

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
«13»  2018г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(магистерская диссертация)

ОРГАНИЗАЦИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнила работу
Студентка 3 курса заочной
формы обучения



Газизова
Екатерина
Вадимовна

Научный руководитель
канд. экон. наук, доцент



Мазикова
Екатерина
Владимировна

Рецензент
Заместитель директора УВА
по Западно-Сибирскому банку
ПАО Сбербанк,
канд. экон. наук



Яковлева
Татьяна
Николаевна

г. Тюмень, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	6
1.1. Сущность и содержание ипотечного жилищного кредитования.....	6
1.2. Организация процесса ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках России	14
1.3. Методологические основы оценки эффективности ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках.....	33
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ НА ПРИМЕРЕ АО «АЛЬФА-БАНК».....	43
2.1. Организация процесса ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке АО «Альфа-банк».....	43
2.2. Анализ динамики, структуры и качества ипотечного жилищного кредитования в кредитном портфеле АО «Альфа-банк»	54
2.3. Оценка эффективности ипотечного жилищного кредитования в АО «Альфа-банк»	62
ГЛАВА 3. ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: МИРОВОЙ ОПЫТ	72
3.1. Практика банковского ипотечного кредитования в зарубежных странах	72
3.2. Перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в России	84
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	103
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	105
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	114

ВВЕДЕНИЕ

Важнейшей стратегической задачей современного российского государства выступает обеспечение своих граждан доступным и комфортным жильем. Именно данная задача выступает главнейшим стратегическим направлением стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. Приоритетность решения поставленной задачи также обусловлена влиянием экономического эффекта развитой ипотечной сферы на становление конкурентоспособности экономики государства, ее стабилизации и модернизации, формирования национального продукта, снижению инфляционных процессов и социальной напряженности.

В России, несмотря на активное развитие ипотечного жилищного кредитования, его доля во внутреннем валовом продукте остается незначительной и существенно отстает от аналогичного показателя в странах с развитой рыночной экономикой. Нерешенными остаются серьезные проблемы низкой доступности ипотечных жилищных кредитов для населения как результат действия двух взаимоисключающих факторов: недостаточного уровня совокупных доходов населения и неподъемной стоимости ипотеки для российского заемщика. Данная ситуация определяется в значительной степени негативными экономическими факторами, основными из которых выступает высокая инфляция, сформировавшийся дисбаланс спроса и предложения на рынке жилья, и др. не позволяющие ей обеспечить адекватные условия предоставления ипотечных займов.

Необходимым условием качественного роста ипотечного жилищного кредитования является эффективность его организации всеми участниками ипотечного рынка. Мировой опыт развития ипотеки насчитывает уже более сотни лет и сформировал принципы и значительную методологическую базу организации ипотечного кредитования для различных экономических систем и периодов. Безусловно, для формирования эффективной российской модели

ипотечного кредитования механический перенос зарубежных институтов недопустим. Поэтому данный процесс требует исследования особенностей российского ипотечного банковского кредитования в условиях формирования смешанной экономики с последующим определением специфичности адаптации итогов зарубежного опыта. Выявленные проблемы обуславливают необходимость исследования основ организации ипотечного жилищного кредитования в отечественной и мировой практике с целью обоснования использования зарубежного опыта в российских условиях.

Целью исследования является разработка рекомендаций по повышению эффективности организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке.

Задачи исследования:

- 1) рассмотреть сущность и выделить особенности ипотечного жилищного кредитования, классифицировать его виды;
- 2) изучить опыт организации ипотечного жилищного кредитования в российских коммерческих банках;
- 3) исследовать методологию оценки банковской эффективности ипотечного жилищного кредитования;
- 4) изучить практику организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках на примере АО «Альфа-банк»;
- 5) провести анализ управления ипотечным кредитным портфелем АО «Альфа-банк» и на основе оценки его эффективности предложить направления совершенствования банковским процессом ипотечного кредитования;
- 6) рассмотреть зарубежные подходы к практике организации ипотечного жилищного кредитования, выделить проблемы и преимущества;
- 7) по итогам анализа банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации определить перспективы его развития.

Объектом исследования является организация банковского ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке на примере АО «Альфа-банк».

Предметом исследования выступают экономические отношения, возникающие в процессе организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке.

Научная новизна исследования заключается в систематизации основ организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке; выявление условий эффективного ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке.

Теоретико-методологическая основа исследования заключается в концепции и положения, содержащиеся в фундаментальных трудах, научных статьях и монографиях отечественных и зарубежных ученых и практиков по исследуемой проблематике, законодательная, нормативная и правовая база Российской Федерации, Центрального Банка РФ, данные АО «Альфа-банк», статистические данные банковских и ипотечных отечественных и зарубежных структурных и аналитических организаций.

Методами исследования являются обобщение, интерпретация и использование теоретических положений и научных принципов, концептуального аппарата, разработанных ведущими отечественными и зарубежными учеными в области банковских кредитных отношений; базовые методы научного познания, и общих методов, среди которых экономико-статистический, исторический, сравнительный, функциональный методы.

Теоретическая значимость работы – это развитие теории ипотечного жилищного кредитования, в частности, научного понимания сущности ипотечного жилищного кредитования, уточнения методики оценки эффективности ипотечного кредитования в банке.

Практическая значимость работы – это разработка перспективных направлений развития банковского ипотечного жилищного кредитования в современных условиях и возможность их реализации в системе организации механизма банковского ипотечного кредитования и практической деятельности российских коммерческих банков.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Сущность и содержание ипотечного жилищного кредитования

В настоящее время понятие «ипотечное жилищное кредитование» достаточно прочно вошло в экономическую жизнь России. Его сущность базируется на целом комплексе понятий таких экономических категорий как «ипотека», «кредитование» и «жилище».

Основным характерным признаком ипотечного жилищного кредитования выступает наличие отношений в рамках ипотеки. Понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из Древней Греции в VI в. до н. э.. После перевода личной ответственности в имущественную, залоговым обеспечением претензий на определенную сумму стала служить земля. Для этого оформлялись обязательства, а на принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб («*hypotheca*» - подставка, подпорка) с надписью о том, что указанная собственность не освобождена от долгов и служит обеспечением претензии кредитора в названной сумме [15, с. 7]. Ипотека не допускала переход имущества к другому владельцу, так как обеспечение заключалось не в личности собственника, а в стоимости его имущества. Важным является то, что ипотека была порождена хозяйственными отношениями как наиболее надежная форма обязательств должника, являлась для кредитора самым верным средством получения «обеспечения по долгам» [71, с. 82]. Примерно в таком виде институт ипотеки существует до настоящего времени.

В современных российских научных исследованиях мнения по поводу определения термина «ипотека» разнятся (приложение 1). Во многом это связано с тем, что данное явление на российском пространстве в сравнении с

мировым опытом появилось сравнительно недавно. Имеющиеся авторские трактовки сводятся к рассмотрению ее с трех различных точек зрения:

- как залог недвижимости;
- как денежная ссуда под залог недвижимости;
- как долговое свидетельство о залоге недвижимости.

Одни авторы придерживаются одностороннего трактования ипотеки (Л.И. Абалкин, А.Н. Асаул, И.В. Павлова), другие – закладывают в понятие сразу несколько смыслов (А.П. Крысин, В.Л. Малькович, Р.Т. Нагаев).

С авторскими позициями определения ипотеки как «денежной ссуды» и «долгового свидетельства» трудно согласиться, поскольку денежная ссуда под залог недвижимости будет определяться как «кредит», а «кредит» и «ипотека» являются разными экономическими понятиями, а долговое свидетельство о залоге недвижимости толкуется как «закладная». Поэтому в рамках настоящего исследования под ипотекой будет подразумеваться залог недвижимости.

Исследование сущности «ипотеки» также предполагает разделять экономический и юридический аспекты данного понятия:

– экономический аспект ипотеки раскрывается исследователями через ее представление как финансового инструмента оборота финансовых средств, позволяющего привлечь дополнительные финансовые ресурсы для реализации проектов в сфере недвижимости (Т.А. Акулова) [3, с.52].

– с правовой точки зрения ипотека характеризуется следующим образом: определяя ее как залог недвижимого имущества с целью получения ссуды при сохранении имущества в руках должника, она по своей сути выступает и как вещный способ обеспечения обязательств, и как обременение имущественного права собственности на объекты недвижимости при их залоге [74].

Исходя из вышесказанного, можно заключить, что понятие «ипотека» неотделимо от понятия «ипотечный кредит», который в научной литературе в своем большинстве трактуется как «долгосрочная ссуда (кредит), выданный под залог недвижимости» [14, с. 9]. Его предоставление подразумевает

обязательство возврата ссуды для приобретения недвижимости под залог данной недвижимости в качестве обеспечения обязательства, в договорной срок с выплатой процентов. Права требования по кредиту могут удостоверяться через закладную – именную ценную бумагу вексельного типа.

Отличительным признаком ипотечного кредита от других видов залоговых кредитных отношений выступает предмет залога – недвижимость (земля, производственные и жилые сооружения, воздушные и морские суда, космические объекты и пр.). Из всего множества объектов недвижимости наиболее предпочтительным является жилье, поскольку обладает:

1) сохранением и неизменностью потребительской стоимости жилого помещения на длительном промежутке времени в условиях нарастания инфляции, что обеспечивает долгосрочный характер кредитования;

2) имущественным характером предмета залога, обуславливающим его конкретность и повышающим степень гарантии от кредитных рисков;

3) обладанием права следования как свойством вещных прав, дающим кредитору возможность использования залога в качестве инструмента снижения рисков вне зависимости от нахождения предмета залога [64, с. 16].

Ипотечный кредит обладает наиболее значительным масштабом и значимостью для решения социальных проблем в современной России. В связи с этим, чтобы наиболее полно удовлетворять потребностям заемщиков, в распоряжении банков находятся разнообразные виды ипотечных кредитов (рисунок 1.1).

Особенностью приведенной классификации является то, что она представляет собой состав специфических свойств ипотечного кредита, информация о которых характеризует ипотечный жилищный продукт.



Рисунок 1.1 – Виды ипотечных жилищных кредитов в соответствии с классификационными признаками

Источник: [13, с.157]

Ипотечный кредит характеризуется высокой зависимостью от наличия достаточных объемов финансовых ресурсов долгосрочного характера. Поэтому уместно утверждать, что совокупность отношений по их формированию выступает ключевым элементом ипотечного кредита. В связи с этим необходимо обратиться к определению ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время научная мысль подходит к определению ипотечного жилищного кредитования с разных позиций (приложение 2):

1) в широком понимании (С.А. Литвинова [30, с. 46], И.В. Павлова [52, с. 59], Ю.Ф. Симонова [69, с. 93], Т.В. Чинаев [71, с. 82], М.И. Каменецкий [104, с.55] и др.) – как особой системы перераспределения ресурсов. Особенностью данного подхода является то, что в основу понимания исследуемого термина ложится тот мультипликативный эффект, которое

оказывает ипотечное жилищное кредитование в масштабе всего государства или его финансовой сферы.

2) в узком понимании (М.С. Шаваназова [73, с. 2], К.Д. Лепехин [28, с.185], Б.В. Кабалоева [19, с. 190] и др.) – как процесса предоставления ипотечных жилищных кредитов. Здесь в основе сущности термина выступает выделение экономической сущности процесса ипотечного кредитования с конкретизацией объектов и механизмом взаимоотношений между ними.

В рамках данного исследования в соответствии с предъявленной темой предлагается не умялять разноаспектность данного понятия и рассматривать ипотечное жилищное кредитование системно как совокупность взаимодействующих элементов и взаимосвязанных отношений, обеспечивающих осуществление кредитования под залог недвижимости. В состав данной совокупности предлагается включить:

1) систему отношений, возникающей между кредитором и заемщиком при предоставлении денежных средств, в обмен на право получения удовлетворения имущественных требований из стоимости объектов жилья в случае ненадлежащего исполнения должником своих обязательств;

2) инфраструктуру как совокупность субъектов и банковских механизмов, обеспечивающих организацию и функционирование системы отношений.

Для ипотечных кредитных отношений специфичными являются особенности связей между его субъектами. Состав субъектов ипотечного жилищного кредитования, в силу его приоритетности в государственной жилищной политике, определен на федеральном уровне в Постановлении Правительства РФ от 11.01.2000 №28 «О мерах по развитию системы ипотечного кредитования в Российской Федерации» [46]. В составе субъектов ипотечного жилищного кредитования основными участниками законодателем определены заемщики и кредиторы, а также установлен расширенный список иных участников, осуществляющих дополнительные операции по ипотечным схемам или предоставляющих различные услуги в данной сфере.

Методологическая основа организации отношений между субъектами ипотечного жилищного кредитования базируется на сохранении сущности ипотечного кредита и встраивается в соответствии с принципами:

- целевой характер кредита – выражается в строгой направленности использования кредита исключительно на приобретение (строительство) жилья;
- срочность кредита – подразумевает возвратность кредита в срок, оговоренный договором кредитования. Нарушение данного принципа ведет к диспропорции в привлечении и размещении денежных средств по срокам, а следовательно, к потере финансовой устойчивости и ликвидности;
- платность кредита – предполагает возврат заемщиком не только кредитной ссуды, но и оплату использования средств, растянутого во времени;
- обеспеченность кредита – предусматривает защиту банка от нарушения заемщиками договорных обязательств по возврату кредита в виде залогового обеспечения – жилья [2, с. 29].

В соответствии с установленными принципами отношения между субъектами ипотечного жилищного кредитования обобщенно принимают вид, представленный на рисунке 1.2.

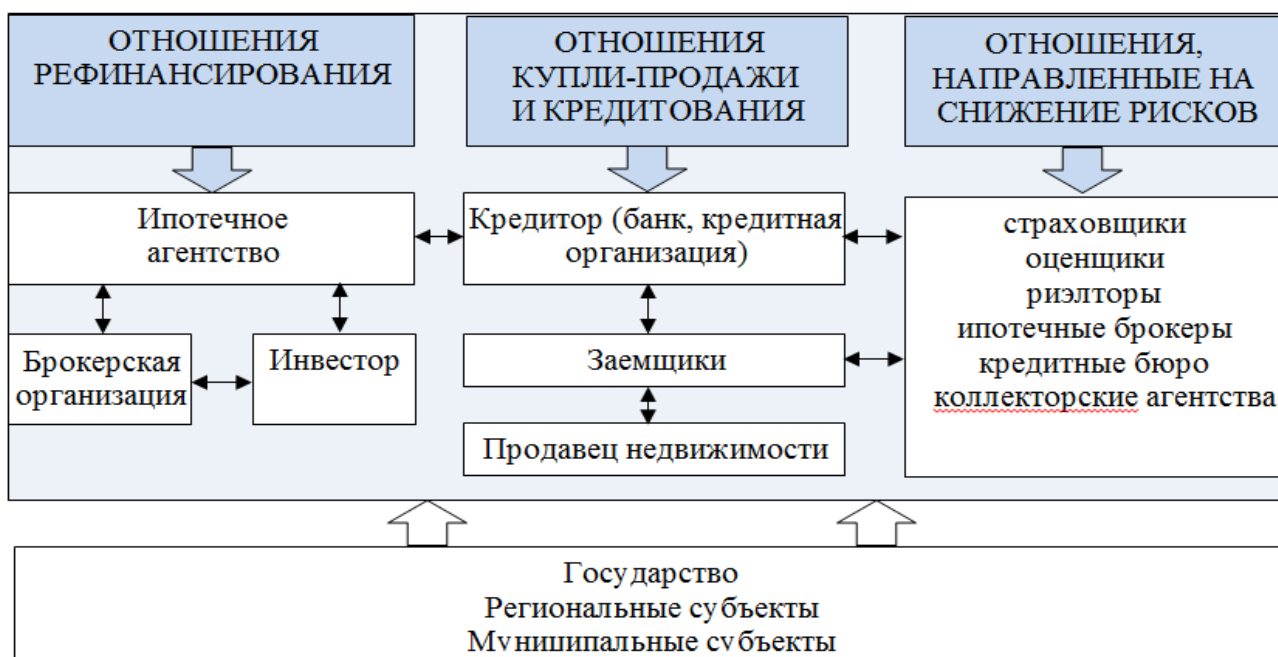


Рисунок 1.2 – Отношения между субъектами ипотечного кредитования

Источник: [64, с. 17].

Все отношения, опосредующие процесс ипотечного жилищного кредитования, могут быть дифференцированы в соответствии с операциями:

1) связанными с куплей-продажей:

- отношения «заемщик-продавец жилья» организуются при подборе заемщиком жилья, переговорах об условиях сделки и передаче денег;
- отношения «банк-заемщик» заключаются в оценке кредитоспособности заемщика, выдаче ипотечного кредита в обмен на право требования по залогу, в процессе погашения кредита;

2) по рефинансированию выданного кредита:

- отношения «банк-ипотечное агентство» для восстановления уровня ликвидности, уменьшившегося за счет выданного ипотечного кредита и передачи права требования по закладной;
- отношения «ипотечное агентство-брокерская организация» возникают в случае выпуска и размещения кредитором среди инвесторов облигаций под залог закладных;
- отношения «брокерская организация-инвестор» по поводу размещения облигаций с ипотечным покрытием выпущенных агентством;
- отношения «ипотечное агентство-инвестор» создаются для обслуживания выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;

3) по снижению риска:

- отношения «банк-кредитные бюро, коллекторские агентства и др. организации» направлены на снижение кредитного риска;
- отношения «заемщик-ипотечный брокер, риэлтерское агентство» возникают для снижения риска переплаты за кредит, а также с оценщиками и страховщиками в целях снижения риска отказа при рассмотрении кредитной заявки в банке и др. организациями [64, с. 18-19].

Роль государства (регионов, муниципалитетов) заключается в проведении последовательной политики в национальной ипотечной сфере, созданию системной стабильности и необходимых условий развития ипотечных

кредитных отношений. Воздействие государства осуществляется путем формирования адекватной законодательной и нормативной базы, регулирующей деятельность субъектов и функционирование рынка ипотечных кредитных услуг, проведения политики по стимулированию их развития, а также осуществление контроля исполнения требований законодательства и нормативных актов.

На развитие ипотечных кредитных отношений значительное влияние оказывает совокупность внешних и внутренних факторов, позволяющих учитывать их в развитии национальной ипотечной системы:

1) внешние факторы обусловлены развитием мировой глобализацией. На развитие национального рынка ипотечного кредитования влияют потоки иностранного капитала как источники финансирования рынка, приход передовых банковских технологий, что создает для национальных банков конкуренцию и стимулирует к поиску способов оптимизации структуры, затрат, к совершенствованию риск-менеджмента, формированию гибкой тарифной политики и продуктовой линейки;

2) факторы макроуровня оказывают влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования в долгосрочной перспективе, определяют экономические интересы субъектов, их потребительские предпочтения и поведение на национальном рынке ипотечного кредитования:

– государственная политика – создает стабильность общественно-экономической системы, обеспечивающей снижение уровня инфляции, рост платежеспособности населения, формирование динамично развивающегося рынка жилой недвижимости, повышение способности правовой среды защитить отношения собственности;

– уровень развития национального финансового рынка – создает условия для привлечения финансовых ресурсов в ипотечное жилищное кредитование, размещения ипотечных ценных бумаг;

3) микроэкономические факторы – обусловлены деятельностью банковской структуры. Кладутся в основу кредитной деятельности банков и

определяют ее важнейшие элементы: предельные суммы и характеристику кредитов, географию, процентные ставки, стандарты выдачи контроля качества кредитов, процедуры взыскания задолженности и др. [56, с. 12].

Усложнение и расширение влияния факторов на ипотечное жилищное кредитование требует постоянное развитие основ механизма его формирования и практических рекомендаций по его функционированию.

1.2. Организация процесса ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках России

Для создания отношений между субъектами ипотечного жилищного кредитования основным участником – кредитной организацией – создается система организации и управления кредитными отношениями.

Изучение организации ипотечного жилищного кредитования с позиции системного подхода предопределяет рассмотрение его механизма, поскольку без него невозможно построение связей субъектов, объединенных в одном процессе кредитования. Базируясь на научных подходах (Н.В. Фадейкина [69] и др.), механизм банковского ипотечного кредитования можно представить как совокупность увязанных методов и средств управления кредитными отношениями субъектов, используемых банком. Структура механизма банковского ипотечного кредитования включает комплекс агрегированных элементов, представленных на рисунке 1.3.

В рамках построенного механизма внимания заслуживают, в первую очередь, финансовые инструменты: методы и рычаги.

Методы механизма ипотечного жилищного кредитования разнообразны по своему содержанию: планирование, моделирование анализ, регулирование, страхование, резервирование, диверсификация и пр., используются для управления на всем протяжении процессе ипотечного кредитования.



Рисунок 1.3 - Структура механизма банковского ипотечного кредитования
 Источник: [64, с. 25].

В качестве основных рычагов механизма определены: процентные ставки, комиссии, штрафные санкции, срок кредита, стоимость ресурсов, объем ресурсов, прибыль, платежеспособность заемщиков, лимиты на суммы кредитов и др. Кроме того, рычагами являются: величина начального взноса от стоимости приобретаемого жилья, процедура погашения основного долга и выплаты процентов, налоговое регулирование, ценовая и тарифная политика в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания.

Организационно-технологическое обеспечение предполагает наличие четкой организации взаимодействия всех элементов механизма с учетом имеющихся технологий и технических возможностей. Нормативно-правовое обеспечение включает в себя законодательные акты, постановления, приказы, инструкции, нормативы, тарифные ставки, методические указания и др.

Информационно-аналитическое обеспечение состоит из разного рода экономической, коммерческой, финансовой и прочей информации и по существу отражает функционирование механизма. К финансовой информации относятся сведения о финансовой устойчивости и платежеспособности партнеров и конкурентов, о ценах, курсах, дивидендах, процентах и др.

Ресурсная база банка, включающая собственные, привлеченные средства, по существу является основой механизма банковского ипотечного кредитования, поскольку определяет объемы, процентные ставки, сроки кредитования, способы управления ликвидностью банка и др. Схема формирования и управления ресурсами определяется выстроенными в стране схемами ипотечного кредитования, особенностями внешней среды и кредитной политики каждого конкретного банка.

Возможны различные схемы банковской организации этапов процесса предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. В большинстве работ (И.В. Павлова [51, с. 86], С.А. Баронин [10, с. 49]. и др.) данный процесс делится на несколько основных стандартных блоков (рисунок 1.4).



Рисунок 1.4 – Схема процесса организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке

Источник: [51, с. 86]

Концептуальные и стратегические основы организации ипотечной кредитной деятельности банка устанавливаются в базовом документе – кредитной политике банка. Целевым ориентиром ипотечной кредитной политики является приемлемое для банка соотношение доходности-риска ипотечных операций. Выработанная кредитная политика банка – это основные направления и технологии ипотечного кредитования, включающие методы, инструменты и ресурсы организации ипотечного кредитного процесса, определяемые исходя из макроэкономических внешних, микроэкономических и внутренних факторов. Реализация ипотечной кредитной политики состоит в разработке инструкций и других документов, регламентирующие проведение всех операций, определяющие критерии оценки ипотечных заемщиков, этапы взаимодействия с ними и последующего контроля. Принятые положения подлежат регулярному пересмотру и доработке с учетом всех факторов.

Блок 1. Организация подразделений банка, выполняющих функции предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов.

Структура кредитующего подразделения и его взаимодействие с другими подразделениями определяются масштабами ипотечного кредитования и от самой структурой банка. На этапе внедрения ипотечного кредитования подразделение может быть представлено группой в рамках отдела розничного кредитования, отделом ипотечного кредитования в рамках управления розничного кредитования и т.п. По мере увеличения объемов ипотечного кредитования подразделение преобразовывается в более крупную структуру – Управление ипотечного кредитования, включающее в себя несколько отделов.

Важнейшим требованием к структуре подразделения является обеспечение выполнения в полном объеме всех необходимых для полного процесса ипотечного жилищного кредитования действий. Работа ипотечного кредитующего подразделения может быть также организована без учета разделения труда по следующему принципу: с каждым клиентом работает только один менеджер (кредитный эксперт), который выполняет все необходимые функции самостоятельно, начиная с предварительной

консультации и заканчивая полным погашением кредита и снятием залога с квартиры [2, с. 94]. Однако, представляется, что данная схема организации работы эффективна в небольших банках или банках, в которых ипотечное жилищное кредитование не является стратегическим направлением развития и не сориентировано на массового заемщика.

Блок 2. Бюджет ипотечного жилищного кредитного подразделения.

Предоставление ипотечных жилищных кредитов требует от коммерческих банков создания механизма формирования дешевых долгосрочных финансовых ресурсов для кредитования. Способы и источники финансирования ресурсов для ипотечных займов выбираются банком в зависимости от собственной финансовой базы, а также наиболее приемлемых моделей ипотечного кредитования. При этом следует отметить следующее:

- источники средств, привлекаемых от граждан и инвесторов – с точки зрения развития рынка ипотечных жилищных кредитов, имеют определяющее значение. При этом надежность вкладов населения наименьшая в силу их мобильности, т.к. при желании вкладчиков данные средства могут быть изъяты из оборота, и банк лишиться их как источника кредитования;

- средства, привлекаемые на финансовом рынке в качестве межбанковских кредитов, как правило, краткосрочны, и их функция существенно ограничена долгосрочным характером ипотечного кредита;

- средства, получаемые из государственного бюджета – на первых этапах развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования государственная поддержка может значительно ускорить развитие системы. Однако, в зависимости от формы и направления использования бюджетных средств для развития жилищной ипотеки, а также способов их распределения, господдержка может как ускорять, так и сдерживать участие в развитии системы долгосрочного ипотечного кредитования рыночных структур. Поэтому определяющее значение приобретают анализ и оценка эффективности использования средств бюджета, направляемых на развитие ипотеки. Важнейшим процессом управления ипотечными кредитными средствами в

банке выступает бюджет ипотечного кредитования. Его ведение не имеет ярко выраженных особенностей и в общем виде включает статьи: процентный доход по размещенным активам (выданным кредитам), прочие операционные доходы, прочие операционные расходы, чистый операционный доход, доход/расход по резервам, административно-хозяйственные расходы, чистый доход.

Главной задачей финансового менеджмента банка при управлении ипотечным бюджетом является ежемесячный, ежеквартальный и ежегодный контроль исполнения бюджета, сравнение и анализ его плановых и фактических значений. В случае невыполнения бюджета ипотечного подразделения по каким-либо показателям следует принятие оперативных мер. Например, при недостаточности процентного дохода нужно обратить внимание на размер просроченной процентной задолженности, а также на объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов. При недостаточности прочих операционных доходов возможно оперативное изменение условий предоставления кредитов (видов и размеров взимаемых банком комиссий), при этом необходима и проверка правильности взимания комиссий по выданным кредитам. На этапе развития программы ипотечного жилищного кредитования иногда может возникать ситуация превышения расходной части бюджета ввиду возникновения непредвиденных статей расходов. В данном случае задачей руководства банка является оперативное принятие решения о допущении расходов сверх бюджета в зависимости от их целесообразности или корректировка отдельных позиций бюджета [49, с.54-60].

