

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего
образования

«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»

Высшая школа экономики и управления

Кафедра «Финансы, денежное обращение и кредит»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, к.э.н., доцент кафедры
«Бухгалтерский учет, анализ и аудит»,
директор ООО «Консультационно-
аналитическое бюро»

_____ Т.Н. Мызникова

« ____ » _____ 20 ____ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., проф.

_____ И.А. Баев

« ____ » _____ 20 ____ г

Система ипотечного кредитования в Российской Федерации и пути ее развития

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА МАГИСТРА
ЮУрГУ – 38.04.01.2018.423. ВКР

Руководитель работы, к.э.н., доцент

_____ Ю.В. Бутрина

« ____ » _____ 20 ____ г.

Автор

студент группы ВШЭУ – 326

_____ А.А. Садыкова

« ____ » _____ 20 ____ г.

Нормоконтролёр, ст. преподаватель

_____ И.А. Бочкарёва

« ____ » _____ 20 ____ г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Садыкова А.А. Проблемы Российской системы ипотечного кредитования – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–326, 2018. – 86 с., 15 ил., 18 табл., библиогр. список – 42 наим.

Объект исследования – система ипотечного кредитования в России.

Предмет исследования – актуальные проблемы, тенденции и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Цель исследования – рассмотреть систему и разработать пути развития ипотечного кредитования в России.

В соответствии с целью были поставлены и решены следующие задачи: исследовать теоретические, организационно-методические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования в России, рассмотреть российские и зарубежные модели ипотечного кредитования, проанализировать российский рынок ипотечного кредитования на современном этапе, провести анализ актуальных проблем ипотечного кредитования в России, предложить пути по развитию системы ипотечного кредитования в России.

В результате проделанной работы были предложены рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования в России.

ANNOTATION

Sadykova A.A. Problems of the Russian system of mortgage lending
– Chelyabinsk: SUSU, EU – 326, 2018. – 86 p., 15 ill., 18 tables, bibliograms. list - 42 items

The object of the study is the system of mortgage lending in Russia.

The subject of the research is actual problems, tendencies and prospects for the development of the mortgage lending system.

The purpose of the study is to examine the system and develop ways to develop mortgage lending in Russia.

In accordance with the purpose were set and solved the following tasks: to explore the theoretical, organizational and methodical and normative-legal basis of mortgage lending in Russia consider the Russian and foreign models of mortgage lending, to analyze the Russian mortgage market at the present stage, to undertake an analysis of actual problems of the mortgage lending in Russia, suggest ways to develop a mortgage lending system in Russia.

As a result of the work done, recommendations were proposed for the development of the mortgage lending system in Russia.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	10
1.1 История, сущность и понятие ипотечного кредитования.....	10
1.2 Виды ипотечного кредитования.....	18
1.3 Нормативно – правовое регулирование ипотечного кредитования в России.....	26
2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	35
2.1 Анализ зарубежной практики и российской модели ипотечного кредитования.....	35
2.2 Анализ программ ипотечного кредитования	41
2.3 Совершенствование и развитие рынка ипотечного кредитования в России.....	52
3 ПРОБЛЕМЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	64
3.1 Основные проблемы рынка ипотечного кредитования в России	64
3.2 Предложения и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования	71
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	80
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	82

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что ипотечное кредитование является составной частью рыночной экономики. Ипотечное кредитование содержит в себе обширные возможности развития рыночной экономики, способствуя повышению эффективности функционирования банковской системы страны.

На текущий момент организация системы ипотечного кредитования является одним из главных вопросов государственного регулирования жилищной проблемы в стране. Ввиду этого регулирование ипотеки происходит с помощью ряда нормативных документов. В последующие годы система ипотечного кредитования должна стать независимой и самодостаточной, так как будет определяться роль и место ипотечного жилищного кредитования в финансировании жилья. Долгосрочное ипотечное кредитование служит одним из основных способов решения данной проблемы. Благополучное развитие данного способа обуславливается степенью участия государства.

Ипотечное кредитование является одним из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков. В данном направлении банки стремятся разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, функционирующие в любой экономической ситуации.