Блок 3. Основные риски при ипотечном жилищном кредитовании.

Долгосрочный характер и технология предоставления ипотечного жилищного кредита делает коммерческие банки особенно подверженными рискам. Рассматривая под «риском» вероятность наступления или ненаступления какого-либо события, влияющего на опасность недополучения прибыли, исследователями (И.В. Павлова [51, с. 93], и др.) называется множество видов рисков различной природы, которым подвергаются банки в процессе ипотечного жилищного кредитования: кредитный, валютный, риск

банковской неликвидности, риск потерь доходов в результате изменения процентных ставок, юридический риск, риск потери репутации при внедрении нового продукта, политические, снижение стоимости недвижимости и т.д.

Основы управления рисками в банках стандартизированы в указаниях ЦБ РФ от 15.04.2015 №3624-У «О требованиях к системе управления рисками и капиталом кредитной организации и банковской группы» [50]. Банком России установлена обязанность для кредитных организаций по созданию системы управления рисками с целью выявления наиболее значимых для данного банка рисков и планирование на основе их оценки достаточного для ликвидной деятельности капитала. Данная система предусматривает значительный комплекс мер по общему управлению рисками и по управлению их отдельными видами, включающий: описание присущих данному виду операций виды рисков, функции и полномочия структурных подразделений и лиц банка по вопросам управления рисками, методы оценки риска и определения потребности в капитале, методы ограничения и снижения риска, порядок осуществления контроля за рисками и за соблюдением установленных процедур, оценку эффективности методологии оценки риска, процедуры и периодичность проведения стресс-тестирования, отчетность по рискам, порядок действий должностных лиц при достижении сигнальных значений и превышении установленных лимитов и мер для их устранения, требования к автоматизированной системе управления рисками. Анализ научных и практических исследований ([27, с. 394], [59, с. 305], [77, с. 41] и др.) показал, что самыми значительными для ипотечного банковского кредитования являются два вида рисков:

– кредитный риск – связан с вероятностью невыполнения заемщиком своих обязательств по договору ипотечного кредитования. Для банка потери выражаются в неполученных процентах, в потере ликвидности (поскольку реализация залоговой недвижимости может занять некоторое время, а это равнозначно потере дохода). Дополнительно к этому существует еще риск обесценения залогового жилья вследствие различных рыночных изменений. К

появлению и росту кредитного риска могут привести: кредитование взаимосвязанных лиц, несоблюдение установленных кредитной организацией правил системы управления рисками, недостаточное соблюдение порядков и процедур рассмотрения обращений на получение кредитов, неадекватное определение кредитоспособности заемщиков, а также снижение платежеспособности заемщиков, вызванного снижением реального уровня его доходов вследствие ухудшения экономической стабильности в стране. Методологический вопрос выявления и оценки уровня кредитного риска для кредитных организаций разрешен Центральным банком РФ, предложившем банкам в положении БР от 06.08.2015 №483-П [47] порядок расчета величины кредитного риска, основанного на внутренних рейтингах самого банка по данному виду риска в отношении ипотечного кредитования;

– риск процентной ставки – это риск недополучения банком прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок. Процентный риск возникает из-за того, что нельзя точно спрогнозировать ни размеры, ни сроки, ни неблагоприятные колебания процентных ставок, возникающие по самым разным причинам: ввиду изменения экономической ситуации, выбора неэффективной банковской политики, выбора неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д. Банковская прибыль формируется в основном за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам, то есть за счет процентной маржи, и когда процентная ставка оказывается меньше ставки по привлекаемым банком в настоящее время или в будущем средствам, возникает убыток. Проблема надежности ставки ипотечных жилищных кредитов не может быть решена за счет повышенной ставки, т.к. бесконечное ее поднятие для уменьшения риска сделает кредит непосильным для заемщика. Также как и уменьшение ставки по ипотечным кредитам за счет снижения процента по депозитам также представляется неэффективным, поскольку в этом случае достаточно быстро иссякает сам источник накопления.

Естественно, что процентная ставка по ипотечному жилищному кредиту регулируется рынком (предложением заемных средств и их спросом). Однако жесткие кредитные условия могут резко ограничить доступность кредитов, а также увеличить кредитные риски. Поэтому во многих странах проводится политика государственного регулирования финансовой системы (особенно в отдельные экономические периоды) с установлением своего рода «потолка ростовщичества» [49, с.65]. Основными проблемами при долгосрочном ипотечном жилищном кредитовании являются установление такой процентной ставки, которая позволила бы достичь сбалансированность уровня риска и ожидаемого дохода, а также защита доходности таких сделок от серьезного риска при одновременном обеспечении доступности кредитов для заемщиков.

При решении вопросов риска для ипотечного кредитования большую роль играет правильный выбор кредитных технологий и инструментов как составной части банковской политики. Содержание этих технологий целесообразно рассмотреть в рамках способов воздействия на риск:

а) предотвращение кредитного риска. Для избегания появления кредитного риска банками осуществляется:

– превышение рыночной цены жилой недвижимости над суммой кредита, что определяет степень защищенности ссуды на всех стадиях кредитования. Это является важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогом. Средний показатель заемного капитала к стоимости заложенной недвижимости обычного ипотечного кредита для многих западных стран – приблизительно 70% (в Германии 50-60%, в США - 75%), в российской практике 80-85%, что выше среднего мирового уровня [58, с. 80];

– обязательный первоначальный взнос заемщика как частичная оплата недвижимости. Риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и по основной части кредитного долга. В настоящее время банки предусматривают чаще всего фиксированный размер взноса, но может быть предусмотрен и

дифференцированный подход, а также вариант заемщикам самим определить размер взноса;

- установление кредитных стандартов, учитывающих доходы заемщика, стоимость недвижимости, процентную ставку и т.д.;
- оперативная работа с проблемными кредитами (отсрочка платежей по кредиту, рефинансирование, долевое участие, взыскание, аренда и прочие альтернативные варианты).

Технологии работы с процентными рисками должны включать комплекс работ по максимизации ставок по депозитам и минимизации ставок по кредитам (при сохранении положительного значения процентной маржи), минимизации всех расходов за счет больших объемов кредитования и количества услуг, созданию новых эффективных технологий, объединению этих технологий в целях получения минимальных издержек и максимальных доходов для всех субъектов финансирования [77, с. 44].

б) снижение риска – заключается в проведении определенных организационных мероприятий и аналитических процедур по выявлению риска и его минимизации:

- распределение и мониторинг заемщиков и кредитов по группам рисков в соответствии с требованиями ЦБ РФ и внутренними инструкциями банка;
- использование плавающей процентной ставки по кредиту, привязанной к какому либо рыночному индикатору (например, ставка рефинансирования ЦБ РФ).

в) передача риска – заключается в компенсации материальных потерь банка за счет третьих лиц, которые способны более эффективно управлять кредитным риском (страховые компании, инвесторы, специализированные фирмы и др.). Типичными способами перевода риска являются:

- страхование рисков. При рисках страхованию подлежат залоговое жилье по ипотеке от утраты и повреждений, ответственность заемщиков за непогашение кредитов в пользу банка-кредитора, жизнь и трудоспособность заемщика, риск потери права собственности заемщика на заложенное

имущество, финансовый риск банка возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества. При этом в соответствии со ст.31 ФЗ №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» страхование заложенного жилья является обязательным;

– хеджирование рисков и секьюритизация рисков. Секьюритизация риска заключается в организации процесса передачи риска в зону финансового рынка. При этом банк-кредитор выпускает ценные бумаги с привязкой к секьюритизируемому риску ипотечного кредитования. Размещение ценных бумаг позволяет сформировать резерв, который используется как обеспечение для секьюритизируемого риска (при двухуровневой модели ипотечного кредитования) [30, с. 175-176].

Блок 4. Создание ипотечных кредитных продуктов. Расчет доходности и себестоимости ипотечного кредитного продукта.

Являясь одним из наиболее востребованных розничных кредитных продуктов, ипотечные жилищные продукты входят в продуктовые линейки почти всех универсальных российских банков. Однако успешность его продвижения напрямую зависит от того, насколько правильно была выбрана и реализована стратегия выхода на рынок, насколько параметры ипотечного продукта соответствовали конъюнктуре рынка, насколько правильно информация о продукте была доведена до клиента, правильно ли были определены каналы продаж.

Создание и реализация ипотечных продуктов выделяется банками в самостоятельный проект. Начиная разрабатывать собственные ипотечные программы, банки в первую очередь анализируют ресурсную базу и определяют стоимость, сроки и объемы имеющихся в наличии ресурсов. Данный анализ дополняется прогнозом изменения ресурсной базы, внешней конъюнктуры ипотечного рынка, рисков факторов, что оказывает прямое влияние на формирование параметров ипотечных кредитов.

В настоящее время на рынке наиболее распространенными стандартными видами ипотечных кредитных продуктов являются следующие:

- кредитование покупки на первичном и вторичном рынке жилья: квартир, таунхаусов, загородных домов;
- кредитование покупки строящихся квартир, загородных домов;
- рефинансирование ранее полученных в других банках ипотечных кредитов.

Помимо стандартных ипотечных программ, существует множество социальных или льготных видов ипотеки, кредитование которых осуществляется при финансовой поддержке со стороны государства. Льготная ипотека позволяет улучшить жилищные условия в пределах установленных социальных норм или категории граждан, как молодые семьи, молодые специалисты, военнослужащие, учителя, работники РЖД, молодые семьи, работники бюджетной сферы т.д. Для банков механизм субсидирования льготных ипотечных кредитов включает дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту или предоставление субсидии на часть стоимости ипотечного жилья.

В целом, выбор ипотечных кредитных продуктов зависит от нескольких факторов: востребованность того или иного продукта на рынке, наличие необходимых структур и кадров в банке, наличие ресурсов для кредитования и возможностей для привлечения иных источников финансирования т.п. В процессе разработки ипотечных жилищных продуктов банком определяются его параметры: объект кредитования, категория заемщика, валюта кредита, размер кредита и минимальная и максимальная его величины на одного заемщика, предмет залога/требования к обеспечению, срок кредитования, процентные ставки, размер первоначального взноса, право досрочного погашения и пр. При этом в РФ на основе сложившегося многолетнего зарубежного и отечественного опыта кредитования сформулированы четкие стандарты и требования к процедурам предоставления и обслуживания кредитов, детальный перечень которых в ст.2.2 постановления Правительства

РФ №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ»:

- долгосрочность ипотечных жилищных кредитов на срок от 3 и более лет;
- сумма кредита составляет в среднем не более 60-70%;
- заемщик обязан внести первоначальный взнос на оплату части жилья, как правило, в сумме не менее 30-40% его стоимости за счет собственных средств;
- величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30-35% совокупного дохода заемщика с обязательным подтверждением доходов заемщика;
- приобретенное в кредит жилье закладывается в обеспечение кредита (передается в залог кредитору);
- передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений);
- приобретенное за счет кредита жилье должно использоваться заемщиком преимущественно для проживания.

Однако каждый банк, предоставляющий ипотечные жилищные кредиты, вправе руководствоваться своими собственными стандартами и требованиями. В настоящее время с целью привлечения потенциальных заемщиков в условиях ипотечного «бума» и выход на ипотечный рынок все большего количества конкурирующих банков, требования к ипотечным кредитам смягчаются. Например, существуют программы с суммой предоставляемого кредита в размере 90% и даже 100% рыночной стоимости покупаемого жилья и уровень первоначального платежа снижен для некоторых категорий до 10% (РаффайзенБАНК, Уралсиб), введен в использование дифференцированный вариант ежемесячного платежа по кредиту, когда размер ежемесячного платежа по погашению кредита постепенно уменьшается к концу периода кредитования [8, с. 39].

Для создания конкурентоспособного продукта банкам необходимо очень тщательно изучить как предложение на рынке путем анализа предложений конкурентов, так и спроса со стороны потребителей данной территории. Основными параметрами, повлиявшими на выбор заемщиками самого продукта, стали: размер процентной ставки, срок кредитования, размер первоначального взноса, размер кредита, возможность получения льготной процентной ставки.

Цена ипотечного жилищного кредитного продукта складывается непосредственно из прямой себестоимости, расходов по сбыту, платежей (по страхованию, оценщикам и т.д.) и маржи банка. Банк должен достаточно точно просчитать себестоимость ипотечных продуктов, себестоимость обслуживания клиентов и самого кредита с распределением всех затрат (прямых, косвенных, производственных и непроизводственных) между службами банка, чтобы в конечном итоге сформировать корректный баланс для всех коммерческих подразделений и отчет о прибылях и убытках в коммерческих подразделениях. При этом банки самостоятельно формируют системы учета затрат по ипотечному кредитованию (например, система ABC (функционально-стоимостного учета затрат с определением стоимости продукта посредством анализа по видам деятельности центров ответственности [23, с.12]).

Исходя из ставки привлечения ресурсов для ипотечных жилищных кредитов и себестоимости ипотечного кредитного продукта банк определяет для себя минимально допустимую доходность каждого ипотечного кредитного продукта, которая является мерой привлекательности вложений в данный вид актива. Закладывая определенную норму прибыли, банки рассчитывают ее на весь срок кредитования и формируют процентные ставки.

Установление размера процентной ставки ипотечного кредитного продукта, как главного фактора выбора заемщиком программы кредитования, является важнейшей задачей банка и зависит как от внутрибанковских параметров (себестоимости ипотечного продукта, планируемой доходности

ипотечного продукта и т.п.), так и от внешних условий рынка – уровня рыночных процентных ставок.

Блок 5. Методология кредитования.

Процессы предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов различаются в зависимости от типа продукта. Однако данная процедура законодателем стандартизирована в ст.2.3 постановления Правительства РФ №28 и сводится к организации нескольких основных этапов:

- 1) продажа кредита;
- 2) рассмотрение заявки и принятие предварительного решения о кредитовании заемщика;
- 3) рассмотрение объекта залога и принятие окончательного решения о кредитовании;
- 4) подготовка и проведение сделки;
- 5) обслуживание и погашение кредита.

Процесс продажи ипотечного кредитного продукта заключается в необходимости привлечения внимания потенциальных заемщиков к продукту. Разработка стратегии продаж предполагает, прежде всего, определение каналов, через которые банк планирует продавать ипотечные продукты. В качестве таковых банки развивают сеть отделений банка, используют информационно-коммуникационные сети, контакт-центры, компании-партнеры и другие каналы.

При обращении потенциальных заемщиков банк проводит консультирование их по условиям кредитования, рассчитывает для него смету расходов по получению кредита и покупке квартиры и примерную сумму кредита и как результат продажи – принятие от них анкет на получение ипотечного кредита.

С целью обеспечения возвратности ссудных средств, в процессе рассмотрения заявки банком проводится андеррайтинг заемщика, т.е. оценивается кредитоспособность заемщика, рассчитывается максимально

возможная сумма ипотечного кредита с учетом доходов заемщика и принимается предварительное решение о предоставлении кредита.

Набор необходимых документов, подтверждающих кредитоспособность заемщика, может различаться в разных банках в зависимости от требований риск-менеджмента и внутренней политики банка. Примерный перечень, как правило, включает документы: удостоверяющие личность и семейное положение заемщика, характеризующие место его постоянного жительства, подтверждающие занятость и доходность сведения [38].

Процесс принятия решения в банке может быть организован различными способами:

- составление заключения о возможности кредитования и решение кредитного комитета или уполномоченных сотрудников;
- автоматизированная система принятия решения с использованием скоринговой оценки (вся информация по анкете заводится в систему, на всех этапах рассмотрения заявки проставляются отметки в системе, решение принимается риск-менеджерами и проставляется в системе) и т.п.

Рассмотрение объекта залога и принятие окончательного решения о кредитовании производится банком на основе представленного пакета документов по приобретаемой недвижимости. Документы должны быть проанализированы на комплектность, достоверность, действительность (по срокам) и соответствие недвижимости требованиям банка.

При наличии полного пакета достоверных документов по квартире и соответствия ее требованиям банка производится оценка квартиры. Стоимость недвижимости играет важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок и ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Важнейшее значение имеет правильная оценка стоимости недвижимости, поскольку обеспечивает надежность кредита и минимизирует общие кредитные, страховые, оценочные, инвестиционные риски по всей цепочке финансовых посредников. Оценка производится по рыночной стоимости, т.е.

наиболее вероятной цене, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости характеризуется анализом рыночных продаж объектов, аналогичных и сходных с оцениваемым.

Анализ практики оценки [2, с. 94] дает возможность сделать вывод о том, что при всем разнообразии подходов и методик при оценке жилой недвижимости, являющейся предметом залога по ипотечному кредиту, основное внимание должно уделяться методу сравнительных продаж с учетом различных поправочных коэффициентов и индексов. При оценке в целях ипотечного кредитования банки чаще всего используют сравнительный подход, хотя оценщикам рекомендуется определять стоимость объектов недвижимости, применяя как можно большее число методов оценки. Тогда при согласовании результатов оценки по различным методам вероятность получить более точную стоимость объекта значительно возрастает. Это позволит максимально правильно оценить индивидуальное жилое помещение с учетом имеющегося жилищного рынка и перспектив его развития в разрезе территориальной специфики.

По результатам проведения оценки жилой недвижимости, банком проводится процедура страхования. Специфические факторы, делающие ипотечное кредитование высокорискованным, создают необходимость создания стабилизирующих противовесов. При этом роль страхования в процессе предоставления кредита – одна из главных. Как показывает анализ российской практики [69, с. 92], кредитные организации, осуществляющие кредитование населения на приобретение жилья в рамках долгосрочной ипотечной жилищной программы, используют в качестве одного из инструментов снижения кредитного риска специальную программу комплексного ипотечного страхования. Программа может включать следующие виды страхования [43]:

– страхование закладного жилья в полной стоимости от рисков утраты и повреждения – является обязательным и осуществляется за счет средств заемщика в полной стоимости имущества и не ниже суммы обязательства;

– страхование права собственности владельца залогового жилья – покрывает риск утраты владельцем жилья права собственности по любой причине, за исключением его отчуждения собственником с согласия залогодержателя и отчуждения в результате обращения взыскания на предмет страхования кредитором;

– страхование финансового риска банка. Покрывает возникшие убытков, вызванные невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества в сумме не менее 10% от основной суммы долга;

– личное – страхование жизни, здоровья, трудоспособности заемщика.

На основании полученных документов об оценке залогового жилья и документов заемщика страховая компания принимает решение о принятии на страхование или отказе и доводит данную информацию до заемщика и до банка. Стоимость всех трех видов ипотечного страхования колеблется от 0,8 до 1,5%, чаще всего в сумме не более 1,5% от суммы кредита. Как правило, страховые договоры заключаются на весь срок кредита с выплатой страховой премии ежегодно.

Оплата страховой премии за первый год страхования, как правило, является условием предоставления ипотечного кредита, а ежегодная оплата страховых премий заемщиками в последующие годы представляет серьезный риск для банка, т.к. при неоплате страховой премии заемщик и залог являются незастрахованными, погашение кредита находится под угрозой, кроме того, банку приходится увеличивать размеры процентной ставки, так как залог не застрахован. Поэтому банки организывают сотрудничество со страховыми компаниями таким образом, чтобы осуществлять контроль за ежегодной оплатой заемщиками страховых премий, своевременно обмениваться необходимой информацией. При наличии положительного решения страховой компании банк принимает окончательное решение о кредитовании данного заемщика на данный объект.

Подготовка и проведение сделки завершаются подготовкой и подписанием договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, кредитной документации, договоров аренды ячеек или документов по аккредитиву, переводом кредитных средств на счет заемщика, закладку их в ячейку или перевод на счет по учету аккредитива, передачей документов на государственную регистрацию.

Дальнейшее обслуживание ипотечного жилищного кредита включает в себя процедуры мониторинга исполнения обязательств заемщика, состояния заложенного имущества, финансового состояния заемщика.

После предоставления кредита начинается его амортизация, то есть процесс постепенного погашения основного долга по ипотечному кредиту и выплаты долга по процентам (погашение процентного долга). В качестве приложения к кредитному договору составляется график погашения ссудной задолженности, в котором указан размер платежа на каждую конкретную дату уплаты до полного погашения кредита, с разбивкой на проценты и основной долг. При этом заемщику может быть предложено несколько схем погашения основного долга и уплаты процентов. Как правило, в российской практике широкое распространение получила аннуитетная схема равновеликих платежей через равные промежутки времени. Данная схема погашения является наиболее удобной для большинства заемщиков, поэтому банки с целью обеспечения качественного и значительного по объемам портфеля ипотечных жилищных кредитов предлагают заемщикам в том числе и данную схему погашения.

При этом возможно разделение проблемных кредитов на две категории: кредиты, по которым заемщик нарушил обязательства, и кредиты, по которым обязательства не нарушены, но прослеживаются признаки финансовых трудностей (получение заемщиком новых кредитов, снижение доходов заемщика, неуплата страховых премий и пр.). Исходя из этого в качестве элемента кредитной политики банками создаются системы контроля за погашением кредитов.

Процесс кредитного мониторинга включает анализ соблюдения принципов кредитования, ежемесячный контроль за выполнением условий кредитного соглашения и своевременностью и полнотой расчетов заемщика с банком, анализ финансового состояния заемщика в течение всего срока кредитования, выявление проблемных кредитов и разработку мер по ликвидации задолженности. Важным представляется осуществление контроля за сохранностью залога с периодической проверкой состояния недвижимости, проверкой уплаты страховых платежей, мониторинг рыночных цен на недвижимость с целью своевременного выявления снижения стоимости ипотеки [2].

Таким образом, схемы и процедуры организации ипотечного жилищного кредитования в российских коммерческих банках типичны, в части снижения рисковости и соблюдения прав кредиторов и заемщиков, стандартизированы государством.

1.3. Методологические основы оценки эффективности ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках

Важное место при определении значения ипотечного жилищного кредитования в деятельности банков, а также его роли в решении задач стратегического и потенциального банковского развития, занимает необходимость оценки его эффективности. Целью оценки уровня и эффективности системы ипотечного жилищного кредитования, с одной стороны, является необходимость охарактеризовать уровень и динамику развития ипотечного жилищного кредитования на уровне банка, а с другой – дать сравнительную характеристику этого развития и наметить приоритеты дальнейшего развития.

Для выявления критериев и показателей эффективности банковского ипотечного кредитования, необходимо прежде рассмотреть сущность самой категории «эффективности». Анализ финансовой литературы (П.Г. Грабовый

[13, с.301], В.В. Меркулов [36, с. 78] и др.) показал, что в научной мысли определение понятия «эффективность» неоднозначно, а вся многогранность данной экономической категории так или иначе сводится к двум ее трактованиям: как способности достигать поставленные цели (независимо от того, какой ценой это было сделано) и как оптимального соотношения затраченных ресурсов и полученных результатов (независимо от того, была ли достигнута поставленная цель или нет). Кроме того, многими учеными эффективность хозяйствующего субъекта раскладывается на систему экономических, социальных, научно-технических и др. эффектов (А.А. Рудычев [57], А.Н. Асаул [6, с. 115] и др.).

Принимая во внимание, что для коммерческого банка как финансово-кредитной организации наибольший интерес, безусловно, представляет экономическая составляющая эффективности его деятельности, в рамках данного исследования эффективность ипотечного жилищного кредитования будет рассматриваться как «как результат использования ресурсной базы банка, определяемый соотношением задействованных в ипотечном жилищном кредитовании ресурсов и отдачи, связанной с их реализацией».

Несмотря на необходимость оценивания результативности банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования и широкую востребованность в практике функционирования банков, проблема отсутствия единой методологии, критериев и показателей в данной области до сих пор актуальна.

Традиционный подход к оценке эффективности кредитования (в том числе ипотечного) в качестве показателей эффективности включает [2, с. 184]:

1) объем ипотечного жилищного кредитного портфеля и темпы его роста – сумма средств, предоставленных по ипотечным кредитным договорам. Отражает активность банковского учреждения и считается необходимым признаком успешной кредитной деятельности. Рост показателя свидетельствует о повышении долгосрочного потенциала и наличие доходных источников в будущем;

2) завоеванная доля рынка и перспективы ее динамики – оценивает место банка на рынке ссудных жилищных капиталов среди региональных банков, характеризует уровень доверия к банку потребителей банковских услуг. Увеличение темпов прироста показателя говорит о наличии в банке эффективной ипотечной кредитной политики, учитывающей как изменения спроса рынка, так и внутренний кредитный потенциал самого банка. В противном случае у банка возникает угроза потери доли ипотечного кредитного рынка и вытеснение его сильными и конкурентоспособными банками;

3) уровень маржи – определяется как разница между оценочной стоимостью недвижимости и величиной ипотечного кредитного займа. Выступает ключевым показателем прибыльности финансового учреждения, эффективности его работы;

4) уровень рисков (в наибольшей степени для ипотечного кредитования: кредитных, процентных, ликвидности и др.) – свидетельствуют о вероятности возникновения чистых убытков или недополучения доходов по сравнению с прогнозируемым вариантом;

5) уровень потерь по ипотечным кредитам и его динамика – отражает убытки банка по кредитной и операционной деятельности. Является показателем эффективности политики банка по работе с рисками, а также работы всех работников финансовой службы.

Многими исследователями предлагаются свои подходы к определению показателей и методологии определения эффективности ипотечного кредитования. Например, А.Н. Савруковым [55, с. 13] в отличие от традиционного подхода к анализу эффективности банковского ипотечного жилищного кредитования предлагается комплексная система показателей оценки, ранжированных на группы в зависимости от интересов субъектов ипотечного кредитования (домохозяйств, государства, банков, ипотечных агентств, страховых компаний, инвесторов). Для коммерческих банков, вовлеченных в процесс ипотечного жилищного кредитования, автором избраны критерии эффективности, отражающие отношение результативности

ипотечного кредитного процесса (эффекта) к объему ресурсов, использованных для его достижения (затратам):

1) эффективность предоставления ипотечного кредита – рассчитывается как отношение суммы процентов, уплаченных заемщиками за пользование ипотечными жилищными кредитами, к 1 руб. кредитных вложений. Показывает отдачу (рентабельность) предоставления ипотечного кредита банком;

2) средний размер предоставленного кредита – среднее арифметическое размеров всех ссуд. Свидетельствует о финансовых возможностях банка к предоставлению ипотечных жилищных ссуд для разных категорий заемщиков;

3) средневзвешенный срок предоставления кредита, лет – характеризует средние сроки кредитования по предоставленным ипотечным жилищным кредитам. Увеличение срока предоставления кредита стимулирует объем реализации ипотечных кредитов, однако приводит в то же время к увеличению дебиторской задолженности, и увеличению продолжительности финансового и всего операционного цикла банка;

4) средневзвешенная процентная ставка по кредиту, % – характеризует средние процентные ставки по предоставленным ипотечным жилищным кредитам. Отражает стоимость всех кредитных ипотечных ресурсов;

5) доля ипотечных жилищных кредитов, % – определяется как соотношение суммы выданных ипотечных жилищных ссуд к общей сумме выданных кредитов или к активам банка в целом. Позволяет определить ориентированность банка на рынок ипотечных жилищных ссуд;

6) доля досрочно погашенных ипотечных кредитов, % – величина ипотечных жилищных кредитов, досрочно погашенных в течение отчетного периода, к общему количеству предоставленных ипотечных кредитов. Рассчитывается как сумма внесенных в отчетном периоде средств, превышающая предусмотренную договором величину ежегодных выплат в счет погашения задолженности по основному долгу по ипотечному кредиту;

7) доля просроченных ипотечных кредитов, % – величина ипотечных жилищных кредитов, по которым у заемщиков образована задолженность перед

банком по выплате средств, предусмотренных договором. Показатель свидетельствует об эффективности модели оценки заемщиков и политики банка по возврату просроченных кредитов;

8) уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам, % – сумма задолженности заемщиков по ипотечным выплатам в общем объеме выданных ипотечных кредитных средств. Является одним из показателей финансовой устойчивости банка;

9) доля дефолтов по ипотечным жилищным кредитам, % – показывает уровень заемщиков, неспособных к дальнейшим выплатам по кредитным договорам, в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов;

10) доля реструктурированных ипотечных кредитов, % – отражает количество договоров, по которым осуществлены изменения условий ипотечного кредитования. Показывает уровень лояльности банка к заемщикам;

11) доля секьюритизированных кредитов, % – отражает объем обязательств по ипотечным займам, преобразованных в долговые облигации банка и проданных третьей стороне, в общей сумме выданных ипотечных кредитов.

Достоинством данной совокупности показателей является всесторонность охвата оценкой многих сторон процесса ипотечного жилищного кредитования, а также отражение качества самого ипотечного кредитного портфеля.

Схожий подход к исследованию эффективности ипотечного кредитования предложен И.О. Сорокиной [65, с. 20-21], также сгруппировавшей показатели, используемые для оценки эффективности ипотечного кредитного портфеля, в разрезе основных выделяемых параметров его качества, а именно:

1) показатели эффективности управления доходностью:

– коэффициент доходности ипотечного кредитного портфеля – отношение процентных и непроцентных доходов банка по ипотечным операциям к объему выданных ипотечных кредитов за определенный временной интервал;

– коэффициент процентной маржи – доля ипотечной маржи в совокупном капитале банка;

– коэффициент рентабельности кредитных вложений – доля процентной маржи в чистом кредитном портфеле банка;

– коэффициент реальной доходности ипотечных кредитных вложений – отражает долю процентных доходов в чистом кредитном портфеле.

Следует отметить, что процентные ставки по ипотечным кредитам являются наиболее низкими по всем кредитным операциям. Более того, их повышение с расчетом на увеличение доходности не является целью формирования ипотечного портфеля, поэтому целевым ориентиром в данном случае следует признавать сохранение приемлемой доходности в рамках сформированной кредитной политики банка в области ипотечного кредитования.

2) показатели эффективности управления рисками. Для проведения такой оценки используются показатели, характеризующие уровень риска, как совокупного кредитного портфеля, так и портфеля ипотечных кредитов банка. Необходимым условием эффективного управления совокупным кредитным портфелем также является его соответствие установленным ЦБ нормативам, в качестве которых выступают максимальный размер риска. К показателям уровня риска ипотечного кредитного портфеля автором относятся следующие:

– коэффициент обеспечения ипотечных кредитов – отношение суммы обеспечения, принятой банком при выдаче отдельных ипотечных кредитов, в общей сумме ипотечного кредитного портфеля. В соответствии с законодательством сумма обеспечения должна превышать сумму выданного кредита на величину начисленных по кредиту процентов и возможных прочих расходов, связанных с возвратом кредита, поэтому рекомендуемое значение данного показателя больше 1;

– коэффициент просроченных платежей – отношение суммы просроченного основного долга к общему объему ипотечного кредитного

портфеля. Увеличение данного коэффициента в динамике свидетельствует о неэффективной кредитной политике банка в области ипотечного кредитования;

– доля непросроченных кредитов в ипотечном портфеле;

– коэффициент покрытия ипотечных кредитов – отношение резерва на возможные потери, созданные банком, к общему объему ипотечного кредитного портфеля. Значение данного коэффициента не является нормативно и четко установленным и напрямую зависит от качества сформированного портфеля ипотечных кредитов.

Существуют и другие подходы к оцениванию эффективности ипотечного кредитования как финансового направления деятельности банка, отличающейся от качественной составляющей. Так, исследователем И.Т. Балабановым [68, с. 170] в состав критериев эффективности ипотечного кредитования включаются показатели ипотечно-инвестиционного анализа:

1) коэффициент ипотечной задолженности – доля ипотечного долга в общей стоимости жилищной недвижимости. С точки зрения банка-кредитора более высокий коэффициент ипотечной задолженности означает более высокую степень риска нарушения заемщиком своих обязательств и лишения его права выкупа заложенной недвижимости. Обычно данный коэффициент не превышает 70-90 % стоимости жилья. Граница 90 % появилась уже в последние два года в связи со значительным ростом цен на недвижимость и отставанием темпов роста доходов населения от темпа роста цен на жилье.

2) ипотечная постоянная – процентное отношение ежегодных платежей по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного кредита. Для того, чтобы ипотечный кредит был полностью погашен, ипотечная постоянная должна быть выше номинальной ставки процента за кредит. Превышение ипотечной постоянной над процентной ставкой обеспечивает выплату основной суммы кредита. В случае, если ипотечная постоянная меньше размера процентной ставки, то выплаты по кредиту не покроют даже проценты по нему. В этом случае невыплаченная часть процентов будет

накапливаться вместе с основной суммой ипотечного долга, и его остаток будет расти, что отразится на доходах и финансовой устойчивости банка.

По итогам анализа рассмотренных выше исследовательских методик эффективности ипотечного кредитования, опираясь на подход к пониманию эффективности как результата использования ресурсной базы банка и качества кредитного портфеля, в данной работе предлагается авторский классификационный перечень показателей оценки ипотечной кредитной деятельности банка (рисунок 1.5).

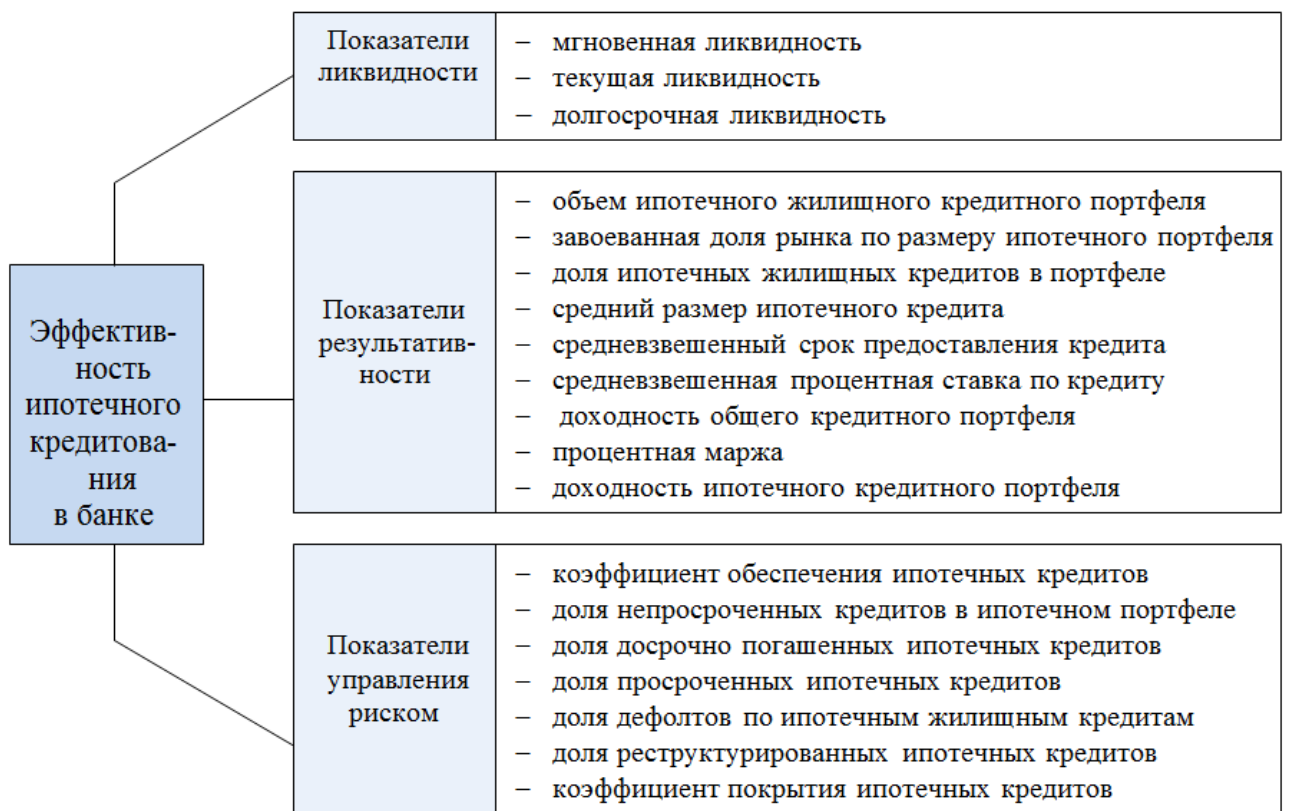


Рисунок 1.5 – Показатели эффективности ипотечного кредитования в банке

Источник: [50]

Выбор совокупности показателей результативности и рисковости основан на комбинированном отборе традиционных критериев и рекомендованных А.Н. Савруковым и И.О. Сорокиной. В предложенном перечне показатели

эффективности ипотечного кредитования в банке классифицированы по следующим критериям:

– критериям ликвидности – включение оценки ликвидности представляется важным с позиции соблюдения баланса между формированием определенных объемов долгосрочных и краткосрочных кредитов в совокупном кредитном портфеле для обеспечения достижения нормативов, установленных ЦБ РФ (мгновенной, текущей и долгосрочной ликвидности банка) [36];

– критериям результативности – обеспечивают оценку экономической эффективности управления доходностью портфеля в целом, так и доходности ипотечных операций;

– критериям управления рисками – являются необходимым условием эффективного управления совокупного кредитного портфеля на его соответствие установленным ЦБ РФ нормативам максимального размера риска. Соответствие свидетельствует об эффективности управления портфелем с целью предотвращения убыточности ипотечной деятельности банка.

Представляется, что представленный в данной работе авторский подход к подбору групп показателей позволяет дать всестороннюю и глубокую экономическую оценку ипотечного кредитования, а также выявить эффективность основных управленческих функций в управлении им, таких как планирование объемов, регулирование величины, динамики, структуры и контроль за достижением установленных параметров кредитной политики. Соответствие указанных показателей их рекомендуемому значению или направлению изменения свидетельствует об эффективности портфеля ипотечных кредитов и качества управления им. Данный перечень не является исчерпывающим, и каждый банк может самостоятельно определять для себя приоритетные показатели эффективности ипотечного кредитования, исходя из характера своей кредитной политики и ресурсного потенциала.

Таким образом, ипотечное жилищное кредитование можно рассматривать как сложную совокупность отношений между кредитором и заемщиком, а также субъектов и банковских механизмов, обеспечивающих осуществление

кредитования населения в целях обеспечения жильем, обеспеченного залогом недвижимости. Организация ипотечного жилищного кредитования в РФ включает широкий перечень участников включающие методы, инструменты и ресурсы организации ипотечного кредитного процесса, сформированных опытом российских банков и определяемых макроэкономическими внешними, микроэкономическими и внутренними факторами. Стандартный механизм процесса предоставления ипотечных жилищных кредитов коммерческими банками включает этапы структурной организации, бюджетирования, управления рисками, создания ипотечных программ и методологии кредитования, методические основы которых регламентированы законодательством. Особенности построения ипотечного кредитования для банка определяются его кредитной политикой и ресурсным потенциалом. Всесторонняя и глубокая экономическая оценка организации и управления банковским ипотечным кредитованием будет обеспечена лишь при анализе совокупности показателей ликвидности, результативности и рискованного управления, исследование уровня и динамики которых даст понимание развития ипотечного жилищного кредитования в банке и позволит наметить приоритеты дальнейшего развития.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ НА ПРИМЕРЕ АО «АЛЬФА-БАНК»

2.1. Организация процесса ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке АО «Альфа-банк»

Одним из крупнейших представителей современной банковской системы России является акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК»), являющийся участником и головной организацией банковской консолидированной группы из 36 участников. Прямым акционером АО «АЛЬФА-БАНК» является российская компания АО «АБ Холдинг» (99% акций банка). Бенефициарными акционерами банковской группы «АЛЬФА-БАНК» в составе Консорциума АО «АЛЬФА-БАНК» являются 6 физических лиц.

АО «Альфа-банк» является универсальным банком и осуществляет следующие основные виды деятельности [12]:

- привлечение денежных средств юридических и физических лиц (резидентов и нерезидентов РФ), мобилизация кредитных ресурсов на внутреннем и международном рынках;
- предоставление всех видов банковских услуг в соответствии с лицензией, выданной Банком России;
- оказание консультационных услуг в банковской и финансовой сфере.

Несмотря на то, что ведущим направлением деятельности АО «Альфа-банк» является работа с крупным корпоративным бизнес-сегментом, в настоящее время важнейшим направлением работы банка становится ипотечное кредитование. Процесс организации ипотечного кредитования в АО «Альфа-банк» представляет собой комплекс организационных структур и управленческих воздействий на всех этапах движения кредита, типичных для всех видов кредитования.

Общей нормативно-методологической базой кредитной работы с клиентскими субъектами в АО «Альфа-банк» является пакет внутренних банковских документов, отражающих принципы, критерии, методы и подходы, применяемые в банке при кредитовании заемщиков, в т.ч. по ипотеке. Основными из них являются:

1) Кредитная политика – базовый документ, отражает принципы и подходы к построению кредитной работы в банке. Содержит перечень целевых клиентских сегментов и параметров соответствия, перечень характеристик, наличие которых делает невозможным рассмотрение субъекта в качестве потенциального потребителя кредитных услуг. Кредитной стратегией АО «Альфа-банк» является сегментация клиентской базы в зависимости от выручки клиента (крупный корпоративный бизнес, средний корпоративный бизнес, малый бизнес, физические лица);

2) Положение о порядке предоставления кредитов. Документ содержит:

- пошаговое описание этапов кредитного цикла;
- указание временных рамок каждого этапа кредитного цикла;
- указание на ответственных должностных лиц, задействованных на каждом этапе кредитного цикла, регламента взаимодействия служб банка;
- формы стандартных бланков (формуляров) всего кредитного цикла;

3) Система полномочий принятия решений – содержит информацию о сформированных в головном офисе и региональных подразделениях сети коллегиальных органах и их полномочиях. В АО «Альфа-банк» создана четко выделенная организационная структура кредитного процесса. Программы ипотечного кредитования для физических лиц и кредитные портфели разрабатывает и сопровождает Розничный кредитный комитет. Решение о предоставлении ипотечных кредитов принимается коллегиальными кредитными органами кредитных служб регионального уровня;

4) Положение о залогах – содержит детальное описание подходов к обеспечению различных видов кредитов. В качестве общего правила, документ содержит: указание в части величины обеспечения; порядок определения

залоговой стоимости с использованием дисконта; порядок мониторинга залога и др. В качестве залога предусматривается приобретаемая или имеющаяся недвижимость, поручительства супругов, третьих лиц;

5) Положение о работе с проблемными кредитами – регламентирует ключевые принципы и подходы к работе с проблемной ссудной задолженностью. В качестве общего правила документ содержит: определение технической проблемной ссудной задолженности; определение безнадежной ссудной задолженности; описание процедуры признания просроченной ссудной задолженности безнадежной и порядок ее списания с балансовых и внебалансовых счетов и др;

6) Методические указания по проведению оценки кредитоспособности заемщика. Документ содержит описание подходов к проведению оценки финансового состояния заемщика. Выводы о стабильности заемщика основываются на исследовании динамических характеристик данных официальной отчетности за период, предшествующий получению заявки. Методика оценки кредитоспособности заемщика различается в зависимости от суммы и вида кредита. При предоставлении значительных ипотечных кредитов используется метод «андеррайтинга», а также скоринговые модели на основе различных характеристик клиента и информация из внешних источников;

7) иная кредитно-обеспечительная документация.

Результатом системной организации ипотечного кредитования в АО «Альфа-банк» явилось возможность широкого предложения банковских услуг по жилищным займам. Ипотечные предложения банка представлены разнообразными программами (таблица 2.1).

Большим преимуществом АО «Альфа-банк» на рынке ипотечного кредитования является то, что банком учтены практически все возможные варианты покупки недвижимости. Банком предложены 4 основных и 6 дополнительных (в зависимости от регионов) программы на разные объекты недвижимости, в которых предусмотрены разные процентные ставки в

зависимости от условий (статуса заемщика, уровня первоначального взноса, способа подтверждения доходов).

Таблица 2.1

Программы ипотечного кредитования АО «Альфа-банка»

Вид продукта	Условия	Сумма кредита (руб.)	Ставка по кредиту, %		Срок кредита, лет	Первоначальный платеж, %
			стандарт	понижен		
Основные программы						
Кредит на покупку готового жилья (квартиры)	объект с отдельной кухней и санузлом, дом не под снос и не на учете для кап ремонта	600 тыс. - 50 млн.	от 9,59	до 8,99	до 30	от 15
Кредит на покупку квартиры в новостройке	наличие аккредитации и объекта строительства в банке	600 тыс. - 50 млн.	от 9,59	до 8,99	до 30	от 15
Кредит на улучшение жилищных условий под залог жилья	требования к недвижимости	600 тыс. - 10 млн.	от 12,29	до 11,99	до 15	нет
Рефинансирование	Квартира не должна быть в доме не под снос или требующим капремонта	600 тыс. - 50 млн.	от 9,59	до 8,99	до 30	нет
Дополнительные программы						
Кредит на строительство жилья (коттедж, таунхаус, частный дом)	пригодность для круглогодичного проживания	600 тыс. - 50 млн.	от 9,59	до 8,99	до 30	от 20
Кредит на готовое жилье (коттедж, таунхаус, дом)	требования к недвижимости	600 тыс. - 50 млн.	от 10,99	до 10,39	до 30	от 20
Кредит на гараж	объект не должен располагаться в ЗАТО, в гаражно-строительном кооперативе, должен быть аккредитован	300 тыс. - 3 млн.	от 9,59	до 8,99	до 10	от 30
Кредит на апартаменты	структурно обособленное помещение, регистр. в ЕГРП	600 тыс. - 50 млн.	от 9,59	до 8,99	до 30	от 20
Кредит на комнату	соблюдение правила о преимущественном праве на покупку собственниками других комнат	до 6 млн	от 9,99	9,39	до 15	от 25

Источник: [12]

Для каждого из перечисленных тарифных планов АО «Альфа-банк» оформляет программу «Ипотека с господдержкой» по направлению «Материнский капитал». В качестве мер по снижению рисковости и привлечения клиентов, банком установлены условия:

- снижения процентной ставки: на 0,3% – при статусе заемщика как зарплатного клиента банка; на 0,3% – при выходе на сделку в течение 30 дней с момента одобрения сделки;

- увеличения процентной ставки: до 3% – при отказе от страхования рисков; на 0,7% – при рефинансировании ипотеки по двум документам; на 0,5% – при превышении суммы кредита остатка рефинансируемой ипотеки.

Ключевым звеном системы организации кредитной работы с клиентами в АО «Альфа-банк» является кредитный цикл, включающий этапы:

I. Поступление запроса от клиента и первичный анализ возможности совершения кредитной сделки. Первичный анализ возможности совершения ипотечной кредитной сделки предусматривает: знакомство с потенциальным заемщиком и выявление соответствия его характеристик минимальным требованиям, предъявляемым банком; выявление потребностей заемщика в кредитовании и определение его соответствия формальным требованиям банка.

АО «Альфа-банк» предъявляет весьма лояльные требования к потенциальным ипотечным заемщикам: кредитование россиян и нерезидентов, низкий возрастной порог 20 лет, наличие трудового стажа не менее года и не менее 4 месяцев на последнем месте. Подача заявки максимально упрощена и заключается в заполнении единственного документа – заявления-анкеты. По итогам рассмотрения анкеты ипотека предварительно одобряется и наступает этап детальной проверки сделки на рисковость. Особенностью предлагаемых АО «Альфа-банк» способов подачи заявки на получение ипотеки наряду с личным заявлением в отделении банка выступает он-лайн услуга

II. Проведение детального анализа совершения кредитной сделки. Осуществляется посредством получения от клиента документов, характеризующих его возможность обеспечения кредита, и их анализ. Стандартный пакет документов для оформления сделки минимален, для зарплатных клиентов предусмотрено оперативное оформление кредита при предъявлении паспорта и СНИЛС. Анализа документов для определения

возможности возврата кредита осуществляется Отделом по управлению рисками путем индивидуального андеррайтинга по алгоритму [12]:

- кредитный скоринг. Проверка выполняется при помощи специальных программ на основе статданных банка, построенных на анализе существующего кредитного портфеля и характеристик заемщика;
- анализ кредитной истории. Одновременно с кредитным скорингом банком проводится запрос в Центральное бюро кредитных историй ЦБ РФ о кредитной истории заемщика на предмет просрочек платежей предыдущих кредитных сделок. Подход АО «Альфа-банк» к наличию невыполнений обязательств по предыдущим займам достаточно либеральный и при их незначительности отказа в ипотеке на данном этапе не происходит;
- проверка службой безопасности достоверности предоставленных заемщиком документов через запросы в ФСН и иные органы, а также сведений о работодателе на предмет возможного банкротства предприятия, наличия задолженности перед банками и бюджетами и пр.
- риск-менеджмент. На этом этапе производятся экономические расчеты для прогнозирования изменения доходов потенциального заемщика на протяжении всего срока ипотеки, в т.ч. на основе многих факторов (развитие отрасли работодателя, риски профессии и возраста и пр.).

III. Формирование окончательного заключения. На основании заключений риск-менеджеров и службы безопасности банка Отделом ипотечного кредитования формируется окончательное решение о сделке и ее параметрах (сумма, срок, процентная ставка, график платежей, обеспечение и иные возможные отлагательные и безотлагательные условия совершения кредитной сделки). Обязательным условием предоставления кредита АО «Альфа-банк» выдвигает страхование объекта недвижимости на предмет гибели, утраты или повреждения. Страхование жизни и трудоспособности заемщика, риска утраты прав собственности на приобретаемую недвижимость является дополнительной услугой, и при отказе от него процентная ставка кредита вырастает на 3%.

V. Юридическое оформление и совершение кредитной сделки. После получения положительного решения о предоставлении ипотечного займа, заемщику дается три месяца на поиск подходящего недвижимого имущества. После проверки страховщиком документации на квартиру на действительность, оформляются ипотечный заем и сделка купли-продажи с формированием банка кредитного досье заемщика.

На развитие и обслуживание ипотеки, как и всех направлений кредитования направлена традиционно сильная сторона АО «Альфа-банк» – передовые решения и новые с технологической точки зрения подходы к организации каналов взаимодействия интернета и мобильного телефона.

Важнейшим направлением организации ипотечного кредитования в АО «Альфа-банк» выступает управление кредитным риском. Кредитный риск банк идентифицирует в качестве основного и принимает возможность того, что заемщик не сможет выполнять текущие платежи по ипотечным выплатам в установленный срок. В банке создана система контроля рисков, через которую проходят все ипотечные сделки. Основы системы управления рисками банка в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 15.04.2015 г. №3624-У «О требованиях к системе управления рисками и капиталом кредитной организации и банковской группы» [50] разработан пакет методологических и стратегических документов, регулирующих внутренние процессы и процедуры:

- 1) оценка риска в процессе кредитования и их агрегирование;
- 2) мониторинг риска;
- 3) контроль риска;
- 4) снижение кредитного риска;
- 5) мониторинг эффективности процедур.

На уровне работы с потенциальными и существующими заемщиками управление кредитным риском на этапе кредитного процесса осуществляется посредством анализа способности клиентов погасить процентные платежи и основную сумму задолженности. В процессе выдачи кредита оценка риска способности потенциальных заемщиков к уплатам по ипотеке производится

при помощи моделей автоматизированной оценки риска с использованием статистических моделей (скоринг) на основании анализа существующего кредитного портфеля и характеристик заемщиков, а также при помощи экспертного заключения. Потенциальные риски заемщика выявляются в ходе андеррайтинга в направлениях:

- целевого использования кредитных ресурсов;
- качества обслуживания (звонок клиенту за несколько дней до платежа);
- оценки финансового состояния заемщика;
- фактического наличия и состояния различных типов обеспечения.

Размер кредитного риска подлежит постоянному мониторингу. Для отслеживания и оценки текущего состояния ипотечных кредитов существующих клиентов банком введена система критериев их качества, представляющих собой агрегированные результаты системы оценки заемщиков (категория I – первоклассный заемщик, категория II – хороший и качественный заемщик, категория III – потенциально нестабильный заемщик, категория IV – нестабильный заемщик, категория V – обесцененный заемщик). В случае ухудшения кредитоспособности заемщика и выявлении ряда негативных сигналов клиент подлежит включению в «Лист наблюдения» и отдельному мониторингу возможного будущего ухудшения кредитного качества. Динамика изменения кредитного качества заемщиков предоставляется для анализа и контроля Кредитному комитету. Проверка лимитов концентрации по категориям и анализ проблемных кредитов осуществляется еженедельно. Алгоритм дальнейших действий в отношении проблемных и требующих контроля кредитов включает:

- звонок клиенту с целью выяснения причин возникновения просрочки;
- сбор ответственным сотрудником банка информации о платежеспособности заемщика и текущем состоянии залога;
- проведение сотрудником банка финансового анализа финансового состояния заемщика, формирование выводов и предложений по проблеме;

– формирование банком окончательного решения в части алгоритма дальнейших действий в отношении просроченного кредита (судебные процедуры по искам о взыскании, условия реструктуризации долга, требование дополнительного обеспечения по кредиту, изъятие залогового обеспечения).

Управление кредитными рисками на уровне ипотечного кредитного портфеля направлено на определение направлений и системы условий ипотечных продуктов, установления оптимальных объемов портфеля с учетом их сегментов на основе соотношения риска и доходности продукта.

При мониторинге рисков розничного ипотечного кредитного портфеля также используются модели оценки рисков. Процедуры мониторинга и контроля включают:

- мониторинг ипотечного кредитного портфеля с отслеживанием следующих признаков: показатели одобрения/отказа по продуктам/сегментам клиентов, просрочка, показатели миграции (переход просроченных остатков по различным группам просрочки); показатели обращений и обещаний для отслеживания эффективности взыскания; показатели потерь за прошлые периоды по продуктам и срокам выдачи; специальные пилотные программы; показатели списания по каждому из продуктов; возмещения по каждому из продуктов; стабильность процедур оценки риска; результаты по продуктам при использовании таких оценок; действенность процедур сегментации;
- мониторинг применения стратегии принятия решений;
- исследование процедур автоматического контроля и их обновление;
- сбор и анализ статистической информации о случаях мошенничества для разработки и обновления моделей по противодействию мошенничеству.

В рамках мониторинга банком отслеживается маржа, скорректированная с учетом рисков, для оптимизации прибыльности ипотечного портфеля. По итогам мониторинга подразделение АО «Альфа-банк», отвечающее за портфельный анализ, готовит рекомендации для изменений в отношении характеристик ипотечного продукта, применяемых уровнями отсечения на

основе скорингового балла, требований к залогу, изменению кредитных лимитов, а также стратегии принятия решений для их изменений.

Снижение ипотечного кредитного риска обеспечивается методами:

- обеспечением путем залога и поручительств;
- страхованием объекта недвижимости;
- корректировкой принципов кредитования;
- корректировкой стратегии сбора просроченной задолженности;
- лимитирование рисков и др. [12].

Обязательным методом снижения риска в АО «Альфа-банк» на этапе выдачи ссуды является обеспеченность кредита залогом и поручительств.

На этапе сопровождения кредита таким методом является реструктуризация, предлагаемая проблемному заемщику для предотвращения дефолта по ипотеке. Банком предлагается изменить условия кредитования в нескольких вариантах:

- изменение срока действия – «продлонгация» займа путем увеличения сроков и уменьшения размера платежей для снижения нагрузки на клиента;
- пересмотр графика погашения кредита исходя из новых условий получения заемщиком доходов;
- изменение валюты кредита – смена валюты и пересчет основных показателей займа.

При изменении условий реструктурированного займа по методам продлонгации и кредитных каникул недополученные в период банком проценты включаются в сумму будущих выплат.

Кредитная политика АО «Альфа-банк» установила систему лимитов розничных кредитных рисков:

- лимит максимального размера одной ипотечной сделки – ограничивает риск потерь из-за возможности наступления неплатежеспособности заемщика;
- лимит величины ипотечного кредитного портфеля по территориальному признаку – ограничивает риск потерь, вызванных ухудшением общей экономической ситуации в конкретном регионе;

– лимит величин долей ипотечного кредитного портфеля для отдельных ипотечных программ, категорий заемщиков – ограничивает риск потерь по отдельной категории сделок и сохраняет оптимальную структуру портфеля.

Управление процентными рисками по ипотечному кредитованию подчиняется Процентной политике банка. Мониторинг проводится еженедельно по двум показателям метрик: чувствительности экономической стоимости капитала банка к изменению процентных ставок и чувствительности ожидаемого чистого процентного дохода банка на горизонте 1 год к изменению процентных ставок. В случае превышения лимитов и сигнальных значений банком проводятся регулирующие мероприятия:

- изменение ипотечных процентных ставок и ставок депозитного привлечения ресурсов у заемщиков;
- изменение действующих приоритетов фондирования размещений;
- запрет на ипотечные операции и продукты, приводящие к нарушению лимита на риск процентной ставки.

При планировании процентных ставок, объемов ипотечного портфеля и формировании резерва под возможные потери по ссудам в рамках внутренних процедур банк проводит оценку достаточности капитала и воздействия на финансовую устойчивость в отношении значимых видов риска в стрессовых условиях не реже одного раза в год. Для этого банк формирует единый макроэкономический сценарий, учитывающий в т.ч. и ипотечное направление. Ключевыми факторами сценария определены ВВП России, обменный курс долл./руб., цена на нефть, ставка рефинансирования ЦБ РФ, состояние рынка жилья и доходности населения, рассчитываемые на основе исторического кризисного поведения макропеременных в прошлые периоды и гипотетические сценарии [12].

Итак, привлекательными условиями АО «Альфа-банк» для заемщиков по ипотеке являются широкая линейка ипотечных продуктов для разных объектов недвижимости, минимальность документов и сроков оформления ипотечного кредита, а также более лояльные в сравнении с другими банками условия для

получения ипотеки при ниже средней процентной ставке. Доступность ипотечного кредита обеспечивается банком за счет включения категорий заемщиков, которые гарантировано получают отказ в других организациях, наличия льгот относительно стандартных условий для возможности снижения процентной ставки, а также созданной системы партнеров банка, предоставляющих заемщикам недвижимость по цене ниже рыночной. При этом банк требует внесения крупного первоначального взноса для получения минимальной ставки, что ограничивает круг его потенциальных заемщиков.

2.2. Анализ динамики, структуры и качества ипотечного жилищного кредитования в кредитном портфеле АО «Альфа-банк»

Эффективность банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования во многом обусловлена ипотечной политикой банка и структурой его кредитного портфеля. Структура кредитного портфеля АО «Альфа-банк» по и место ипотечных ссуд в нем представлена в таблицах 2.2 и 2.3.

Таблица 2.2

Состав и структура кредитного портфеля АО «Альфа-банк» по основным сегментам кредитования

Вид кредитования	На 1.01.2016 г.		1.01.2017 г.		1.01.2018 г.		1.06.2018 г. (1 полугодие)	
	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%
1. Корпоративное кредитование	1 167 222	83,4	1 251 998	83,9	1 388 140	82,7	1 538 838	83,2
2. Кредитование малого и среднего бизнеса	52 296	3,8	71 173	4,8	54 452	3,2	45 556	2,5
3. Розничное кредитование, в т.ч.:	179 438	12,8	168 547	11,3	236 018	14,1	264 776	14,3
– ипотечное кредитование	8 906	0,7	6 825	0,5	10 586	0,8	13 785	0,9
– автокредиты	3 623	0,3	2 475	0,2	1 683	0,1%	1 386	0,1
– потребительское кредитование	169 795	12,2	161 096	10,8	223 526	13,4	287 826	15,6
Итого	1 398 956	100	1 491 720	100	1 678 612	100	1 849 170	100

Источник: [22]

Состав и динамика кредитного портфеля АО «Альфа-банк» по основным сегментам кредитования

Вид кредитования	На 1.01.2016 г.	На 1.01.2017 г.		На 1.01.2018 г.	
	млн. руб.	млн. руб.	темпы роста, %	млн. руб.	темпы роста, %
1. Корпоративное кредитование	1 167 222	1 251 998	107,3	1 388 140	110,9
2. Кредитование малого и среднего бизнеса	52 296	71 173	136,1	54 452	76,5
3. Розничное кредитование, в т.ч.:	179 438	168 547	93,9	236 018	140,0
– ипотечное кредитование	8 906	6 825	76,6	10 586	155,1
– автокредиты	3 623	2 475	68,3	1 683	68,0
– потребительское кредитовани	169 795	161 096	94,9	223 526	138,7
Итого	1 398 956	1 491 720	106,6	1 678 612	112,5

Источник: составлено по [22]

Рассматривая кредитную политику АО «Альфа-банк» в целом, необходимо отметить, что на протяжении 2016-2018 (1 полугодие) гг. банк активно наращивает кредитный портфель, несмотря на ситуацию экономического кризиса в стране. Наибольшую часть кредитного портфеля до 83,9% АО «Альфа-банк» перераспределяет в пользу корпоративных клиентов, так как именно на них ориентирован банк. Несмотря на падение экономической активности, кредитование крупного и среднего отраслевого бизнеса демонстрировало высокие темпы роста в абсолютном выражении.

Предложение кредитных ресурсов для малого и среднего бизнеса незначительно вследствие низкой прозрачности заемщиков данного сектора и, соответственно, высокого уровня рисков. По словам управляющего директора АО «Альфа-банк» А. Чухлова, «для клиентов кредитное предложение банка с учетом цены риска будет неинтересно» [72], в связи с чем основным кредитным инструментом для данного сегмента банком предложен овердрафт. Поэтому банк больше ориентирован не на кредитование малого бизнеса и индивидуального предпринимательства, а на оказание данному сектору небанковских сервисных услуг, то и их доля в кредитном портфеле составляла не более 4,8%.

Вторым по величине кредитным направлением банка является розничное кредитование в части потребительских ссуд, реализуемых через эмиссию

кредитных карт и наличных, доля которых в портфеле увеличивалась более интенсивно с 12,8% в 2015 г. до 14,3% на середину 2018 г. и достигла 287 млрд.руб. В данном сегменте АО «Альфа-банк» делает упор на кредитных картах и потребительском кредитовании на местах продаж товаров. По итогам 2017 г. банк вышел на пятое место по портфелю кредитных карт, а доля рынка согласно РСБУ составила 5,55% [22].

Традиционно АО «Альфа-банк» ипотечное кредитование в качестве приоритетного направления кредитования не рассматривал и потому массовому клиенту его активно не предлагал, так как фокус банка находится в корпоративном и инвестиционном бизнес секторах и на среднем и верхнем сегментах розничных клиентов. Для банков, в том числе и АО «Альфа-банк», именно краткосрочное кредитование выступает одним из стратегических кредитных направлений. Менеджмент банка нацелен в первую очередь на финансовый результат и минимизацию потерь от кредитных продуктов, а не на наращивание объемов любой ценой. Поэтому удельный вес ипотечного кредита в собственном кредитном портфеле АО «Альфа-банк» крайне незначителен и составлял в 2015г. – 0,7%, в 2016 г. – 0,5%, в 2017 г. – 0,8%. По состоянию на 2017 г. по данным Frank Research Group (FRG) доля АО «Альфа-банк» на российском ипотечном рынке не превысила 0,1% [5].

На отрицательную динамику доли ипотечных ссуд в кредитном портфеле в период 2015-2016 гг. повлияло то, что с декабря 2015 г. АО «Альфа-банк» вследствие значительного роста уровня просроченности приостановил выдачу ипотечных кредитов и обслуживал только ранее выданные кредиты. С момента приостановления собственных продаж ипотечных продуктов АО «Альфа-банк» совместно с одним из крупнейших ипотечных банков АО «ДельтаКредит» была создана агентская схема, при которой ипотечное кредитование клиентов АО «Альфа-банк» перешло к партнеру. Таким образом АО «Альфа-банк» замещал рисковый процентный доход по ипотечному кредитованию безрисковым комиссионным. Возобновление ипотечного кредитования банком произошло во втором полугодии 2017 г., когда наступил период улучшения экономической

ситуации в стране, платежеспособность клиентов стабилизировалась, и ипотечное кредитование начало набирать темпы роста. В настоящее время в целях снижения кредитного и рыночного рисков со своего баланса АО «Альфа-банк» кредитует ипотеку только в отдельных крупных субъектах, где жилищная ситуация и доходность населения имеет наибольшие показатели по стране. В остальных регионах АО «Альфа-банк» продает своим клиентам ипотечные продукты через АО «ДельтаКредит». Это отразилось на росте веса ипотеки в кредитном портфеле, составившим в первом полугодии 2018 г. 0,9%.

На динамику ипотечного кредитования АО «Альфа-банк» также повлияло значительное уменьшение среднего размера процентных ставок по рублевым ипотечным кредитам на приобретение недвижимости, вызванное решительным снижением ЦБ РФ ключевой ставки (рисунок 2.1).

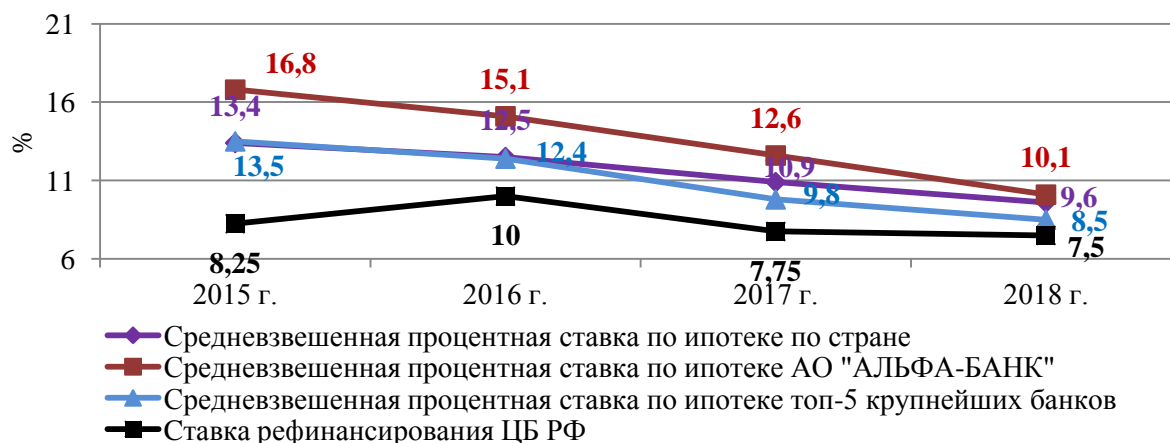


Рисунок 2.1 – Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечному кредитованию (по состоянию на первое полугодие года) в АО «Альфа-банк»

Источник: составлено по [12], [17]

Несмотря на применение банком гибкой процентной политики, процент по ипотечным ссудам АО «Альфа-банк» выше средних по стране, и активная позиция 5 крупнейших банков по портфелю ипотечных кредитов (Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, Россельхозбанк и АО «ДельтаКредит») по минимизации процентов за жилищные ссуды (до 6%) и увеличению количества программ по

ипотеке с государственной поддержкой отвлекла на себя потенциальных заемщиков. При формировании ставки по ипотечным ссудам банк также придерживается своей стратегической линии по ориентации на финансовый результат и снижение рисков, поэтому размер ставки покрывает и превышает уровень инфляции, что обеспечивает сохранение покупательской способности выданных займов, так и предусматривает заложенную значительную доходную маржу.

Структура ипотечного кредитного портфеля АО «Альфа-банк» в разрезе сроков кредитования представлена на рисунке 2.2.

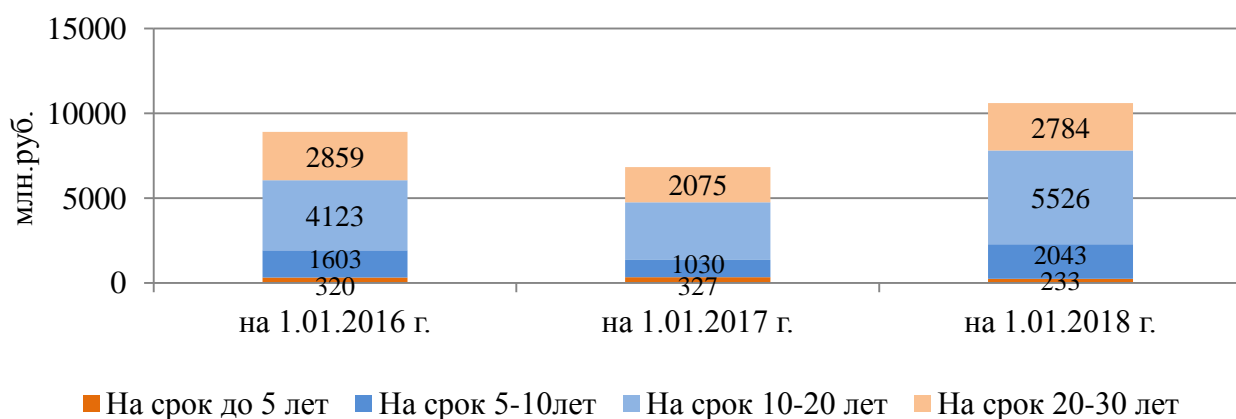


Рисунок 2.2 – Динамика ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-банк» в разрезе сроков ссуд, млн.руб

Источник: составлено по [22]

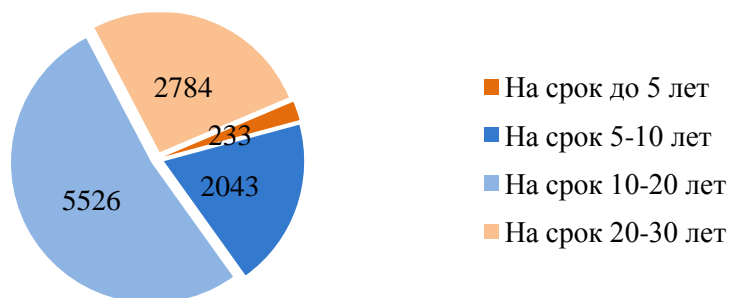


Рисунок 2.3 Структура ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-банк» в разрезе сроков ссуд на 1.06.2018, млн.руб.

Источник: составлено по [22]

Наибольшее количество выданных ипотечных средств приходилось на долгосрочные на срок 20-30 лет и среднесрочные на срок 10-20 лет ссуды. Перераспределение долей с увеличением среднесрочных ссуд (с 46,3% в 2015 г. до 58,4% в 2018 г.) и уменьшением долгосрочных ссуд (с 32,1% в 2015 г. до 23,2% в 2018г.) обусловлено привлечением в качестве заемщиков среднеобеспеченных клиентов, способных к более быстрому погашению ипотечных выплат.

Немаловажным фактором, влияющим на стабильность работы банка, является своевременный и полный возврат ссуд, выданных физическим лицам. Анализ ипотечного кредитного портфеля по кредитному качеству представлен в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Качество ипотечного кредитного портфеля в АО «Альфа-банк»

Категория качества кредита	31.12.2015 г.		31.12.2016 г.		31.12.2017 г.	
	млн.руб	уд.вес %	млн. руб.	уд.вес %	млн. руб.	уд.вес %
Всего ипотечных кредитов	8 906	100	6 825	100	10 586	100
1.Текущие необесцененные:	8 061	90,5	6 111	89,5	10 262	96,9
– категории качества I	432	4,6	-	-	8 077	76,3
– категории качества II	-	-	-	-	1 909	18,0
– категории качества III	51	0,6	497	7,3	6	0,05
– без присвоения качества	7 578	85,1	5 613	82,3	269	2,5
Просроченные, но не обесцененные (с задержкой до 30 дн.)	85	0,9	162	2,4	222	2,1
2.Обесцененные:	623	7,0	629	9,2	161	1,5
– текущие категории качества IV-V	284	3,2	522	7,6	-	-
– с задержкой платежа до 30 дней	20	0,2	72	1,1	62	0,6
– с задержкой платежа от 30 до 90 дней	225	2,5	57	0,8	4	0,04
– с задержкой платежа от 90 до 180 дней	114	1,3	30	0,4	24	0,2
– с задержкой платежа от 180 до 360 дней	-	-	12	0,2	61	0,6
– с задержкой платежа свыше 360 дней	-	-	6	0,1	9	0,1
Списанные как безнадежные	32	0,3	14	0,2	8	0,07
Доля просроченных обесцененных кредитов в общем объеме ипотечного кредитного портфеля		6,9		9,2		1,3

Источник: составлено по [22]

Несмотря на предпринимаемые меры по управлению кредитным риском и обеспечению возврата кредитов, АО «Альфа-банк» не удается избежать проблемы просроченности по ипотечным ссудам. На протяжении исследуемого периода уровень качества ипотечного портфеля изменялся. Наихудшие показатели имели место в 2016 г., когда большинство необесцененных кредитов имело средний уровень надежности и требовало контроля, просроченность выплат достигла 9,2%, а объем списанных долгов по ипотеке составил 0,2% всего портфеля. К 2018 г. качество ипотечного портфеля значительно улучшилось. В сравнении с 2015 г. доля высококачественных кредитов высокой надежности I и II категорий в совокупности достигла 91,9%. С 3,2% до 0,1% снизилось количество низкокачественных и требующих контроля кредитов. Доля невозвратных долгов снизилась с 0,2 до 0,04%. Осторожный подход к кредитованию позволил снизить риски и сохранить уровень просроченной задолженности на низком уровне. Негативным фактором остается сохранение и увеличение доли просроченных кредитов свыше полугода (в 2016 г. – 0,3%, в 2017 г. – 0,7% , в 1 полугодии 2018 г. – 0,4%), которые в дальнейшем формируют группу невозвратных долгов. Положительной характеристикой является снижение удельного веса просроченных кредитов в общем объеме портфеля с 6,9% в 2015 г. до 1,4% в 2018 г. Данные показатели свидетельствуют о достаточном качестве ипотечного кредитного портфеля и позволяли отнести ипотечные ссуды АО «Альфа-банк» к категории кредитных вложений с низким уровнем риска.

С целью покрытия возможных потерь и минимизации влияния просроченной ссудной задолженности на деятельность банка, АО «Альфа-банк» создает резервы на возможные потери по ипотечным ссудам (таблица 2.5). Несмотря на резервирование значительных финансовых ресурсов банка для обеспечения покрытия возможных потерь по кредитам, размер фактических задолженностей ежегодно превышает зарезервированные суммы.

Динамика показателей резерва под обесценение ипотечного кредитного
портфеля АО «Альфа-банк»

Наименование показателя	На 1.01.2016 г.	На 1.01.2017 г.		На 1.01.2018 г.	
	млн. руб.	млн. руб.	откл.(+;-)	млн. руб.	откл. (+;-)
Резерв под обесценение ипотечного портфеля на начало года	110	505	395	391	-114
Просроченные ипотечные кредиты	623	629	6	161	-468
Кредиты, списанные как безнадежные в течение года	12	14	2	8	-6
Дополнительные отчисления в резерв под обесценение ипотечного портфеля в течение года	761	150	-611	75	-75
Остаток резерва на конец года	236	12	-224	297	285
Коэффициент покрытия начальным резервом всего объема обесценения портфеля	0,17	0,8	0,63	2,4	1,6
Отношение резерва к ипотечному портфелю, %	1,2	7,3	6,1	2,8	-4,5

Источник: составлено по [22]

Наибольшее превышение произошло в 2015 г. вследствие трудной прогнозируемости экономического развития в кризисные периоды. В этом периоде коэффициент потерь по обесценению составил всего 17%, поэтому банку в течение года пришлось отчислять более 761 млн. руб. на восстановление резерва. О неточности планирования резервирования средств на покрытия потерь по обесценению ипотечных ссуд указывает широкий разброс коэффициентов от нормативной единицы: в 2015 г. на 0,83 в 2017 г. на 1,4. Такое отклонение является показателем допущения ошибок банка при определении категории качества ссуды, а также неточности оценки внешних факторов при прогнозировании кредитных рисков. Повышение показателя отношения резерва к ипотечному портфелю также является отрицательной тенденцией, т.к. происходит отвлечение финансовых средств из оборота банка.

Таким образом, для АО «Альфа-банк» ипотечное кредитование не является приоритетным направлением кредитной политики. Доля ипотеки в кредитном портфеле незначительна, имеет высокое качество по степени надежности заемщиков и низкий уровень кредитной рисковости.

2.3. Оценка эффективности ипотечного жилищного кредитования в АО «Альфа-банк»

Главной задачей оценки эффективности ипотечного кредитования является построение сравнительной характеристики уровня и динамики его развития с целью выявления проблем в его организации в банке и определении направлений дальнейшего развития.

Исследования результативности ипотечного кредитного процесса в АО «Альфа-банк» проведено на основе авторской системы показателей, представленной в параграфе 1.3, результаты представлены в таблице 2.6.

Таблица 2.6

Состав и динамика эффективности ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-банк»

Наименование показателя	Норматив	На 1.01.2016	На 1.01.2017	На 1.01.2018	Прирост	
					2015/2016	2016/2017
Показатели ликвидности						
1.1. мгновенная ликвидность	>15%	153,3	111,9	115,5	-41,4	+3,7
1.2. текущая ликвидность	>50%	131,5	137,4	154,3	+5,9	+16,9
1.3. долгосрочная ликвидность	< 120%	54,8	41,5	56,5	-13,3	+15,0
Показатели результативности						
2.1. объем ипотечного кредитного портфеля	-	8 906	6 825	10 586	76,6	155,1
2.2. доля рынка по размеру ипотеч. портфеля, %	-	0,34	0,11	0,19	-0,23	+0,08
2.3. доля ипотечных жилищных кредитов в кредитном портфеле, %	-	0,7	0,5	0,8	-0,2	+0,3
2.4. средний размер ипотечного кредита, млн.ру	-	2,3	-	1,8	-	-
2.5. средневзвешенный срок кредита, лет	-	15,1	16,3	14,3	107,9	87,7
2.6. средневзвешенная процентная ставка, %	-	16,8	-	12,6	-	-
2.7. доходность кредитного портфеля, %	-	15,1	15,3	15,9	+1,2	+0,2
2.8. процентная маржа, %	3,5-6%	4,1	3,0	3,7	-1,1	+0,7
2.9. доходность ипотечного кредитного портфеля, %	3,5-7%	11,3	10,1	10,9	-1,2	+0,8
Показатели управления кредитным риском						
3.1. коэффициент обеспечения ипотеч.кредитов	> 1	1,20	1,19	1,24	-0,01	+0,05
3.2. доля непросроченных кредитов в ипотечном портфеле, %	-	93,1	90,8	98,7	-2,3	+7,9
3.3. доля досрочно погашенных ипотечных кредитов, %	-	24,0	22,8	25,9	-1,4	+3,1
3.4. доля просроченных ипотечных кредитов, %	-	6,9	9,2	1,3	+2,3	-7,9
3.5. доля дефолтов по ипотечным кредитам, %	-	0,3	0,2	0,07	-0,1	-0,13
3.6. доля реструктурированных ипотечных кредитов, %	-	1,9	2,3	1,8	+0,4	-0,5
3.7. коэффициент покрытия ипотечных кредитов	1	1,2	7,3	2,8	+6,1	-4,5

Источник: составлено по [7], [12], [22].

Одним из основных показателей эффективности управления ипотечным кредитованием банка является объем ипотечного кредитного портфеля и его динамика. Являясь корпоративно ориентированным банком, с 2017 г. АО «Альфа-банк» увеличивает долю ипотечных ссуд в портфеле ежегодно на 0,3% и активно наращивает ипотечные объемы (в 2017 г. –155% и в 1 полугодии 2018г. – 130,2%), что позволяет увеличивать свое присутствие на рынке ежегодно на 0,3%, повышая кредитный и долгосрочный потенциал банка и обеспечивая доходные источники в будущем.

Важнейшими показателями уровня деятельности банка выступают возможности АО «Альфа-банк» на реализацию ипотечных программ. Рост среднего размера ипотечного кредита (к 2018 г. на 144%) при увеличении периодов кредитования до 30 лет и снижении процентной ставки свидетельствуют о значительных финансовых возможностях банка. При этом средний размер ипотечного кредита в АО «Альфа-банк» в 2018 г. 2,6 млн. руб. больше среднего по стране 1,99 млн. руб., что указывает на желание сотрудничества с банком средне доходного сегмента заемщиков.

Уменьшение средневзвешенного срока кредитования (в 2016 г. – 107,9%, в 2017 г. - 87,7%, в 1 половине 2018 г. – 97,9%) по факту говорит о способностях привлеченных заемщиков банка к ускорению выплат, что снижает рисковость части сделок, но и сказывается на снижении запланированных доходов банка в долгосрочной перспективе.

Главную роль в формировании ипотечной политики банка играет управление процентной ставкой кредита. Если в 2015 г. АО «Альфа-банк», превышая средневзвешенную процентную ставку на 3,4 п.п. (см. рисунок 2.1), преследовал цель снижения кредитных рисков по ипотеке, то начиная с 2017 г. политика банка направилась в сторону привлечения клиентов по ставкам, и превышение составило в 2017 г. 1,7 п.п., а в 1 полугодии 2018 г. – всего 1 п.п., что в совокупности с лояльными условиями предоставления жилищного кредита повлекло рост спроса на ипотечные продукты банка.

Большое внимание АО «Альфа-банк» уделяет обеспечению мер по снижению кредитного риска. Об эффективности организации рискowej политики говорит повышение в ипотечном портфеле доли непросроченных кредитов до 98,6% (в 2017 г. на 7,9 п.п., в 1 половине 2018 г. почти на том же уровне при незначительном снижении на 0,1 п.п.), и соответственно, снижении доли просроченных кредитов до 1,4% (в 2017 г. на 7,9 п.п., в 1 половине 2018 г. почти на том же уровне при незначительном повышении на 0,1 п.п.). Таким образом, платежная дисциплина заемщиков повышается, что указывает на повышение эффективности модели оценки клиентов и политики банка по возврату просроченных кредитов.

В сравнении со средней долей просроченности ипотечных кредитов других банков (на 1 полугодие 2018 г. – менее 1,1%), данный параметр в АО «Альфа-банк» значительно выше (на 1 полугодие 2018 г. – 1,4%). Основная причина видится в излишне лояльных условиях предоставления ипотечной ссуды и наличии недочетов банка в организации системы проверок достоверности сведений о финансовом состоянии заемщиков. Об этом же говорит и стагнация в 2017 г. и 1-м полугодии 2018 г. уровня просроченных кредитов с некоторым увеличением на 0,1 п.п. Повышение лояльности банка к заемщикам подтверждается ростом доли реструктурированных кредитов (в 2016 г. – на 0,4 п.п., в 1 полугодии 2018 – на 0,9 п.п., за исключением 2017 г. – снижение на 0,5 п.п.). Эти меры уменьшают уровень кредитного риска и ежегодно снижают тенденцию возникновения дефолта заемщиков (в 2016 г. – на 0,1 п.п., в 2017 г. на 0,13 п.п., в 1 половине 2018 г. – на 0,03 п.п.).

Для АО «Альфа-банк» характерна высокая сумма обеспечения, принятая банком при выдаче отдельных ипотечных кредитов. На протяжении всего периода сумма обеспечения значительно превышает сумму выданного кредита вместе с величиной начисленных процентов, и даже наблюдается рост коэффициента (в 2017 г. на 0,05 п.п., в 10 полугодии 2018 г. – на 0,01 п.п.). Таким образом в том числе за счет повышения обеспечения кредита банк за

счет нивелирует кредитные риски, увеличивающиеся на фоне повышения своей лояльности.

Значительное отклонение от норматива показателей покрытия ипотечных рисков (в 2015 г. – в 1,2 раза, в 2016 г. – в 7,3 раза, в 2017 г. – в 2,8 раза) свидетельствует о неэффективности методик формирования резерва для покрытия убытков от наступления кредитных рисков по ипотеке, а превышение в разы негативно отражается на текущей ликвидности и финансовой устойчивости банка.

В целом, банк оценивает уровень кредитных рисков, в т.ч. и ипотечных, как приемлемый, что подтверждается нормативами Банка России (таблица 2.7).

Таблица 2.7

Показатели кредитной рисковости АО «Альфа-банк»

Наименование показателя	Нормативное значение	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2018 г. (1 полугодие)	
		Макс.	20.3	Макс.	22.1	Макс.	18.6	Макс.	18.0
Показатель максимального размера риска на одного заемщика (Н6)	<25.00	Мин.	0.3	Мин.	0.3	Мин.	0.6	Мин.	0.6

Источник: [7], [12]

Норматив максимального размера риска (Н6) ограничивает кредитный риск банка в отношении одного заемщика и определяет максимальное отношение совокупной суммы кредитных требований банка к заемщику к собственным средствам банка. Значение данного показателя у АО «Альфа-банк» ниже установленного ЦБ РФ норматива, что свидетельствует о невысоком риске в отношении единичного заемщика.

Как результат всей ипотечной кредитной деятельности АО «Альфа-банк» выступает ее доходность и прибыльность, а также участие в обеспечении долгосрочной ликвидности банка. Конечной целью всех предпринимаемых мер созданной ипотечной кредитной политики АО «Альфа-банк» как коммерческого банка является получение доходных потоков. По итогам отчетных периодов происходило сокращение доходности ипотечного портфеля

(в 2016 г. – на 1,2 п.п., в 1 полугодии 2018 г. – на 0,4 п.п.). В основе такого сокращения лежало уменьшение средневзвешенной процентной ставки по кредиту, однако ее динамика сокращений была значительно интенсивнее. На удержание уровня дохода от ипотечной деятельности АО «Альфа-банк» направлены политика снижения кредитных рисков.

Обязательным условием кредитной деятельности коммерческого банка является достижение нормативных значений ликвидности. Учитывая незначительность доли сформированного ипотечного портфеля в структуре общего кредитного портфеля, говорить о его влиянии на нарушение баланса долгосрочных ссуд и краткосрочных ссуд нельзя. Все показатели ликвидности банком соблюдены и находятся в пределах установленных ЦБ РФ нормативов.

Таким образом, обобщая данные выше показатели эффективности деятельности АО «Альфа-банк» в сфере ипотечного кредитования, можно оценить как средне результативное, что подтверждается данным банку международным рейтинговым агентством S&P Global Ratings долгосрочный кредитный рейтинг с показателем «BB+», прогноз по рейтингу «Стабильный». Долгосрочный кредитный рейтинг AVHF подтвержден на уровне «B+», прогноз по рейтингу «Позитивный» (27 февраля 2018 г.).

Перспективами деятельности АО «Альфа-банк» в сфере ипотечного кредитования можно определить следующее:

1) расширение своего присутствия на рынке жилищных ссудных услуг и наращивание ипотечного портфеля. Неумоляя продолжения роста в корпоративном сегменте и сохранение нынешней доли рынка, важно отметить, что рынок крупного корпоративного кредитования ограничен в России практически 100 крупнейшими группами [25]. Потенциал же ипотечного кредитования не исчерпан, и современное понижение ставок явно приводит к росту популярности ипотеки. В настоящее время ставка по ипотечному кредиту сейчас находится на историческом минимуме за всю новую историю ипотеки в России, что повлекло ситуацию ипотечного бума в стране. При сохранении текущих тенденций в экономике рынок ипотеки по итогам 2018 г. вплотную

приблизится к рекордному значению в 2,8-2,9 трлн руб. [18] Во многих банках, как специализирующихся на ипотечном кредитовании, так и не специализирующиеся, доля ипотечных сделок в общем объеме сделок с недвижимостью растет. Рынок ипотеки растет настолько быстро, что для всех практически игроков возможно получение определенной доли. И при стабильности экономического развития ипотечное кредитование становится для банков источником стабильных долгосрочных доходов. Поэтому для АО «Альфа-банк» необходимо наращивать ипотечный кредитный портфель, открывать свое присутствие по собственное ипотечному кредитованию в регионах. В качестве одного из быстрых способов увеличения ипотечного портфеля может выступить его покупка или доли у других банков;

2) расширение категорий заемщиков за счет следующих направлений:

– построения формата «семейной» ипотеки. АО «Альфа-банк» позиционирует себя комплиментарным рынку, и провозглашает себя банком, готовым брать риски своих клиентов. В связи с тем, что зачастую ипотеку берут семейные люди, для банка возможно своим «положительным» клиентам, а также членам их семей, создание предложения ипотечного займа с комплексом дополнительных льготных условий. Войдя в отношения с одним членом семьи, банк потенциально берет его родственников на кредитное обслуживание. Таким образом, будет происходить расширение потенциальных ипотечных заемщиков за счет имеющейся клиентской базы банка;

– подключения программ господдержки. Программа господдержки ипотеки выступает набором инструментов от государства, который позволяет оформить ипотеку на более выгодных, чем на рынке, условиях определенным нуждающимся и социально значимым категориям населения. Представляет собой субсидирование за счет государственного бюджета части процентной ставки банкам с целью помочь ипотечным заемщикам быстрее погасить ипотечный кредит за счет специальных субсидий, льгот и сертификатов. В настоящее время АО «Альфа-банк» осуществляет ипотечное кредитование по одному направлению господдержки «Ипотека под материнский капитал». Другие

форматы господдержки банком не рассматриваются, т.к. банк ориентирован на клиентов среднего достатка и выше. Однако для достижения лидерских позиций в ипотечном кредитном рынке необходимо расширение категорий потенциальных заемщиков с различным уровнем доходов, с включением в кредитную политику банка иных направлений господдержки (социальная ипотека, военная ипотека, ипотека для молодой семьи, ипотека 6 процентов);

3) снижение процентных ставок по кредиту. Снижение ставок по ипотеке до уровня, близкого к крупнейшим ипотечным банкам страны, при существующей системе лояльности в АО «Альфа-банк» подстегнет спрос за ссудные услуги банка по ипотеке. При ужесточенном контроле проверки достоверности данных заемщика на этапе андеррайтинга, данное мероприятие не только увеличивает объемы выдачи ипотечных кредитов, но и способствует снижению платежной нагрузки на заемщиков и, следовательно, естественных факторов возникновения просроченности и дефолтов по займам;

4) вариативность форм первоначального взноса. Основным фактором, препятствующим к получению ипотечной ссуды, является установленный банком 15% взнос от стоимости недвижимости. Решить проблему первоначального взноса можно путем отнесения к нему суммы по срочному депозиту. Это значит что, если у заемщика на момент внесения первоначального взноса существует более полугода вклад в АО «Альфа-банк», срок завершения которого еще не наступил, клиент может его внести в качестве взноса денежные средства с процентами, начисленными в будущем. Размер начального депозита должен быть рассчитан индивидуально, а доля таких сделок в ипотечном портфеле такова, чтобы это не отразилось на состоянии ликвидности банка. Еще одной формой первоначального взноса, а также методом снижения задолженности по ипотечным кредитам, может выступить переуступка права заемщика банку на управление денежными средствами или иными ценными бумагами заемщика. Клиент получает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых с ними операций банком на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту. Банк же за данный вид

операций получает определенный комиссионный процент, а также гарантию внесения заемщиком ипотечных выплат. Доход от проводимых операций с денежными средствами клиента будет моментально поступать на его электронный счет, и списываться в счет погашения задолженности по взносу или ипотечному кредиту. Клиент через установленный срок сможет снять со счета только денежные средства, вложенные изначально, так как доход от них будет поступать для погашения ипотечного кредита;

5) расширение вариантов реструктуризации задолженности по ипотечному кредиту. На этапе возникновения задолженности по ипотечным выплатам кредита АО «Альфа-банк» для предотвращения дефолта заемщику предлагается проведение реструктуризации в нескольких вариантах: изменение срока действия, пересмотр графика погашения кредита исходя из новых условий получения заемщиком доходов, кредитные каникулы, изменение валюты кредита. Реструктуризация долга по кредиту путем смены валюты рассматривается АО «Альфа-банк» рассматривается в исключительных случаях, поскольку снижаются ссудные проценты, и, соответственно, уменьшается прибыль банка. Для заемщика итоговым результатом применения методов пролонгации ипотеки или кредитные каникулы является увеличение общего объема выплат. Иных способов снижения ипотечной нагрузки у клиентов АО «Альфа-банк» не предлагает. Для повышения своей клиентоориентированности и предотвращения ухода ипотечных клиентов путем рефинансирования к другим банкам, имеющим более низкие процентные ставки, АО «Альфа-банк» возможно увеличить варианты реструктуризации задолженности. В качестве иных вариантов можно предложить:

– рефинансирование задолженности. В данном случае подразумевается перекредитование именно в АО «Альфа-банк», а не реструктуризация кредитов других банков. Клиенту дается возможность погасить старый заем путем получения нового на компромиссных условиях и на действующей процентной ставки. Обязательным условием такого перекредитования должно быть наличие установленных банком достаточных оснований;

– снижение процентной ставки. Пересчет процентов по кредиту в сторону уменьшения ставки практикуется некоторыми банками. Эта схема должна быть доступна только клиентам с безупречной финансовой репутацией. В результате такой реструктуризации снижается ежемесячная нагрузка на бюджет заемщиков.

Универсальный банк АО «Альфа-банк» ипотечное кредитование в качестве приоритетного направления деятельности не рассматривает, поэтому вес ипотеки в кредитном портфеле крайне незначителен в 0,8%, а доля банка на ипотечном рынке не превышает 0,1%. Организация ипотечного жилищного кредитования в банке сформирована по типу одноуровневой модели, финансируется за счет внутренних резервов и привлеченных средств клиентов. Кредитный цикл по предоставлению ипотечному займам организован в соответствии с банковскими стандартами. Преимуществами АО «Альфа-банк» на рынке ипотечного кредитования является широкая ипотечная линейка, гибкая процентная политика, лояльные требования к потенциальным ипотечным заемщикам, передовые информационные технологии для организации кредитного взаимодействия. Доступность ипотечного кредита обеспечивается банком за счет широкого охвата многих категорий заемщиков, наличия льгот относительно стандартных условий для возможности снижения процентной ставки, а также созданной системы партнеров банка, предоставляющих заемщикам недвижимость по цене ниже рыночной. Это повлекло рост спроса на ипотечные продукты банка и увеличение ипотечного портфеля на 55% до 13 785 млн. руб.

В основе управления ипотечным кредитным портфелем лежит нацеленность менеджмента банка на финансовый результат и минимизацию потерь от кредитных продуктов. Для ипотечного кредитного портфеля АО «Альфа-банк» характерно преобладание среднесрочных и долгосрочных ссуд с высокой степенью надежности. Средневзвешенная процентная ставка ипотечного кредита установлена АО «Альфа-банк» в размере 10,8%, что на 1,2% выше уровня средней по РФ, что обеспечивает приемлемую для банка

доходность в 10,5%. Отличительна выстроенная политика снижения кредитных рисков, включающая значительную систему превентивных методов (залог, повышенный уровень обеспечения кредита, страхование, уступка прав требования, корректировка стратегии по задолженности, лимитирование рисков), обеспечивших снижение веса просроченных кредитов до 1,4%. В качестве негативного установлена неэффективность методики формирования резерва для покрытия убытков.

По итогам анализа эффективности ипотечного жилищного кредитования по показателям ликвидности, результативности и управления рисками установлено их соответствие нормативному уровню с положительной тенденцией роста. Это свидетельствует о достаточном качестве ипотечного кредитного портфеля, позволяют оценить деятельность АО «Альфа-банк» в данной сфере как средне результативное с низким уровнем риска, и признать потенциал банка в развитии ипотечного кредитования значительным.

В качестве перспективных направлений деятельности АО «Альфа-банк» в сфере ипотечного кредитования определена возможность расширения банком своего присутствия на рынке жилищных ссудных услуг. При этом наращивание ипотечного портфеля возможно за счет расширения категорий заемщиков формата «семейный», привлечения программ господдержки, снижения процентных ставок по кредиту, вариативности форм первоначального взноса, расширения вариантов реструктуризации задолженности по ипотечному кредиту. Предложенный комплекс перспективных направлений совершенствования политики управления ипотечным кредитованием приведет к доступности ипотеки, увеличению объемов ипотечного портфеля и повышению его качества и эффективности.

ГЛАВА 3. ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: МИРОВОЙ ОПЫТ

3.1. Практика банковского ипотечного кредитования в зарубежных странах

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

Подверженность рынка ипотечного кредитования внешним и внутренним политическим и экономическим факторам обусловило развитие в современной мировой практике множество схем организации жилищного кредитования, особенности каждой из которых определены зрелостью страны и подхода к ее построению. В результате длительной эволюции кредитно-финансового механизма ипотеки сформировалось несколько классических моделей жилищного кредитования, типичными основаниями для классификации которых исследователями выделяются:

1) подходы к привлечению финансовых ресурсов (А. Н. Асаул [6, с. 212], В.В. Меркулов [36, с. 85] и др.): одноуровневая и двухуровневая модели;

2) степень открытости для рынка капитала и способа рефинансирования банком выданных ипотечных кредитов (В.К. Селюков и С.Г. Гончаров [59, с. 261], М.А. Абдуллаев [2, с. 130], Д. Сергеев [60, с. 28], Т.А. Акулова [3, с. 55]): усеченно-открытая, расширенная открытая и сбалансированная автономная модели.

Классическими моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются усеченно-открытая, расширенная открытая и модель сбалансированной автономии. Выделение данных моделей носит условный характер, в одной стране они могут функционировать одновременно. Каждая

модель включает в себя определенный набор основных элементов, различающиеся характеристики которых сведены в таблицу 3.1.

Таблица 3.1

Характеристика моделей ипотечного жилищного кредитования

Элементы	Модели		
	Одноуровневая	Двухуровневая	Одноуровневая
	Усеченно-открытая	Расширенная открытая	Сбалансированная автономия
Принцип функционирования	Рыночный		Ссудно-сберегательный
Источники привлечения кредитных ресурсов	– собственные и заемные средства банков (деPOSITные счета, межбанковские кредиты и т.п.)	– ипотечные ценные бумаги, обращающиеся на вторичном рынке; – собственные и заемные средства банков (деPOSITные счета, межбанковские кредиты и т.п.)	– жилищные накопления и жилищные контрактные сбережения заемщиков; – собственные и заемные средства банков (деPOSITные счета, межбанковские кредиты и т.п.)
Основные кредиторы	– универсальные и ипотечные банки	– ипотечные и сберегательные банки	– коммерческие, ипотечные банки; – стройсберкассы, сберкассы
Преимущества	– простота реализации и интеграции	– относительная стабильность привлечения долгосрочных кредитных ресурсов; – доступность общенациональных фондов; – стабилизация экономики в целом	– независимость от состояния финансово-кредитного рынка; – пониженный кредитный риск – простота механизма работы, инфраструктуры; – адаптируемость в имеющиеся кредитные и финансовые систем.
Недостатки	– высокая чувствительность к колебаниям рыночной конъюнктуры; – высокорисковость.	– существенное влияние состояния финансово-кредитного рынка; – сложность организации и регулирования; – необходимость в развитой кредитно-финансовой инфраструктуре	– обязательность периода накопления значительного объема собственного капитала; – низкие проценты по накоплению; – сложность сохранения финансов в меняющихся экономических условиях

Источник: составлено по [36], [60]

1) Усеченно-открытая модель представляет собой самую простую и несовершенную модель ипотечного жилищного кредитования. Это

одноуровневая модель, охватывающая только первичный ипотечный рынок, когда осуществляется прямое первичное кредитование через банки и иные кредитные организации. Источниками финансирования ипотечных схем выступают залладные по выданным ипотечным ссудам, в случае их недостаточности для покрытия ипотечных ссуд банки привлекают и иные различные источники финансирования ипотеки (собственные ресурсы банка, депозитные средства клиентов, средства от размещения ценных бумаг и т. д.).

Относительная простота организации на базе этой модели обусловила достаточно широкое практическое распространение ее во многих странах мира, в т.ч. в развитых странах (страны Европейского Союза (Англия, Франция, Испания), Израиль и др.), и особенно в развивающихся странах с несформированной инфраструктурой финансового рынка и рынка ценных бумаг. Созданная по данной схеме система ипотечного жилищного кредитования редко ориентируется на какие-либо стандарты, поэтому при отсутствии иных моделей на рынке ипотечного кредитования присутствует «диктат» банков [36, с. 89]. В рамках данной модели условия ипотечного кредитования находятся в сильной зависимости от ситуации на финансовом рынке страны, и активность банков различна в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды [70, с. 150].

2) Суть механизма расширенной открытой модели в том, что основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования идет со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных залладными на недвижимость. Данная модель реализуется основными субъектами кредитования: субъектами первичного рынка в лице сберегательных и ипотечных банков, субъектами вторичного рынка в лице специализированных агентств. Первичные кредиторы могут при использовании данной модели рефинансировать выданные кредиты за счет их непосредственной реализации специальному институту вторичного рынка или инвестору, или путем обмена кредитов, собранных в пулы, на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом.

Расширенная открытая модель в некоторой степени является более стабильной в силу того, что большинство ценных бумаг, обеспечивающих приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения. Однако стабильность эта существует лишь в определенных пределах. Будучи открытой и ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капиталов от независимых инвесторов, данная модель также подвержена достаточно существенному влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка. Кроме того, устройство данной системы как двухуровневой модели вторичного рынка довольно сложно, и требует больших расходов что, в свою очередь, тянет удорожание кредитных средств для залогодателя. Иным дефектом модели считается трудность законодательной регулировки [61].

Вследствие значительной сложности организации данной модели, ее использование возможно исключительно при развитой инфраструктуре ипотечного кредитования в стране, устойчивой и стабильной кредитно-финансовой системе, а также при содействии государства и его контроле над выпуском обращающихся на вторичном рынке ценных бумаг.

Наибольшего масштаба и совершенства в своем развитии она достигла в США, Англии, Канаде, Австралии [70, с. 151].

3) Главным отличительным признаком модели сбалансированной автономии является ссудно-сберегательный принцип функционирования. Субъектами кредитования в рамках такой модели выступают как ипотечные, так и специализированные сберегательные банки – сберкассы и стройсберкассы. Формирование кредитных ресурсов осуществляется не за счет привлечения средств на рынке капиталов, а за счет сбережений вкладчиков, а аккумуляция денежных средств происходит путем использования разновидностей жилищных накопительных программ и выпуска разного рода жилищных облигаций. Заемщиками здесь выступают вкладчики, заключившие с банком контракты с обязательством со стороны накопить за установленный

период согласованную сумму и обязательством финансовой организации о предоставлении кредита на заранее согласованных условиях [34, с. 56].

У сбалансированной автономной модели есть ощутимые преимущества: она не зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка в силу своей автономности, т.к. банкам нет необходимости привлекать кредитные ресурсы из внешних источников, а надо лишь определить только эффективный размер процентной маржи. Это важно для развития ипотечного кредитования в странах с неустойчивой экономикой. Достоинством модели является и пониженный кредитный риск, поскольку банк способен реально оценить кредитоспособность и платежеспособность клиента на накопительном этапе. Судно-сберегательная система имеет и свои недостатки: обязательность периода накопления значительного объема собственного капитала, низкие проценты по накоплению и др.

Наибольшее распространение сбалансированная автономная модель получила в Германии и во Франции, где рассматривались как механизмы привлечения финансовых средств в жилищный сектор. За последние 20 лет они были внедрены в ряде развитых и развивающихся стран: помимо Франции и Германии различные формы долгосрочных депозитов, основанных на их опыте, используются в Австрии, Испании, Тунисе, Марокко, Чили, Индонезии, Таиланде. Ряд стран Восточной Европы в ходе осуществления экономических реформ проявил интерес к жилищно-контрактным сбережениям и в той или иной степени использует их (Чехия, Словакия, Польша, Венгрия).

Таким образом, совершенно очевидным представляется, что развитие системы ипотечного кредитования по той или иной модели определено зрелостью страны, состоянием финансово-кредитной системы и ролью государства в стратегии ее построения. Чем устойчивее и стабильнее экономическое развитие страны, совершеннее инфраструктура финансового рынка, тем сложнее схема организации ипотечного жилищного кредитования. Во многих развитых странах одновременно сосуществуют разные модели ипотечного кредитования (Великобритания, Франция, Германия и др. (рисунок

3.1)), что позволяет увеличить объем привлекаемых в ипотечное кредитование средств из различных источников разными способами, максимально учитывать специфические возможности экономик различных стран.

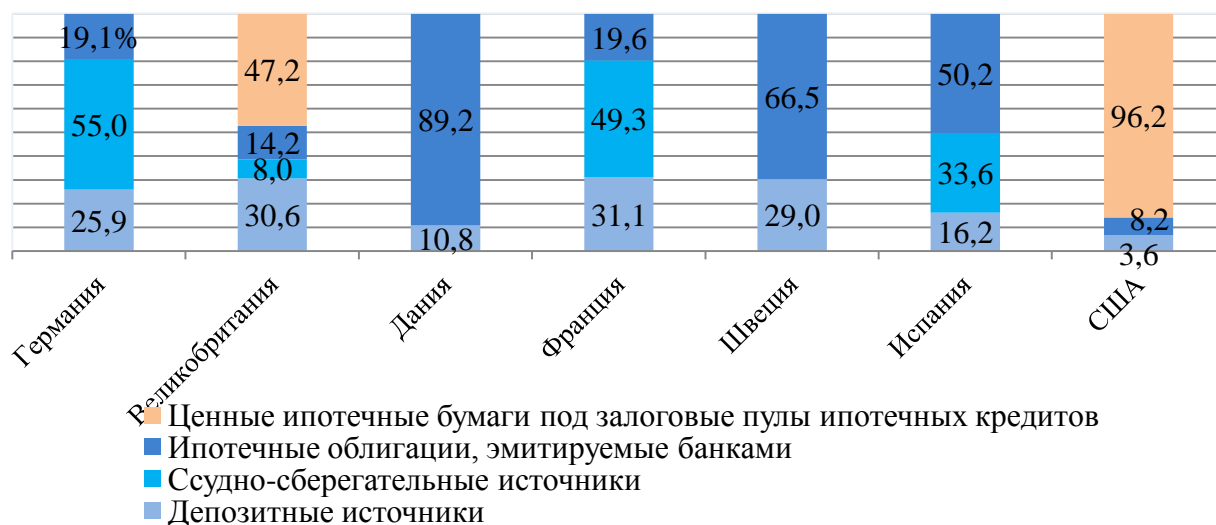


Рисунок 3.1 – Доли источников финансирования ипотечного кредитования в зарубежных странах (по состоянию на 1.01.2017 г.), %

Источник: [38]

Доминирующими схемами банковского финансирования ипотеки в странах Евросоюза являются одноуровневые, основанные на оборачиваемости ипотечных облигаций (Дания – 89,2%, Швеция – 66,5%, Испания – 50,2%) и контрактных жилищных сбережениях населения (Германия – 55%, Франция – 49,3%). В целом, по ЕС практически четверть ипотеки финансируется за счет эмиссии облигаций с ипотечным покрытием первичными кредиторами. В США практически весь рынок обеспечивается финансами за счет вторичных кредиторов (крупнейшие корпорации по рефинансированию ипотечных кредитов путем секьюритизации Freddie Mac, Fannie Mae, Ginnie Mae).

Во всех без исключения странах с развитыми рынками ипотечного кредитования государству принадлежит большая роль в оказании заемщикам и кредитным институтам помощи, что имело особое значение на этапе становления особенностей национальных ипотечных рынков. В развитых странах государство определяет стратегию развития ипотечного кредитования,

создает нормативно-правовую базу его функционирования и оказывает ипотечной отрасли существенную поддержку рядом мер:

– нормативно-правовое регулирование (гибкая налоговая политика по отношению ко всем субъектам ипотеки и прямое жилищное субсидирование (Франция), освобождение процентов на премии и сбережения от налогов (Венгрия, Словакия, Чехия), предоставление налоговых льгот для инвесторов жилищного рынка (США));

– участие в формировании и поддержке инфраструктуры ипотечного рынка (стимулирование и поддержание стройсберкасс (страны Восточной Европы), средства государственных гарантий, страхование кредитных рисков (США), привлечение внешних займов для поддержания высокой нормы сбережений (Австрия), обеспечение вторичного рынка закладных (США));

– механизмы защиты заемщиков (финансовая поддержка граждан при улучшении жилищных условий (Франция), льготы в виде погашения за счет государства части кредита при рождении ребенка в семье (Германия), предоставление ссуд и дотаций за счет средств местных бюджетов на приобретение недвижимости (Израиль), субсидирование процентной ставки и льготы по ипотечным кредитам для малообеспеченного населения (США));

– формирование специальных государственных институтов. В США для регулирования вторичного рынка созданы специализированные агентства. В Индии, Таиланде, странах Латинской Америки в целях государственной поддержки ипотечного кредитования создаются специализированные государственные кредитные организации, функции которых заключаются в активном стимулировании развитие первичного рынка ипотеки путем создания новых финансовых организаций, рефинансирования жилищных ипотечных кредитов, выдаче льготных жилищных ипотечных кредитов [58, с. 88].

В некоторых странах государство принимает сдерживающую политику в отношении ипотечного жилищного кредитования (политика кредитного контроля с ограничением максимальных срок кредитования и LTV (Дания)), либо политику максимального от него отграничения (Великобритания).

Многообразие существования в развитых странах моделей ипотечного кредитования и меры господдержки позволяют создать приемлемые условия для ипотечных заемщиков (таблица 3.2), поэтому за рубежом почти две трети недвижимости приобретается посредством механизма ипотеки.

Таблица 3.2

Условия ипотечного жилищного кредитования в развитых зарубежных странах (по состоянию на 1.01.2017 г.)

Страна	Объект ипотеки	Первоначальный взнос, %	Мин. сумма кредита (в нац. валюте)	Средняя ставка кредита, %	Срок погашения, лет	Возраст заемщика, %
Великобритания	Готовое жилье, строящиеся объекты	от 25	300 000	3,19	20	25-65
Франция	Готовое жилье	от 30	100 000	3,75	15	25-65
Кипр	Готовое жилье, строящиеся объекты	от 30	10 000	4,2	20	25-65
Испания	Готовое жилье	от 40	30 000	4,25	30	25-65
Германия	Готовое жилье	от 50	100 000	1,9	5, рефинансирование	25-65
Швейцария	Готовое жилье	от 20	50 000	1,75	пожизненная, по наследству	от 25
Турция	Готовое жилье	от 30	25 000	0,75 в мес.	3-240 мес.	25-70
Австралия	Готовое жилье	от 40	100 000	3,5	5, рефинансирование	25-65
США	Готовое жилье, строящиеся объекты	от 20	100 000	4,75	30	25-75
Израиль	Готовое жилье	от 20	-	3,5	30	18-85
Чехия	Готовое жилье	от 35	10 000	7,5	25	25-65
Болгария	Готовое жилье	от 30	150 000	5,5	20	21-65
Польша	Готовое жилье	от 10	15 000	3,2	60	25-60

Источник: составлено по [38], [70]

Возможность зарубежных субъектов ипотечного кредитования самостоятельного обеспечения своей деятельности долгосрочными финансами привела преобразованию банковской ипотечной отрасли в самофинансируемую систему, способную обеспечить устойчивое развитие рынка жилья. А низкий уровень инфляции сформировал характерный для развитых стран низкий процентный уровень по ипотечным кредитам. Сравнительно молодой

ипотечный рынок России не располагает подобными возможностями. Ипотечная процентная ставка в зарубежных банках формируется разными методами (таблица 3.3):

Таблица 3.3

Показатели методов формирования процентной ставки по ипотечным кредитам в зарубежных странах (по состоянию на 1.01.2017 г.)

Страна	Уровень инфляции, %	Доля ипотечных кредитов, сформированных по ставкам различных методов, %		
		фиксированные	смешанные	переменные
Германия	0,4	82	18	-
Австрия	0,9	70	15	5
Бельгия	0,1	75	19	6
Дания	0,4	75	10	15
Испания	-0,3	26		74
Финляндия	0,4	2	1	97
Франция	0,3	86		14
Греция	-0,2	5	15	80
Ирландия	0,2	30		70
Италия	0,2	28	72	
Великобритания	0,5	0	28	72
Швеция	0,1	38	24	38
Япония	-0,1	30	42	28
США	1,3	12	88	

Источник: составлено по [61]

1) формируются плавающие процентные ставки, величина которых зависит от установленных факторов. В европейских странах ставка привязывается к учетным ставкам центрального банка страны (странах Евросоюза к Euribor – межбанковской ставке по евро), и процент по ипотеке складывается из двух составляющих: переменной-учетной ставки межбанка или ЦБ и константы-ссудного процента. В значительной мере зависим от уровня инфляции. В США плавающая величина ставки меняется в зависимости от качества исполнения заемщиков своих обязательств, что позволяет банкам увеличивать свои доходы, а заемщикам сохранять возможность выплат ипотеки в зависимости от изменений платежеспособности;

2) дифференцированный подход к структуре процентной ставки по ипотеке (например, в Израиле тело кредита разделено минимум на три части, каждая из которых привязана к определенному якорю: часть привязана к индексу цен, часть к курсу доллара, часть к валютной корзине);

3) формируются фиксированные ставки, имеющие постоянную величину на всем протяжении ипотечных выплат.

Представляется, что применение различных методов процентной политики позволяет зарубежным странам адаптировать рынок ипотечного кредитования к меняющимся экономическим условиям, удерживать приемлемый для заемщиков уровень ипотечных кредитных ставок. Даже несмотря на то, что при формировании нефиксированной ставки ее размер постоянно изменчив, из-за незначительности или часто отрицательной инфляции, низкого колебания курса Euribor (0,1-2,2%), банки сохраняют уровень кредитной ипотечной нагрузки низкой, что дает больше возможность привлечения заемщика к приобретению недвижимости по ипотеке.

В зарубежной практике, в отличие от российской, субъекты кредитования не требуют от заемщиков предоставления обширного перечня документов, а просят предоставить свидетельствующую о благонадежности кредитуемого лица информацию, основная – подтверждение данных о наличии официального дохода, дополнительно – подтверждение наличия недвижимости, вкладов в банках или иных материальных активов как внутри страны, так и за ее пределами, вложения в ценные бумаги и т.д., а также возможное успешное погашение ранних кредитов. Условия получения ипотеки очень схожи и, как правило, включают требования:

- приобретаемая недвижимость является предметом залога;
- недвижимость является основным местом жительства;
- заемщик должен быть собственником приобретаемой недвижимости;
- расход по кредиту, включая страховки, не превышает определенной доли в доходах заемщика (преобладает величина не более трети доходов) [34].

Низкий уровень ипотечной ставки позволяет поддерживать и незначительность размера закладываемой банками процентной маржи (рисунок 3.2)

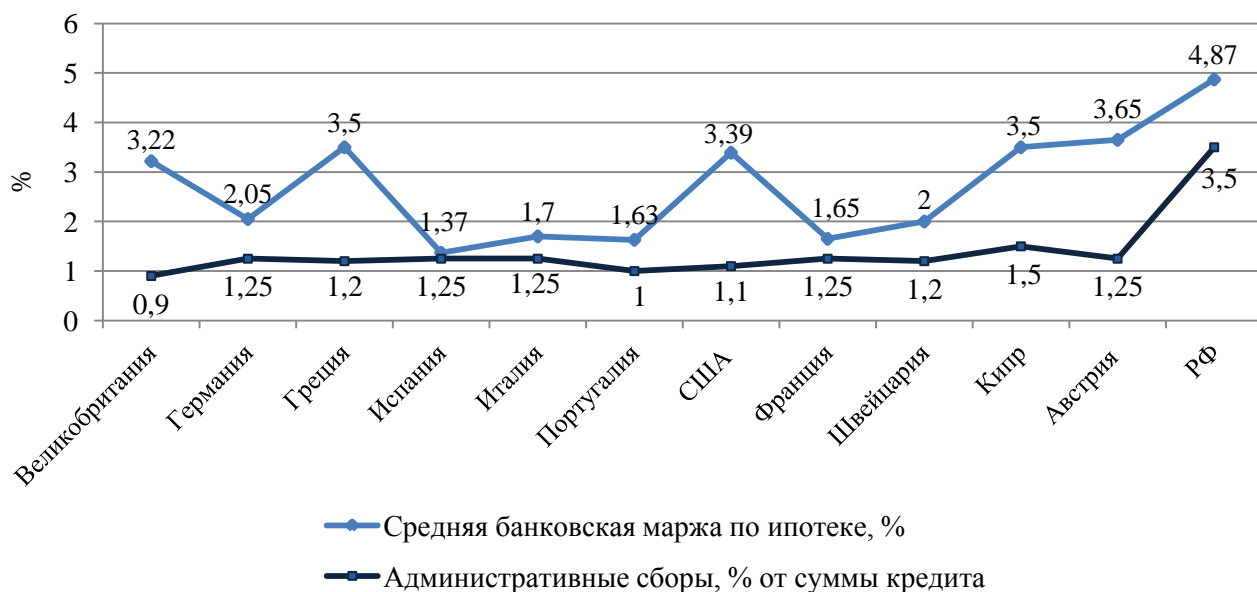


Рисунок 3.2 – Показатели средней банковской маржи и сборов по ипотечным кредитам в зарубежных странах (по состоянию на 1.01.2017 г.)

Источник: [38]

Средний показатель закладываемой прибыльности кредиторов от ипотечных операций в 2,6 раза ниже российских значений.

О массовости ипотечного кредитования и высоких кредитных рейтингах развивающихся стран свидетельствуют высокие доли ипотечной задолженности в ВВП (рисунок 3.3).

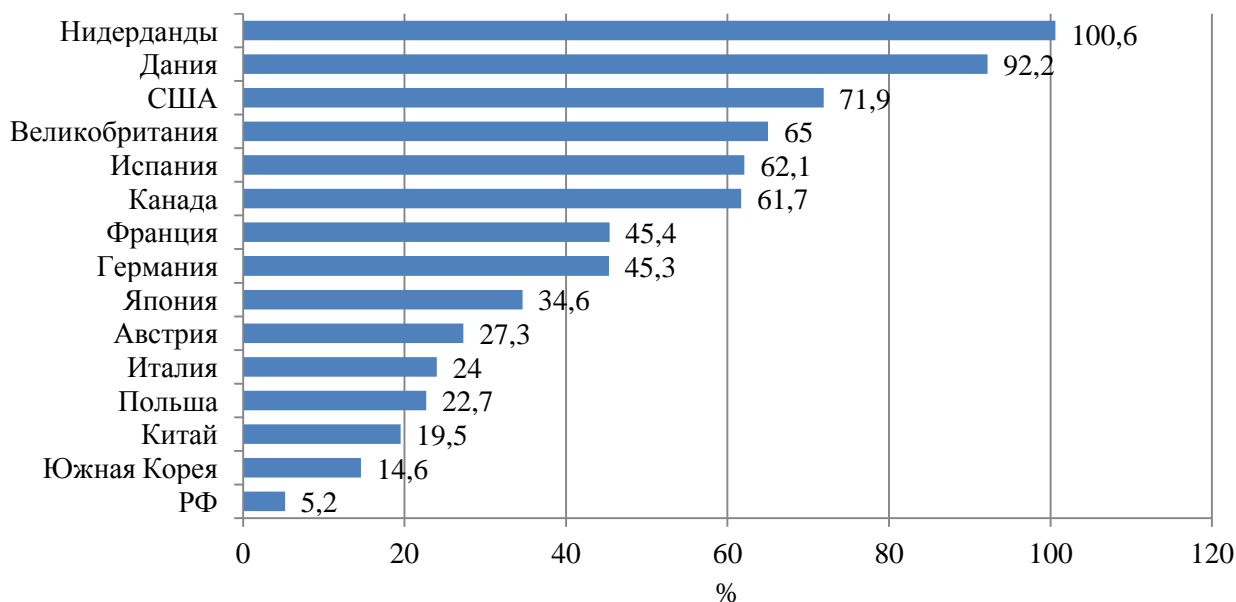


Рисунок 3.3 – Доля ипотечной задолженности в ВВП зарубежных стран (по состоянию на 1.01.2017), %

Источник: [38]

Сфера ипотечного кредитования зарубежных стран демонстрирует ее высокое значение в формировании ВВП: в европейских странах средний показатель составляет 44%, ипотека является практически традиционным способом решения жилищным проблем. Являясь катализатором роста финансового и жилищного рынков, а также смежных к ним отраслей, зарубежные схемы демонстрируют свою эффективность и устойчивость даже после прохождения мировых финансовых кризисов.

Итак, проанализировав опыт организации зарубежных ипотечных систем, можно выделить исходные принципы, которые применялись развитыми странами при формировании ипотечного кредитования:

- разнообразие источников финансирования и их самодостаточность в рамках экономики стран;
- обеспечение защиты интересов кредитора и заемщика в ипотечных отношениях;
- создание условий доступности ипотечных кредитов рядовому потребителю через снижение стоимости ипотеки;

– преобладание в кредитной сфере организаций, специализирующихся на ипотеке, т.к. именно за счет их формируется рынок жилья и происходит развитие других сегментов;

– активизация деятельности государства в ипотечных отношениях для контроля над деятельностью организаций, осуществляющих ипотечное кредитование.

3.2. Перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в России

В настоящее время в России ипотечное жилищное кредитование находится в стадии становления и не имеет единой схемы своей организации. В практике формирования российской системы ипотечного кредитования сложилось так, что распространение получили все три мировые модели ипотечного кредитования.

Объективно в стране сложилась специфическая система кредитования с использованием механизмов ипотеки, отличающаяся от ипотечных систем зарубежных стран. Эта система имеет следующие характеристики:

– ипотечные программы реализуются в четырех основных формах – это банковские, муниципальные, региональные и корпоративные (отраслевые или программы предприятий) программы. Они различаются по используемым ипотечным операторам, источникам финансирования и категориям участников;

– в регионах имеется четыре вида основных операторов – это банки, фонды жилищного строительства и ипотечного кредитования, ипотечные агентства и ипотечные корпорации, в некоторых регионах существует несколько видов операторов. Основным оператором являются банковские финансово-кредитные организации, распространение получили и ипотечные агентства и фонды;

– финансирование ипотечных программ из бюджетных источников осуществляется тремя основными способами – это субвенции, бюджетный кредит и государственный или муниципальный заказ. Наиболее распространены субвенции [33, с. 28].

Коммерческие банки в большинстве практикуют организацию ипотечного жилищного кредитования в рамках как одноуровневой, так и двухуровневой моделей. Всеми типами ипотечных кредитных институтов выдача кредитов, как правило, практикуется преимущественно за счет ресурсов банковской системы и использования заемных средств, аккумулированных через депозиты и срочные займы. Однако данная система является недостаточной в связи с возможностью исчерпания собственных средств и дисбалансом сроков привлечения и размещения заемных ипотечных ресурсов. Поэтому в качестве дополнительных путей привлечения необходимых «длинных» финансовых средств для ипотечного кредитования коммерческие банки вступают в двухуровневую модель.

В настоящее время двухуровневую модель реализует государственное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК (ныне Дом.ру)) и ипотечные агентства, работающие без государственных гарантий. На первоначальном этапе развития института ипотеки в России Правительство РФ сделало ставку на построение именно двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования. Становление модели произошло в 1993 г. с принятием «Основных положений о залоге недвижимого имущества – ипотеке», разработанные с применением положения частного права в англосаксонской традиции, и нашло продолжение в «Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» [46]. Согласно данной схеме, банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, могут обратиться в АИЖК с просьбой о рефинансировании сформированного ими пула кредитов, обеспеченных ипотекой (секьюритизация). АИЖК через сеть созданных в каждом субъекте РФ региональных операторов выкупает у банков закладные, если условия выдачи и обслуживания кредитов

соответствуют его требованиям, и выпускает на их основе облигации, по которым государство гарантирует платежи и доходность. За региональными операторами остается сопровождение кредитов в части аккумулирования и перечисления аннуитетных платежей, своевременное возобновление страховок, мониторинг предмета залога, обратный выкуп дефолтных закладных с последующей реализацией прав на предмет залога. Средства, полученные от выпуска облигаций, вновь направляются АИЖК на приобретение у кредитной организации пула закладных. Агентства осуществляют эмиссию ценных бумаг и их размещение на финансовых рынках. Таким образом, двухуровневая система рынка ипотечного кредитования позволяет банкам через ипотечные агентства продавать закладные и таким образом возобновлять ресурсы для массовой выдачи кредитов.

Большинством отечественных исследователей ([24, с. 50], [36, с. 124], [60, с. 29], [64, с.22] и др.) двухуровневая модель ипотечного кредитования для российской практики признается наиболее перспективной, т.к. открывает большие возможности для государственного регулирования рынка ипотечного кредитования, а через него — рынков недвижимости, ценных бумаг и макроэкономического регулирования; в целом, позволяет создать финансовый механизм увеличения банковского ипотечного кредитования, не обременяющий бюджеты банков и регионов. Однако ряд исследователей ([10, с. 97], [11, с. 201] и др.) полагает, что инвестиционный потенциал от АИЖК не отвечает критериям эффективного использования финансовых средств по ряду причин. Во-первых, минимизация рисков банками приводит к тому, что большинство кредитов, которые выдаются в соответствии с требованиями АИЖК, направляются на вторичный рынок, что способствует развитию спекулятивных настроений на рынке недвижимости. Во-вторых, отсутствие взаимосвязи с реальным сектором ведет к тому, что происходит потеря экономического эффекта от развития ипотечного жилищного кредитования, механизм рефинансирования АИЖК не создает предпосылок для инвестирования в строительство и расширения предложения жилья. В-третьих, при

двухуровневой модели ипотечного кредитования залог недвижимости, призванный минимизировать риски кредитора, сам становится уязвимым для рисков из-за оборотоспособности притязаний. Эти «риски второго порядка» способны материализоваться (примером их материализации служит ипотечный кризис в США, переросший в мировой экономический кризис). Причина в тесной взаимосвязанности участников рынка, и невыполнение обязательств одним из участников ведет к неисполнению обязательств другими участниками ипотечного кредитования. В отличие от развитых стран, в России сделки секьюритизации не являются распространенными и составляют небольшой объем от общего объема ипотечного кредитования (рисунок 3.4).

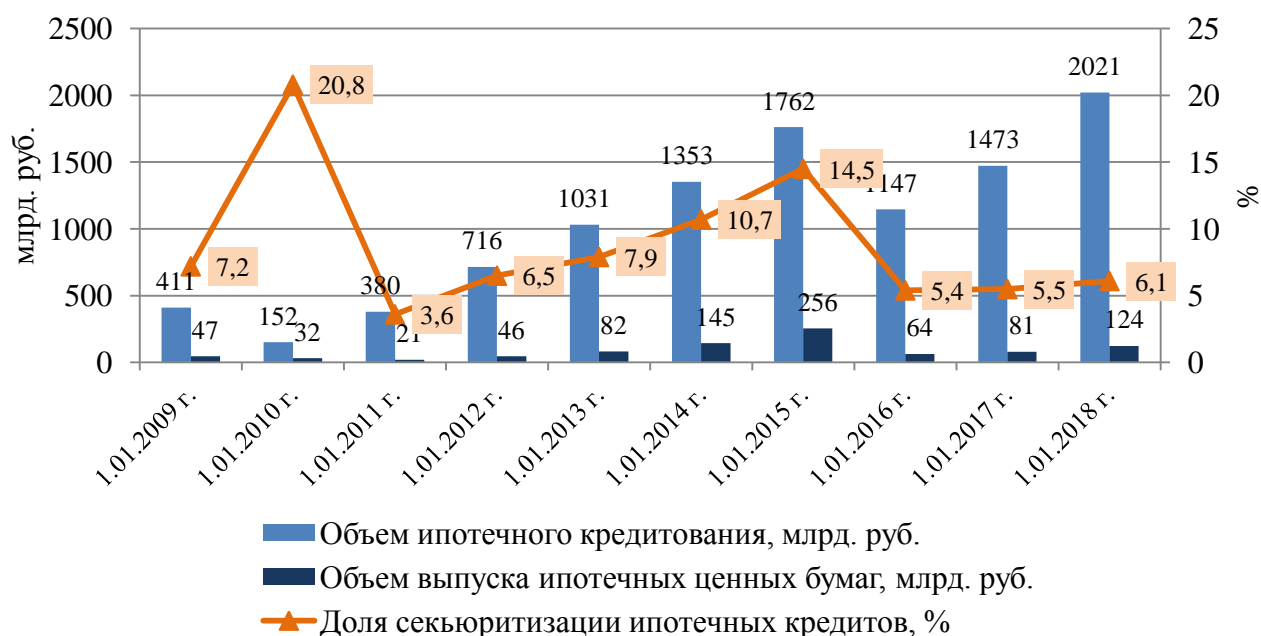


Рисунок 3.4 – Динамика показателей секьюритизации ипотечного кредитования в РФ

Источник: составлено по [5]

Объемы секьюритизации ипотечного кредитования в РФ, также как и их доля, не имеют ярко выраженных тенденций и остаются на низком уровне, а, в абсолютном выражении они значительно ниже европейских (см. рис. 3.1).

Скачок 2009 г. вызван лишь падением ипотечного кредитования крупными коммерческими банками. В целом, рефинансирование ипотеки посредством выпуска ипотечных ценных бумаг практически не сказывается на ипотечном рынке России. Такое положение обусловлено ограниченным количеством потенциальных инвесторов на внутреннем российском финансовом рынке, не развитостью внутренней фондовой и инвестиционной базой в РФ. Поэтому размещение эмитентами секьюритизированных облигаций происходит в основном на внешнем рынке, сильно зависящим от спекулятивных колебаний на международных финансовых рынках. Ориентация на международных инвесторов не способствует стабилизации экономики и мобилизации внутренних ресурсов для развития ипотечного рынка в России.

Контрактно-сберегательная модель российскими банками используется мало по причине невозможности установления приемлемых процентных ставок из-за значительного влияния инфляции. При повышении темпов инфляции и процентных ставок единственным способом сохранения привлекательности контрактных сбережений будет увеличение объемов государственных субсидий. Имеющаяся современная тенденция к увеличению доходов населения позволяет предположить, что в будущем возможностей по накоплению средств у российских граждан станет больше. В настоящее время в России по образу немецкой модели ипотеки функционируют жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), регулируемые Жилищным кодексом РФ.

Таким образом, при построении ипотечной жилищной кредитной модели в России нельзя механически переносить зарубежные институты. Адаптация правового зарубежного опыта не означает его прямого заимствования без учета российской специфичности формирования смешанной экономики.

Итогом сформированной системы банковского ипотечного кредитования в России явилось сочетание различных его моделей. Наибольшую роль в установлении специфики современной системы организации банковского ипотечного кредитования в России принадлежит государству. Становление системы ипотечного кредитования в том виде, в котором оно существует

сейчас, произошло с 2004 г. благодаря формированию благоприятной законодательной базы, направленной на формирование рынка жилья и изменение правоотношений в сфере ипотечного кредитования (Жилищный кодекс РФ, ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», проект 2005 г. «Жилье»). Основными мероприятиями ипотечной политики в тот период выступили субсидирование части ипотечного кредита социальным слоям населения, внедрение системы страхования ипотечных кредитов, внедрение унифицированной системы рефинансирования ипотечных кредитов и формирование единой инфраструктуры системы ипотечного кредитования. В настоящее время развитие ипотечного кредитования носит целевой характер, его целевые значения разрабатываются Правительством РФ в принимаемых стратегических программах на среднесрочную перспективу (программа 2012 г. «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2013-2020 годы [], «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 г.»[] и пр.).

Результативность развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ через динамику основных показателей представлена на рисунке 3.5.

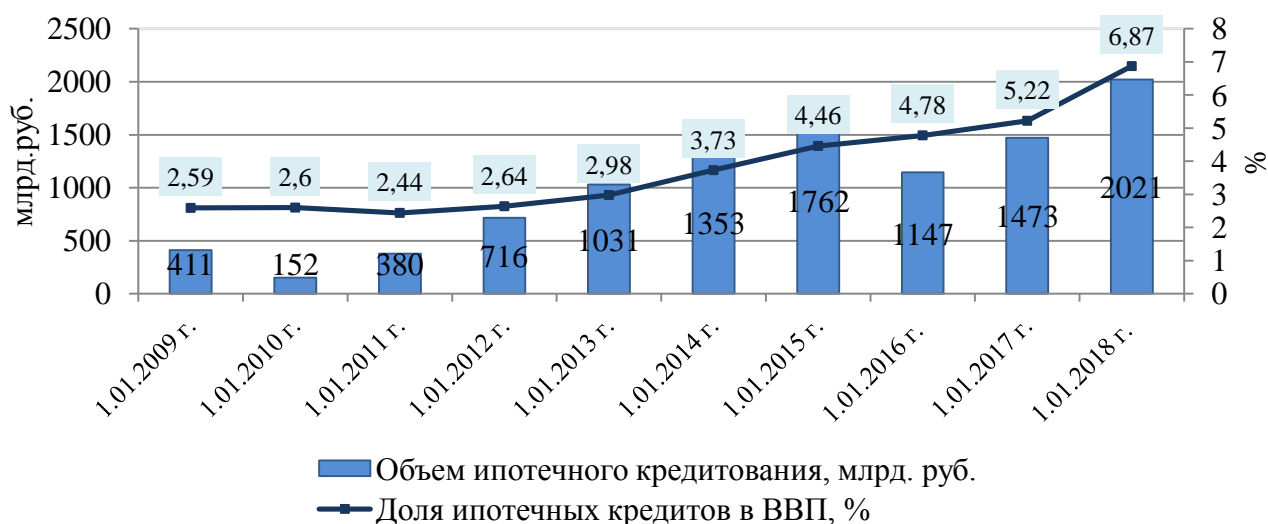


Рисунок 3.5 – Динамика объемов ипотечного кредитования и его доли в ВВП РФ

Источник: составлено по [17], [57]

Трансформация системы ипотечного жилищного кредитования в РФ осуществлялась под влиянием состояния экономического развития страны, возникающих кризисных явлений и ответных стратегических мерах банков и государства.

Рост объемов ипотечных займов и свидетельствует об активном становлении системы ипотечного кредитования в России, увеличении финансовых вливаний в данную отрасль. Негативное воздействие на ипотечное кредитование оказывали возникшие в 2008 г. и 2014 г. экономические кризисы, в результате которых произошел значительный отток капитала и уменьшение ресурсов банков. Основной причиной снижения объемов кредитования для банков в кризисный 2008 г. (падение объемов 2008/2009 гг. – в 2,7 раза) явилось снижение ликвидности на внешних финансовых рынках, и основная часть участников ипотечного кредитного рынка потеряла возможность фондирования за рубежом. В кризисном 2014 г. на охлаждение ипотечного рынка (падение объемов 2014/2015 гг. – в 1,5 раза) повлияла высокая девальвация рубля, оказавшая отрицательный эффект на финансовый ипотечный рынок, в т.ч. межбанковского и залогового кредитования. Возникавшие кризисные условия приводили к сокращению участников ипотечного рынка, ослаблению конкуренции, ужесточению условий кредитования (повышение процентной ставки, повышение минимального первоначального взноса, ужесточение требований к заемщикам) или сворачиванию банками ипотечных программ. Благодаря государственному участию в поддержке системы ипотечного кредитования в виде государственных жилищных проектов (в виде поддержки спроса населения через социальные программы по обеспечению жильем, субсидирование процентной ставки, финансовые вливания в банковскую сферу) ситуации стабилизировались, и рост доли ипотеки во внутреннем валовом продукте страны увеличивается. Большую роль в кризисные периоды играло АИЖК, поддерживавшее рынок ипотеки и стимулирующее банковское ипотечное кредитование. Установление стабильных экономических условий в посткризисные периоды возвращало более лояльные и приемлемые условия

кредитования для заемщиков, обеспечивая высокий темп роста объемов ипотечного жилищного кредитования. Однако, несмотря на наступающие в посткризисные периоды «ипотечные бумы», доля ипотечного кредитования в ВВП остается значительно ниже зарубежной практики, поэтому говорить о массовости ипотеки еще не приходится. Всемирным банком этот показатель, как норматив уровня развития, установлен на уровне 25%.

В настоящее время состав постоянных игроков на ипотечном рынке включает: АИЖК (сейчас АО «Дом.РФ») со 100% государственным участием, ПАО Сбербанк, крупные и средние коммерческие банки, жилищно-строительные кооперативы, строительные и инвестиционные компании. Оценивая долю присутствия участников, можно утверждать, что несмотря на значительное количество кредитных организаций, развивающих ипотечное жилищное кредитование, рынок ипотечного кредитования является высокомонополизированным (рисунок 3.6).

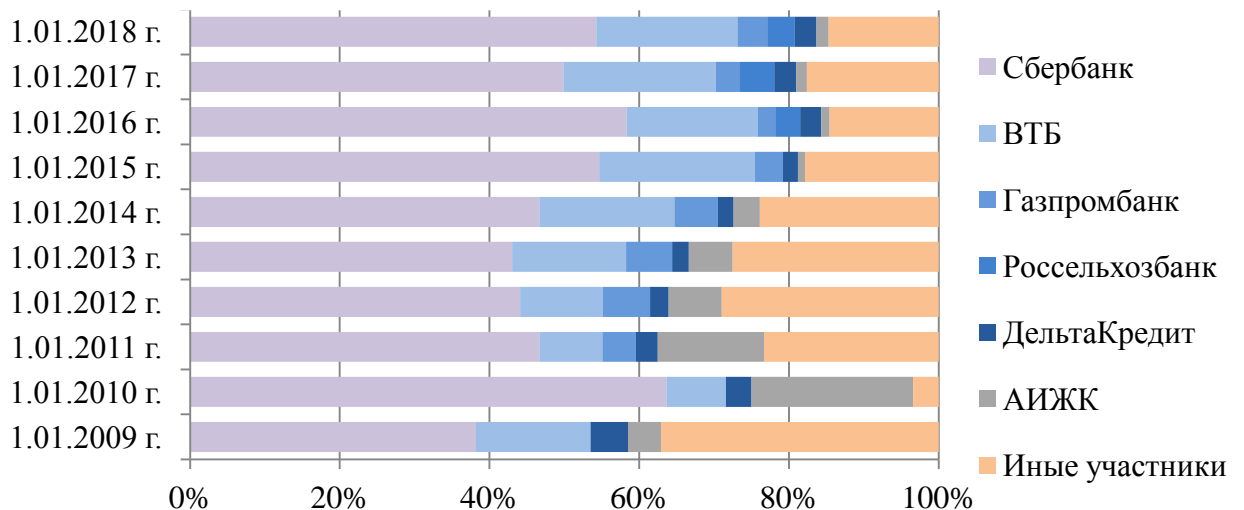


Рисунок 3.6 – Распределение долей ипотечного кредитования между участниками ипотечного рынка в РФ

Источник: составлено по [18]

Для российского рынка специфично преобладание банков с государственным участием, среди которых лидером является Сбербанк с долей

более 53,5%, наращивает объемы и пятерка крупнейших банков России (32,3%), сокращается присутствие АИЖК (1,6%) и иных участников, наблюдается экспансия инорегиональных банков – средние и мелкие банки с ипотечного рынка постепенно исчезают. Данной ситуации способствует неравный доступ банков к источникам фондирования. Существенную роль в поддержании ипотечной деятельности средних и мелких банков играет АИЖК, обеспечивающее данным участникам доступ к недорогим долгосрочным финансам. Несмотря на поглощение ипотечного рынка крупными игроками, конкуренция между ними обостряется, заставляя банки для заемщиков внедрять более привлекательные и доступные условия, разрабатывать более эффективные механизмы кредитования (он-лайн заявки, автоматизированные системы сопровождения сделок и пр.).

Наиболее противоречивым элементом системы ипотечного кредитования является процентная ставка. Ее величина взаимоувязывается со стоимостью привлеченных ресурсов, для коммерческих банков это, в первую очередь, ставка рефинансирования ЦБ РФ и межбанковская кредитная ставка (рисунок 3.7).

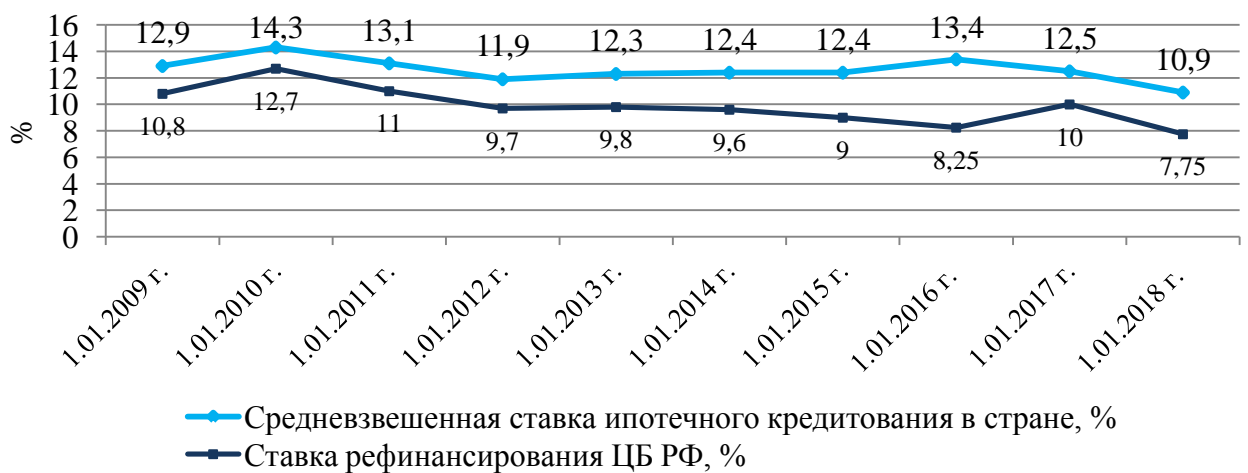


Рисунок 3.7 – Динамика средневзвешенной ставки ипотечного кредитования в РФ и ставки рефинансирования ЦБ РФ

Источник: [17], [57]

Несмотря на достигнутое в целом снижение ставок, их уровень остается достаточно высоким, что приводит к низкой доступности ипотечного жилищного кредитования, особенно для граждан с доходами ниже среднего.

О качестве системы ипотечного кредитования свидетельствует уровень задолженности, характеристика которого представлена на рисунке 3.8.

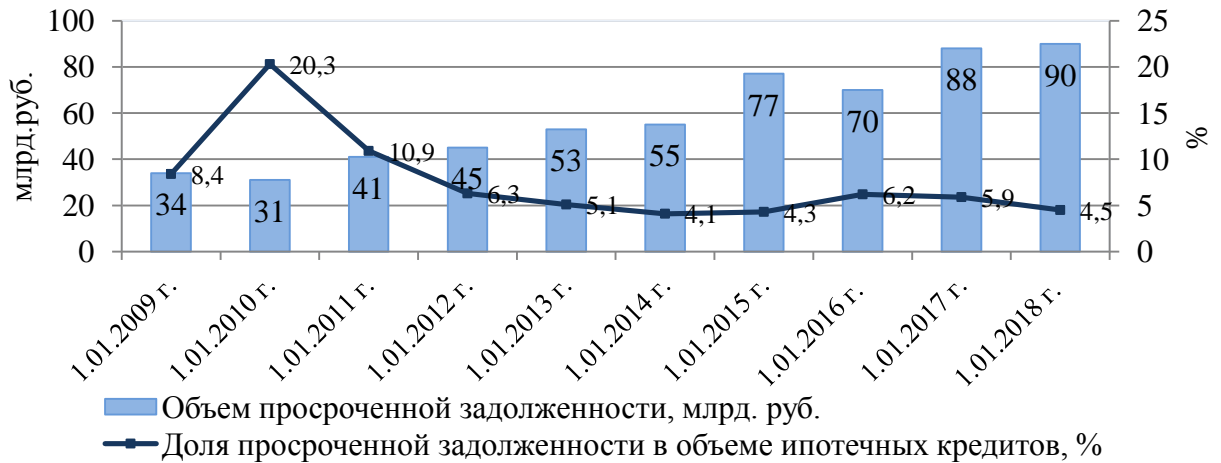


Рисунок 3.8 – Показатели задолженности по ипотечным кредитам в РФ

Источник: [17], [57]

Ипотечное кредитование является низкорисковым ввиду своей ликвидности. Незначительность доли задолженности по ипотечным кредитам позволяет сделать вывод о стабильно хорошем качестве ипотечных банковских портфелей. Традиционно наибольшая величина задолженности по ипотеке приходится на долгосрочную, что негативно отражается на финансовом состоянии банков. Несмотря на положительную тенденцию снижения доли задолженности, в России в среднесрочной перспективе риск ухудшения качества ипотечных активов увеличивается, поскольку в посткризисные периоды сформировался тренд ослабления требований к заемщикам и вовлечение в ипотеку не платежеспособного населения.

На фоне значимости вклада ипотечного кредитования в развитие банковской системы, благополучия населения и экономики в целом, важнейшей задачей является выявление общих тенденций развития и факторов роста

ипотечного кредитования. В этой связи для разработки управленческих решений актуальным является использование эконометрического моделирования ипотечного кредитования как аналитического инструмента прикладного экономического анализа. На основе оценки реального поведения рынка ипотечного кредитования оно надежно и точно измеряет влияние факторов на данный процесс с целью прогнозирования и практического использования в управлении ипотечным кредитным портфелем банка и финансовыми ресурсами в макроэкономике [20, с. 149].

Согласно результатам крупномасштабных исследований, проведенных Левада-Центром совместно с ЦМИ Сбербанка [7], при приобретении жилья кредитное поведение населения определяется размером процентной ставки, что, в конечном итоге, отражается на объемах ипотечного кредитования. Поэтому целевой переменной для исследования рынка ипотечного кредитования выступит средневзвешенная ставка ипотечного кредитования ($Y^*, \%$), а эконометрическая модель рынка ипотечного жилищного кредитования будет описывать зависимости целевой переменной от различных факторов и представлять ее результаты. Для построения модели использованы данные временных рядов выборки из 20 переменных, предложенных исследователями [20, с.150] в качестве факторных показателей ипотечного кредитования за 10-летний период. Для проведения множественного корреляционно-регрессионного анализа использованы программные продукты Excel и Gretl 1.9.91.

На первом этапе анализа на основе матрицы линейных коэффициентов парной корреляции выявлены:

- слабоинформативные факторы, имеющие низкое влияние на формирование средневзвешенной ипотечной ставкой: $X_2, X_4, X_7, X_{15}, X_{17}$;
- высокоинформативные факторы, оказывающие значительное влияние на средневзвешенную ипотечную ставку: $X_6, X_{11}, X_{13}, X_{14}$;

- взаимосвязанные (коллинеарные) факторы: $X_1, X_2, X_5, X_6, X_8, X_9, X_{10}, X_{11}, X_{12}, X_{14}, X_{15}, X_{18}, X_{19}, X_{20}$.

На втором этапе анализа построены линейные модели регрессии. Для избегания недостатка числа степеней свободы, построено четыре модели по однородным группам факторов (рисунок 3.9).

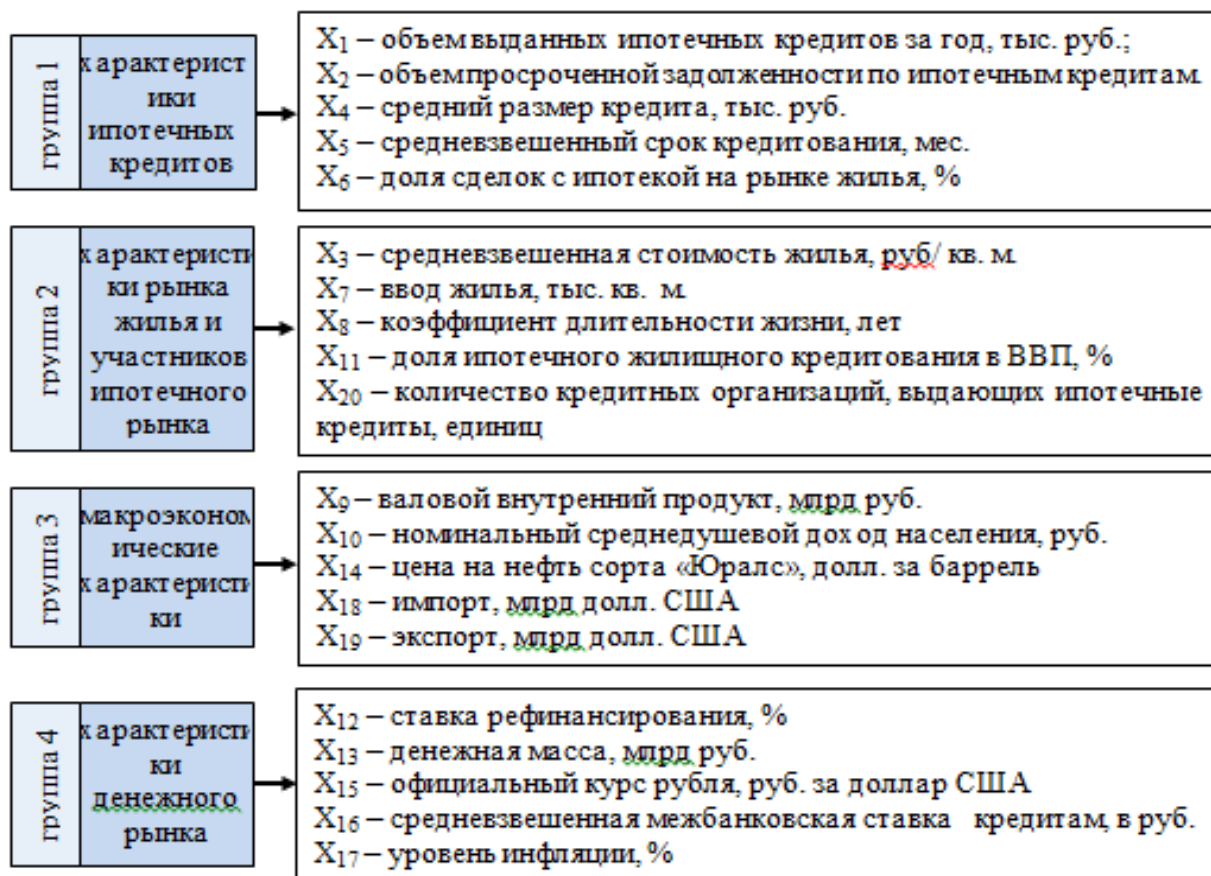


Рисунок 3.9 – Распределение групп факторов для построения моделей

Источник:[20]

Путем последовательного исключения переменных методом наименьших квадратов получены оценки четырех моделей для четырех групп факторов, сравнительная характеристика качества которых отражено в таблице 3.4.

Результаты моделирования средневзвешенной ипотечной ставки

Тип модели	Вид модели	R^2	S_e	F	p-значение	
					тест Уайта	норм. остатков
Линейная модель парной регрессии		0,742	0,481	51,87	0,925	0,369
Линейная модель множественной регрессии		0,879	0,342	40,42	0,082	0,106
Линейная модель парной регрессии		0,872	0,368	25,96	0,328	0,653
Линейная модель множественной регрессии		0,939	0,228	290,50	0,530	0,887

Источник: составлено автором

Наиболее соответствующая эмпирическим наблюдениям может быть признана модель на основе факторов четвертой группы, поскольку в ней наблюдаются наибольшее значение коэффициента детерминации R^2 , стандартная ошибка модели S_e минимальна, по тесту Фишера F статистически значима, тест Уайта свидетельствует об отсутствии гетероскедастичности (неоднородности наблюдений), в соответствии с тестом остатки имеют нормальное распределение.

Установленные коэффициенты модели позволяют определить величину влияния выявленных четырех наиболее значимых факторов на средневзвешенную процентную ставку по ипотечному жилищному кредитованию:

- при повышении на 1% ключевой ставки средневзвешенная ипотечная ставка увеличится в среднем на 0,787112%;
- рост объема денежной массы на 1 млрд. руб. повлечет рост средневзвешенной ипотечной ставки на 0,552127%;
- при увеличении курса валюты на 1 рубль средневзвешенная ипотечная ставка возрастет на 0,157836%;

– при росте на 1% межбанковской ставки кредитования размер средневзвешенной ипотечной ставки уменьшится на 0,253222%.

В рамках факторного исследования информативным будет являться изучение влияния доходности населения на объемы ипотечного кредитования. Линейная модель оценки регрессии среднего размера ипотечного кредита за месяц (Y) в зависимости от среднедушевых денежных доходов в РФ (X_{10}) представлена в таблице 3.5.

Таблица 3.5

Результаты моделирования среднего размера ипотечного кредита в РФ

Тип модели	Вид модели	Стандартная ошибка модели
Линейная модель парной регрессии		1,32587

Источник: составлено автором

Каждый из параметров данной регрессии, так и вся модель в целом являются статистически значимы, гетероскедатичность в остатках регрессии отсутствует. Согласно полученной модели, размер ипотечного жилищного кредита при увеличении на 1 рубль среднедушевой доходности населения РФ в среднем возрастет на 22,2732 рубля.

Итак, результаты произведенного моделирования важнейших показателей ипотечного кредитования позволяют утверждать следующее:

– в России преимущественное воздействие на величину средневзвешенной ипотечной кредитной ставки имеют характеристики денежного рынка, наиболее существенными из которых являются: ставка рефинансирования ЦБ РФ, объемы денежной массы в экономике страны, курс отечественной валютной единицы, ставки межбанковского кредитования;

– основным фактором развития рынка ипотечного жилищного кредитования выступают доходы населения. Установлена прямая зависимость среднего размера ипотечного кредитования от доходности граждан, при этом объем ипотечного кредита растет гораздо интенсивнее доходов

потенциальных заемщиков. Это означает, что даже при незначительной положительном приросте своей обеспеченности, домохозяйства предпочитают инвестировать в недвижимость.

Основываясь на данных анализа реальных показателей ипотечного кредитования в России, подтверждаемых результатами эконометрического моделирования, можно выделить следующие глобальные проблемы российского ипотечного кредитного рынка:

– во-первых, дороговизна кредитных ипотечных ресурсов при одновременном их ограничении как для коммерческих банков, так и для населения, вызванная высокими рефинансируемыми Центробанком РФ ставками и межбанковскими ставками перекредитования;

– во-вторых, низкой кредитоспособностью населения, сформированной низким рублевым курсом и высокой инфляционной составляющей экономики России.

Определение проблемных зон ипотечного кредитования методами эконометрического моделирования позволяет наметить пути их преодоления и спрогнозировать вероятные итоги воздействия.

Представляется, что в современных условиях текущей высокой волатильности процентных ставок доступность финансовых кредитных ресурсов и снижение ставок на ипотечное кредитование возможны через проведение ряда мероприятий:

1) снижение ключевой ставки ЦБ РФ.

Основным трендом развития ипотечного кредитования в России является снижение Центробанком РФ ключевой ставки. Поскольку на величину ставки ипотечного кредитования наибольшее влияние оказывает стоимость привлечения финансовых ресурсов, то данная мера будет способствовать удешевлению кредитных ресурсов для коммерческих банков и, соответственно, снижению средневзвешенной ипотечной ставки, окажет положительное влияние на рост рынка ипотечного кредитования. Для банков

это означает уменьшение стоимости ипотечных программ, что повлечет активность заемщиков и повышение спроса на ипотечные кредиты.

Финансовыми аналитиками ЦБ РФ прогнозируется стабильность финансовой ситуации в стране: инфляционные ожидания Банка России в среднесрочной перспективе составляют до 2,3%, темпы роста экономики страны близки к потенциально стабильным, что благоволит дальнейшему понижению ключевой ставки на 0,5-1% [].

Прогнозный расчет показателей ипотечного кредитования на основе смоделированных коэффициентов и прогнозных данных ЦБ РФ представлен на рисунке 3.10.

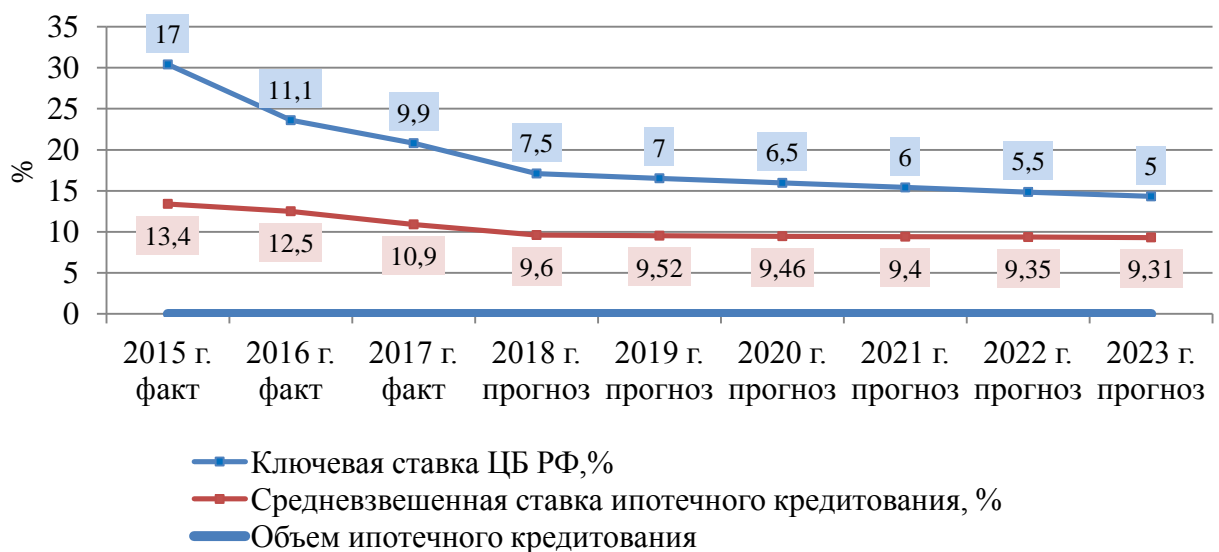


Рисунок 3.10 – Прогноз показателей ипотечного жилищного кредитования

Источник: составлено автором по [9]

На фоне меняющейся геополитической неопределенности относительно внешней ограничительной экономической политики в отношении России, для сохранения тенденции снижения ключевой ставки и роста рынка ипотечного кредитования важно проведение комплекса мер монетарного и немонетарного характера для поддержания и развития экономики, таргетирования инфляции на стабильном низком уровне (до 0,5-3%) и повышения курса рубля.

2) увеличение объемов финансирования ипотечного рынка жилья.

Поскольку процентная ключевая ставка ЦБ РФ активно реагирует на экономическую ситуацию в стране, и произвольное ее снижение Банком России неправомерно, то для увеличения объема финансовых ресурсов для кредитования ипотеки важно предусматривать иные источники привлечения долгосрочных ресурсов:

- смешанное взаимное кредитование банками строительных компаний и заемщиков-покупателей жилья, в том числе с государственным участием;
- расширение функций, полномочий, реструктуризация Агентства по ипотечному жилищному кредитованию с целью его докапитализации и увеличения объема финансовых государственных вливаний в ипотечный рынок;
- развитие рынка ипотечных ценных бумаг через рефинансирование ипотечных кредитов.

В качестве наиболее действенного инструмента привлечения финансовых ресурсов в ипотечную отрасль мировая практика сформировала секьюритизацию ипотечных кредитов.

В настоящее время развитие ипотечное кредитование в России осуществляется преимущественно за счет ресурсов банковской системы, которая имеет низкую капитализацию и не располагает значительными долгосрочными финансовыми ресурсами. Поэтому основным источником формирования ресурсов, соразмерных ипотечным объемам, для коммерческих банков может служить финансовый рынок.

В отличие от зарубежных стран, где двухуровневая модель ипотечного кредитования получила широкое распространение, обеспечившая дешевые долгосрочные ресурсы и бурное развитие жилищной отрасли, сделки секьюритизации в России не получили широкого распространения. Такое положение возникло вследствие неразвитости отечественного финансового рынка, отсутствием внутренних источников размещения ипотечных ценных бумаг. В силу низкой узнаваемости ипотечных ценных бумаг перечень потенциальных инвесторов ограничен, отсутствует интерес у частных лиц.

Важность развития внутреннего рынка секьюритизации обусловлена тем, что секьюритизация в силу разделения функций кредитования и рефинансирования является самодостаточным, динамичным и эффективным механизмом формирования ресурсов для коммерческих банков. Она способна существенно снизить стоимость заимствований финансовых средств, обеспечить низкорисковое размещение вложенных средств инвесторов путем перераспределения части риска на инвестора, повысить ликвидность банков и снизить нагрузку на капитал за счет вывода кредитов за баланс. Удешевление привлекаемых средств происходит вследствие более низких ставок купонов по секьюритизации в сравнении с межбанковскими ставками рефинансирования. Данные достоинства особенно важны для некрупных коммерческих банков, доступ которых к недорогим долгосрочным ресурсам незначителен или закрыт [кучинск].

Поэтому основной задачей на данном этапе развития отечественного финансового ипотечного рынка является формирование внутренних источников ипотечных кредитных ресурсов на основе:

- активизации размещения средств институциональных инвесторов в ипотечные ценные бумаги. В качестве инвесторов могут выступить Пенсионный фонд РФ, страховые компании, паевые инвестиционные фонды и т.п.;
- развития операции РЕПО ЦБ РФ с ипотечными ценными бумагами;
- использования ЦБ РФ ипотечных ценных бумаг в операциях открытого рынка кредитно-денежного регулирования;
- развития межбанковского кредитования под залог ипотечных закладных.

Инвестирование в ипотечные ценные бумаги, обеспеченные бюджетными гарантиями, существенно удешевят привлекаемые финансовые средства и скажутся на уменьшении процентной ипотечной кредитной ставке. А активизация российских ипотечных ценных бумаг на внешнем открытом рынке увеличит их обращаемость и повысит инвестиционную привлекательность, что

в дальнейшем существенно расширит перечень корпоративных и частных инвесторов. Для снижения рисков образования низкокачественных ипотечных ценных бумаг («пузыря») и сдерживанию спекулятивных импульсов на финансовом рынке, необходимо создание риск-ориентированного надзора как механизма предупреждения негативных последствий и дисбалансов. Методами стимулирования к переводу ипотечных операций на биржевые площадки может стать прогрессивная шкала налогообложения доходов от сделок с ипотечными ценными бумагами.

Реализация предложенных мер позволит повысить доступность ипотечного кредитования для населения, создаст прочный фундамент для финансового обеспечения банковского сектора на рынке ипотечного кредитования в современных российских условиях.

Мировая практика выработала одно- и двухуровневые модели организации данных отношений, различаемых степенью рыночной открытости и способами привлечения финансовых ресурсов, выбор которых зависит от национальных экономических особенностей и политики государства. В РФ присутствуют все модели организации ипотечного жилищного кредитования, ограничение развития которых вызвано инфляционными фактором и неразвитостью вторичного рынка ипотечного рефинансирования, что приводит к более жестким условиям ипотечного кредитования для российских заемщиков. Для смешанной экономики России баланс системы ипотечного кредитования возможен при разумном сочетании различных схем организации ипотечного кредитования, развитости фондового рынка и привлекательности ипотечных ценных бумаг.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного анализа научной литературы по проблеме ипотечного жилищного кредитования установлено разнообразие мнений понимания ипотечного кредитования, так и отсутствие единого определения составляющих его терминов. По итогам разбора современных подходов к ипотечному жилищному кредитованию в различных аспектах, рассмотрена сущность и специфические особенности данного явления и сформулировано авторское определение. Дана характеристика субъектов ипотечного жилищного кредитования, схематично представлены отношения между ними, а также установлены и классифицированы влияющие на их развитие факторы.

С целью выявления особенностей концептуального построения ипотечного кредитования в России, рассмотрены классические схемы организации и условий ипотечного жилищного кредитования в мировой практике, их преимущества и недостатки. На основании полученных материалов проведен анализ критический применения данных моделей в построении российской ипотечной кредитной системы.

Для раскрытия методов и средств организации ипотечного жилищного кредитования на уровне коммерческих банков построена структура его механизма с указанием методов, рычагов, ресурсов и элементов обеспечения. Детально проанализирован процесс организации ипотечного жилищного кредитования с разбором особенностей его управления на каждом этапе. Особое внимание уделено видам рисков, возникающих при ипотечном кредитовании, и технологиям их снижения.

Вследствие актуальности методологии определения эффективности ипотечного жилищного кредитования в банках, на основании анализа различных авторских методик предложен собственный классификационный перечень показателей оценки ипотечной кредитной деятельности банка, включающий оценку ликвидности, результативности и управления риском.

По итогам анализа на примере коммерческого банка АО «Альфа-банк» процесса организации ипотечного жилищного кредитования и структуры его ипотечного кредитного портфеля, выявлены особенности ипотечной кредитной политики банка, определены основные ее преимущества и проблемы. С использованием предложенной системы показателей оценки ипотечного кредитования проведен комплексный анализ его эффективности в АО «Альфа-банк» и выявлен потенциал его развития. По итогам анализа разработаны меры по совершенствованию практического инструментария организации ипотечного жилищного кредитования, а также перспективные направления деятельности банка в данной сфере. Эффектом от реализации внесенных предложений выступит существенное повышение доступности и качества ипотечных займов, способствующих расширению присутствия банка на рынке ипотечных услуг.

Для определения перспектив развития ипотечного кредитования в масштабах банковской системы Российской Федерации исследован мировой опыт его организации. Анализ зарубежных моделей ипотечного кредитования, факторов риска и статистических показателей стран с развитыми ипотечными отношениями, установлены их преимущества.

На основе оценки тенденций российской системы ипотечного кредитования и выявленных проблем с использованием метода эконометрического моделирования, а также положительной зарубежной практики, сформулированы мероприятия по преобразованию таких важнейших элементов ипотечного кредитования, как процентная ставка и дополнительные источники финансирования ипотечной кредитной сферы.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абалкин, Л.И. Россия: поиск самоопределения / Л.И. Абалкин. – М.: Наука, 2005. – 164 с.
2. Абдуллаев, М.А. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. учебное пособие / М.А. Абдуллаев, А.А. Орлов, Л.А. Римский. – М.: МИИТ, 2003. – 244 с.
3. Акулова, Т.А. Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России / Т.А. Акулова // Финансы и кредит. – 2015. – № 12. – С. 52-57.
4. Анализ банков [Электронный ресурс] / Портал банковского аналитика. – Режим доступа: <http://analizbankov.ru/bank.php?BankId=al-fa-bank-1326&BankMenu=nadezhnost> (дата обращения 14.06.2018).
5. Аналитические материалы о состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году [Электронный ресурс] / Русипотека. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/cbr/cbr-2017.pdf> (дата обращения 27.09.2018).
6. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
7. Ассоциации Российских Банков [Электронный ресурс] / Портал АРБ. – Режим доступа: <https://arb.ru/banks/analytics/-10202171/> (дата обращения 08.09.2018).
8. Базанова, И.В. Стратегия выхода на ипотечный рынок: слагаемые успеха / И.В. Базанова // Банковский ритейл. – 2010. – №2. – С.35-43.
9. Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых [Электронный ресурс]: информация ЦБ РФ (26.10.2018) / Официальный сайт Банка России. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/press/keuypr/> (дата обращения 20.09.2018).

10. Баронин, С.А. Ипотечное кредитование жилищного строительства / С.А. Баронин: учебник. – М.: Инфра-М, 2017. – 187 с.
11. Батурина, И.А. Сравнительная характеристика ипотечных кредитов в России и за рубежом / И.А. Батурина // Междисциплинарный диалог: современные тенденции в общественных, гуманитарных, естественных и технических науках. – 2014. – №2(121). – С. 196-203.
12. Годовые отчеты АО «АЛЬФА-БАНК» за 2015 г., 2016 г., 2017 г.: утв. годовым Общим собранием акционеров.
13. Грабовый, П.Г. Финансы и кредит в недвижимости / под ред. П.Г.Грабового, Н.Ю. Яськовой. – М.: Алфей, 2004. – 472 с.
14. Загородняя, Т.В. Ипотечное кредитование / Т.В. Загородняя, С.Е. Метелев. – Омск: ИП Погорелова, 2013. – 80 с.
15. Иванов, В.В. Все об ипотеке: учеб. пособие / В.В. Иванов. – М.: МТ-Пресс, 2006. – 248 с.
16. Ивановская, А.В. Анализ эффективности ипотечного кредитования для коммерческих организаций / А.В. Ивановская // Финансы и банковское дело. – 2013. – № 6. – С. 152-155.
17. Итоги развития рынка ипотеки в середине 2018 г. [Электронный ресурс] / Сайт Дом.РФ. – Режим доступа: <https://дом.рф/upload/iblock/dc1/dc1c7c33f8908dd2a1cfbdfb47e6e753.pdf> (дата обращения 16.09.2018).
18. Ипотечный рынок России в 2018 году: участники, статистика и прогнозы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/rinok-ipoteki.html#i-9> (дата обращения 27.09.2018).
19. Кабалоева, Б.В. российская система ипотечного жилищного кредитования и ее правовое регулирование / Б.В. Кабалоева // Бизнес в законе. – 2014. – № 5. – С.189-191.
20. Кадочникова, Е.И. Отечественный рынок ипотечного кредитования как индикатор благосостояния / Е.И. Кадочникова // Проблемы современной экономики. – 2015. – №7. – С. 148-151.

21. Козловская, Э.А. Повышение эффективности банковского ипотечного кредитования в России / Э.А. Козловская, Л.А. Гузикова, Е.Н. Саврукова // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. – 2015. – №1. – С. 175-185.
22. Консолидированная финансовая отчетность АО «АЛЬФА-БАНК» и заключение аудиторов за 2015 год, 2016 год, 2017 год.
23. Коняев, А.А. Расчет себестоимости банковских продуктов методом учета затрат по видам деятельности банка / А.А. Коняев // Финансы и кредит. – 2013. – №21(405). – С.12-19.
24. Коростелева, Т.С. Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, США и Европы / Т.С. Коростелева // Финансы и кредит. – 2013. – №16(544). – С. 46-56.
25. Крысин, А. Актуальные задачи ипотечного кредитования [Электронный ресурс] / А. Крысин // Имущественные отношения в России. – 2009. – №12 (99). – С. 6-14. – Режим доступа:
<http://www.ludiiipoteki.ru/news/index/themes/9?145/entry/andrey-krysin-ob-aktualnyh-zadachah-rossiyskoj-ipoteki/> (дата обращения: 18.09.2018).
26. Кучинский, К. Секьюритизация ипотека: прошлое и настоящее / К. Кучинский // Экономические стратегии. – 2015. – №4. – С. 30-36.
27. Лаврушин, О.И. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин, И.Д. Мамонова, Н.И. Ва ленцева [и др.] ; под ред. О.И. Лаврушина. – 8-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2009. – 768 с.
28. Лепехин, И.А. Понятие, особенности и виды ипотечного кредитования жилищного строительства в РФ / И.А. Лепехин // Бизнес в законе. – 2012. – №2. – С. 183-187.
29. Лепехин, И.А. Основопологающие принципы ипотечного кредитования / И.А. Лепехин // Вестник Омского госуниверситета, 2015. - №3. – С. 350-353.

30. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова. – М.: Директ-Медиа, 2015. – 182 с.
31. Литова, Е. АЛЬФА-БАНК заявил о планах увеличить розничное кредитование в 1,5 раза [Электронный ресурс] / Е. Литова // Финансы. – 2018. – №14. – С. 44-50. – Режим доступа: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5a92bc139a794723d0a53c05> (дата обращения 17.09.2018).
32. Лихтман, И. Система показателей ипотечного портфеля [Электронный ресурс] / И. Лихтман. – Режим доступа: <http://www.kpilib.ru/article.php?page=56> (дата обращения 21.08.2018).
33. Логинов, М.П. Особенности современного финансирования системы ипотечного жилищного кредитования в России / М.П. Логинов // Финансовый менеджмент. – 2009. – №2. – С. 25-31.
34. Лопес, В. Л. Модели ипотечного кредитования в зарубежных странах / В. Л. Лопес // Наука и экономика. – 2015. – № 2(6). – С. 52-61.
35. Малова, А.С. Основы эконометрики в среде GRETL [Электронный ресурс]: учебное пособие / А.С. Малова. – Режим доступа: <http://biznes-knigi.com/> (дата обращения 07.09.2018).
36. Меркулов, В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2012. - 160 с.
37. Минц, В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России [Электронный ресурс] / В.М. Минц. – Режим доступа: <http://www.bankmib.ru/3169> (дата обращения 14.09.2018).
38. Мониторинг ключевых событий на зарубежных рынках ипотеки. 2017 г. [Электронный ресурс] / Русипотека. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/ahml/2017/pdf> (дата обращения 10.10.2018).

39. Муравьева, Н.Н. Теоретическое обоснование показателей эффективности управления портфелем ипотечных кредитов в коммерческих банках / Н.Н. Муравьева, О.С. Баранчук // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2017. – №5. – С. 128-132.
40. Нагаев, Р. Т. Недвижимость: энциклопедический словарь / Р. Т. Нагаев. – Казань: Идел-Пресс, 2005. – 1136 с.
41. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
42. Об обязательных нормативах банков: инструкция Банка России от 28.06.2017 №180-И (ред. от 26.07.2018) // Вестник Банка России. – 2017. – № 65. – С.9-15.
43. Об Основных положениях о залоге недвижимого имущества – ипотеке: распоряжение Правительства РФ от 22.12.1993 №96-рз // Российская газета. – 1994. – 6 янв.
44. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: постановление Правительства РФ от 30.12.2017 №1710 (ред. от 08.11.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2018. – №3. – Ст. 546.
45. Общероссийский классификатор основных фондов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://okof2.ru/100.00.00.00> (дата обращения 12.09.2018).
46. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 11.01.2000 №28 (ред. от 08.05.2002) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 3. – Ст. 278.
47. О порядке расчета величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов: положение Банка России от 06.08.2015 № 483-П // Вестник Банка России. – 2015. – №81(1677). – С.2-57.

48. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности: положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 28. – Ст. 2790.
49. Оседлец, В.М. Оценка эффективности банковского ипотечного кредитования (на примере региональных банков): автореф. дисс. ... канд. эконом. наук: 08.00.10 / В.М. Оседлец. – Новосибирск: Сибирский институт финансов и банковского дела, 2012. – 45 с.
50. О требованиях к системе управления рисками и капиталом кредитной организации и банковской группы: указание Банка России от 15.04.2015 №3624-У (ред. от 16.11.2017) // Вестник Банка России. – 2015. – №51. – С. 12-19.
51. Павлова, И.В. Основы организации ипотечного жилищного кредитования в банке. Методология ипотечного жилищного кредитования / И.В. Павлова // Банковское кредитование. – 2005. – №4. – С. 85-97.
52. Павлова, И. В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования / И. В. Павлова // Деньги и кредит. – 2009. – № 3. – С. 57-62.
53. Плотникова, Н. Об основных видах реструктуризации [Электронный ресурс] / Н. Плотникова. – Режим доступа: <https://creditcounsel.ru/delo/restrukturizatsiya-kredita> (дата обращения 05.09.2018).
54. Прогноз по ипотеке на 2018: анализ ипотечного кредитования за последние 10 лет [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ipoteka.finance/russia/prognoz-po-ipoteke-na-2018-obem-ipotechnogo.html> (дата обращения 13.09.2018).
55. Савруков, А.Н. Формирование системы критериев оценки эффективности ипотечного жилищного кредитования / А.Н. Савруков // Финансы и кредит. – 2012. – №5 (485). – С. 68-73.

56. Савруков, А.Н. Оценка факторов и прогнозирование динамики ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / А.Н.Савруков // Финансы и кредит. – 2014. – № 26. – С. 11-16.
57. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России: статистический сборник [Электронный ресурс]. – М., 2017. –№4 (2012-2016) / Официальный сайт Банка России. – Режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf (дата обращения 12.10.2018).
58. Свешников, А.П. Ипотека за рубежом: методы стимулирования и развития / А.П. Свешников // Ипотека и кредит. – 2014. – № 2. – С. 87-92.
59. Селюков, В.К. Управление рисками. Ипотечная сфера / В.К. Селюков, С.Г. Гончаров. – С.: МГТУ им. Баумана, 2001. – 475 с.
60. Сергеев, Д.Е. Система массового ипотечного кредитования в РФ: адаптация мирового опыта / Д.Е. Сергеев / Рынок ценных бумаг. – 2013. – № 4. – С. 27-30.
61. Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт [Электронный ресурс] / Б.К. Синчугов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 7-2. – С. 298-302. – Режим доступа: <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=9815> (дата обращения: 04.10.2018).
62. Словарь-справочник: экономика, внешняя торговля, выставки / П.А. Кошель; под общ. ред. В.Л. Малькевича. – М.: О-во сохранения лит. наследия, 2012. – 344 с.
63. СМИ: Альфа-Банк начинает скупать ипотечные портфели [Электронный ресурс] // Коммерсант. – 14.12.2017 – Режим доступа: <http://www.banki.ru/news/lenta/?id=10167190> (дата обращения 10.08.2018).
64. Солодилова, М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России:

- автореф. дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.10 / М.Н. Солодилова. – Самара: СГЭУ, 2014. – 38 с.
65. Сорокина, И.О. Методические походы к анализу и оценке кредитного портфеля банка внешними пользователями / И.О. Сорокина // Финансы и кредит. – 2014. – № 42 (330). – С. 15-25.
66. Стеблян, Т. «Альфа-Банк» предложил новую сервисную модель рефинансирования ипотеки [Электронный ресурс] / Т. Стеблян. – Режим доступа: <http://www.1rre.ru/70456-alfa-bank-predlozhit-novuyu-servisnuyu-model-refinansirovaniya-ipoteki.html> (дата обращения 19.08.2018).
67. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года: распоряжение Правительства РФ от 8.11.2014 №2242-р // Собрание законодательства РФ. – 2014. – №47. - Ст. 6575.
68. Терновская, Е.П. Качество кредитного портфеля российских банков. Особенности оценки и управления [Электронный ресурс]: монография / Е.П. Терновская, Т.В. Гребеник. – М.: Проспект, 2017. – Режим доступа: <http://www.vse-obipoteke.ru/literatura/568080/> (дата обращения 03.07.2018).
69. Фадейкина, Н.В. Система менеджмента качества, как фактор повышения эффективности управления в кредитных организациях / Н.В. Фадейкина, Л.А. Глушкова // Сибирская финансовая школа. – 2004. – № 3. – С.88-100.
70. Хусиханов, Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике / Р.У. Хусаинов // Вестник университета. – 2016. – №6. – С. 148-153.
71. Чинаев, Т.В. Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике / Т.В. Чинаев // Вестник Башкирского университета. – 2014. – №4. – С. 81-84.
72. Чухлов, А. АЛЬФА-БАНК хочет стать третьим банком по выдаче ипотеки за три года [Электронный ресурс] / А. Чухлов / Русипотека. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/ipoteka>

- sekyuritizaciya/ipoteka_2018/aleksej_chuhlov_alfabank/ (дата обращения 14.09.2018).
73. Шанавазова, М. С. Теоретические аспекты исследования ипотечного жилищного кредитования / М. С. Шанавазова // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2012. – №76(02). – С. 1-7.
74. Шевчук, Д. Ипотечный кредит: как получить квартиру [Электронный ресурс] / Д. Шевчук. – Режим доступа: http://www.uhlib.ru/yurisprudencija/ipotechnyi_kredit_kak_poluchit_kvartiru/index.php (дата обращения 12.07.2018)
75. Шилов, М.Е. Совершенствование взаимодействия банков и заемщиков при ипотечном жилищном кредитовании в субъекте РФ: автореф. дисс. ... канд. эконом. наук: 08.00.10 / М.Е. Шилов. – Иваново, 2013. – 31 с.
76. Эффективный рынок капитала. Экономический либерализм и государственное регулирование / под ред. И.В. Костикова. – М.: Наука, 2004. – 648 с.
77. Языков, А.Д. Существенные факторы риска при выдаче ипотечного кредита / А.Д. Языков, А.А. Цыганов // Деньги и кредит. – 2017. – №8. – С. 40-44.

Авторские трактования термина «ипотека»

Автор	Определение
Абалкин Л.И. [1, с. 14], Логинов М.П. [33, с. 30]	передача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения кредита, называемого ипотечным
Асаул А.Н. [6, с. 39]	залог объекта недвижимости с целью получения ипотечного кредита, когда объект недвижимости остается в собственности заемщика и в случае неплатежеспособности залогодателя требования кредитора гасятся из выручки от продажи этого объекта недвижимости или путем его перехода в собственность кредитора
Крысин А.П. [25, с.11]	– залог недвижимого имущества; – денежная ссуда, выдаваемая банком под залог недвижимого имущества
Лаврушин О.И. [27, с. 489], Кудрявцева В.А. [21, с. 154]	один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости
Малькович В.Л. [62, с. 37]	– залог недвижимого имущества; – ссуда, выдаваемая под залог недвижимости, если залог, служащий обеспечением этой ссуды, не передается кредитору, а остается на руках должника; – сам долг по ипотечному кредиту
Нагаев Р.Т. [40, с. 214]	– залог недвижимого имущества, который осуществляется без передачи этого имущества во владение кредитору; – долговое свидетельство о залоге недвижимости, выдаваемое банком заемщику
Павлова И.В. [52, с. 58]	разновидность залога недвижимого имущества, служащего обеспечением исполнения залогодателем основного обязательства (по договору кредитного характера) перед залогодержателем

Источник: составлено автором

Подходы к определению ипотечного жилищного кредитования

Подход	Определение
как система перераспределения ресурсов	институциональная система перераспределения финансовых ресурсов от конечных инвесторов к заемщикам (С.А. Литвинова) [30, с. 46]
	комплекс взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно-экономической основе (И.В. Павлова) [52, с. 59]
	часть финансового рынка, на котором перераспределяется заемный капитал, обеспеченный залогом недвижимости (Ю.Ф. Симонова) [69, с. 93]
	движение ссудного капитала в сфере жилой недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности, платности (Т. В. Чинаев) [71, с. 82]
	долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный инструмент для получения желаемого уровня текущих жилищных услуг и выгод под будущие доходы (М.И. Каменецкий) [104,с.55]
как процесс предоставления ипотечных жилищных кредитов	целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи, и обслуживания ипотечных жилищных кредитов (М.С.Шаваназова) [73, с. 2]
	совокупность действий, совершаемых между заемщиком, залогодателем, застройщиком и банком (иной кредитной организацией), по предоставлению кредита на строительство жилого дома с использованием залога прав на недвижимое имущество (ипотеки) в качестве обеспечения возвратности денежных средств (Лепехин) [28, с. 185]
	отношения между заемщиками, специальными субъектами (банками, государственными, муниципальными специализированными организациями) по выдаче кредитов лицам на приобретение, строительство или реконструкцию жилья, обеспечиваемых залогом жилья, а также не завершенного строительством недвижимого имущества, включая систему государственной поддержки (Б.В. Кабалоева) [19, с. 190].

Источник: составлено автором

Характеристика субъектов ипотечного жилищного кредитования

Субъекты	Характеристика субъекта	Цель деятельности субъекта
Заемщик	Физическое лицо, получившее на основе договора денежные средства на приобретение жилья при условии, что обеспечением исполнения обязательств по договору является залог жилой недвижимости	Приобретение в собственность объекта жилья с наименьшими финансовыми затратами
Кредитор (банк, кредитная организация и др.)	Юридическое лицо, на основе договора предоставившее денежные средства на приобретение жилья под залог жилой недвижимости	Получение максимальной прибыли за счет разницы стоимостей привлеченных и выданных средств
Продавцы жилья	Физические и юридические лица, которые продают жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности	Получение максимального дохода от продажи жилья
Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов	Специализированные организации, осуществляющие рефинансирование первичных кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению	Получение максимальной прибыли за счет разницы стоимостей привлеченных и выданных средств
Инвесторы	Физические и юридические лица, приобретающие ипотечные ценные бумаги	Максимизация прибыли путем получения доходов по ценным бумагам
Брокерские фирмы	Организации, осуществляющие операции по купле-продаже ценных бумаг	Получение максимальной прибыли путем взимания комиссий за проведенные операции
Страховые компании	Организации, имеющие лицензии на осуществление страховой деятельности (имущественное страхование, личное, титульное страхование)	Достижение оптимального баланса между доходом от страховой деятельности и величиной страхового риска
Оценщики	Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застрававшие свою профессиональную ответственность, занимающиеся установлением в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости	Максимизация прибыли от продажи услуг по оценке жилых помещений
Риэлтеры	Юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые осуществляют операции с недвижимостью как в интересах своих клиентов, так и в собственных интересах	Максимизация прибыли от продажи услуг по поиску жилья, организации сделки купли-продажи и т. д.

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

Субъекты	Характеристика субъекта	Цель деятельности субъекта
Ипотечные брокеры (создаваемые банками, риэлтерскими организациями)	Юридические лица, предоставляющие заемщикам услуги по организации ипотечной сделки	Получение максимальной прибыли путем взимания комиссий за подбор оптимального варианта ипотечного кредитования и организации получения кредита.
Коллекторские агентства	Юридические лица, занимающиеся взысканием просроченной задолженности	Максимизация прибыли путем организации работы по взысканию просроченной задолженности
Кредитные бюро	Юридические лица, предоставляющие кредитным учреждениям кредитные истории потенциальных заемщиков	Получение максимальной прибыли путем взимания комиссий за хранение и предоставление кредитных историй

Источник: [13, с. 44-45]

Полный перечень переменных для моделирования ипотечного кредитования в РФ (по состоянию на 1 января)

Факторный показатель		2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.
X ₁	объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	411 753	152 500	380 165	716 954	1 031 992	1 353 926	1 762 523	1 147 339	1 473 227	2 021 942
X ₂	объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам, млн. руб.	34 685	31 054	41 733	45 317	52 941	55 646	77 198	70 561	87 804	90 512
X ₃	средневзвешенная стоимость жилья, тыс. руб./ кв. м.	54,5	50,1	54,1	45,9	52,3	53,4	54,9	53,9	53,6	52,8
X ₄	средний размер кредита, тыс. руб.	1 116	1 214	1 263	1 370	1 492	1 641	1 746	1 662	1 758	1 874
X ₅	средневзвешенный срок кредитования, мес.	205,6	187,3	189,0	186,3	174,9	175,9	176,6	177,7	179,5	185,6
X ₆	доля сделок с ипотекой на рынке жилья, %	16,9	11,9	14,6	17,6	20,9	24,3	28,1	26,7	34,8	42,5
X ₇	ввод жилья, млн. кв. м.	64,1	59,9	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2	85,3	80,2	86,7
X ₈	коэффициент длительности жизни, лет	67,9	68,7	68,9	69,8	70,2	70,8	70,9	71,4	71,9	72,7
X ₉	валовой внутренний продукт, млрд руб.	41 267	38 807	46 308	60 282	68 163	73 133	79 199	83 387	86 148	92 037
X ₁₀	номинальный среднедушевой доход населения, руб.	14,9	16,9	19,0	20,8	23,2	25,9	27,8	30,5	30,7	31,4
X ₁₁	доля ипотечного жилищного кредитования в стоимостном выражении в ВВП, %	2,59	2,6	2,44	2,64	2,98	3,73	4,46	4,78	5,22	6,87
X ₁₂	ставка рефинансирования, %	10,8	12,7	11	9,7	9,8	9,6	10,5	8,25	10,00	7,75

Факторный показатель		2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.
X ₁₃	денежная масса, млрд руб.	12869	12975	15267	20011	24483	27405	31404	32110	36148	39625
X ₁₄	цена на нефть, долл. за баррель	41,58	74,67	91,80	107,97	109,64	110,63	62,16	37,72	54,44	64,05
X ₁₅	официальный курс рубля, руб. за 1 доллар США	29,3	30,2	30,5	32,2	30,3	32,7	56,2	72,8	60,6	57,6
X ₁₆	средневзвешенная межбанковская ставка по однодневным кредитам в руб., %	2,80	4,00	3,17	4,87	5,31	6,64	14,27	11,27	10,57	7,64
X ₁₇	уровень инфляции, %	13,28	8,80	8,78	6,10	6,58	6,45	11,36	12,91	5,38	2,52
X ₁₈	импорт, млрд долл. США	302	191	228	305	317	314	285	183	182	227
X ₁₉	экспорт, млрд долл. США	471	303	397	516	524	527	496	344	286	357
X ₂₀	количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, шт.	553	602	584	631	667	658	629	559	484	410

Источники: [4], [5], [7], [18], [54], [57]