Целью диссертационного исследования является рассмотрение системы и разработка путей развития ипотечного кредитования в России.

В соответствии с целью исследования были поставлены следующие задачи:

- исследовать теоретические, организационно-методические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования в России;
- рассмотреть российские и зарубежные модели ипотечного кредитования;
- проанализировать состояния ипотечного кредитования в России;
- предложить пути по развитию системы ипотечного кредитования в России.

Объектом исследования является система ипотечного кредитования в России.

Предмет исследования – актуальные проблемы, тенденции и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

Во введении дана актуальность темы диссертационного исследования, определены цели, задачи, объект и предмет исследования.

В методологической основе диссертационного исследования представлены труды ученых, посвященные вопросам ипотечного кредитования и его развитию, а также законодательными актами, регулирующими кредитную деятельность банков и развитие рынка ипотечного кредитования, программными документами.

Информационно-эмпирическая база исследования была сформирована на основе официальных данных Банка России, информации рынка ипотечного кредитования, содержащейся в аналитических отчетах ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», а также на сайте Федеральной службы государственной статистики.

В заключение работы изложены результаты исследования, сформулированы основные выводы и определены рекомендации по совершенствованию рынка ипотечного кредитования.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 История, сущность и понятие ипотечного кредитования

В настоящее время в финансовой системе страны происходят модернизация и расширение направлений развития. К положительным последствиям экономического развития можно отнести значительный рост емкости рынка недвижимости и распространение ипотечного кредитования. Высокоэффективным инструментом развития для банковской системы стало ипотечное кредитование.

Ипотечное кредитование (ИК) выступает одним из социально значимых аспектов рыночной экономики, гарантирующий решение жилищного вопроса, поэтому главным направлением государственной жилищной политики России должно являться усовершенствование ипотечного кредитования в стране. Система ипотечного жилищного кредитования является не просто инструментом обеспечения доступным по цене жильем граждан со средними доходами. Развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности в результате повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а так же активизации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Ипотечное кредитование – это один из самых надежных способов внебюджетного инвестирования в различные сферы экономики. На данный момент ипотечное кредитование является одним из первостепенных способов решения жилищного вопроса. И пока на сегодняшний день альтернатив для

замены ипотеки не существует, можно сделать вывод, что со временем направление ипотечного кредитования будет прогрессировать [40].

По своей экономической природе ипотека является самым надежным способом обеспечения исполнения разного рода обязательств и реальным инструментом элиминирования кредитного риска кредитора, что обусловило достаточно широкое распространение ипотечных операций во всем мире и в России, в частности. Вместе с тем, в научной литературе отсутствует однозначная трактовка понятия «ипотечное кредитование».

Для изучения сущности ипотечного кредитования, рассмотрим понятие ипотечного кредитования, а так же было предложено свое понятие определения «ипотечное кредитование» (таблица 1).

Таблица 1 – Авторские определения ипотечного кредитования

Автор	Определение
М.П. Логинов	Ипотечное кредитование – отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализация [7, с.67].
В.А. Горемыкин	Ипотечное кредитование - процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости [8, с.8].
Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева	Ипотечное кредитование – это долгосрочная ссуда под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений [9, с.245].
З. Л. Гарипова	Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств [10, с.45].
А.А. Садыкова, магистрант Группы ВШЭУ – 326, ЮУрГУ	Ипотечное кредитование – это разновидность долгосрочного кредитования, предоставляемая кредитными организациями, под обеспечение недвижимого имущества на длительный срок.

Ипотека – залог недвижимого имущества при получении ссуды в кредитном учреждении, дающий право кредитору преимущественного удовлетворения

претензий к должнику на сумму заложенного имущества. Заемщик получает денежные средства, которые он обязан непрерывно возвращать вместе с процентами. Гарантией возврата служит недвижимость – квартира, коттедж, земельный участок. На данный момент в Российской Федерации существует несколько схем ИК, в которых участвуют определенные стороны объективно-субъективных отношений (рисунок 1 – 2).

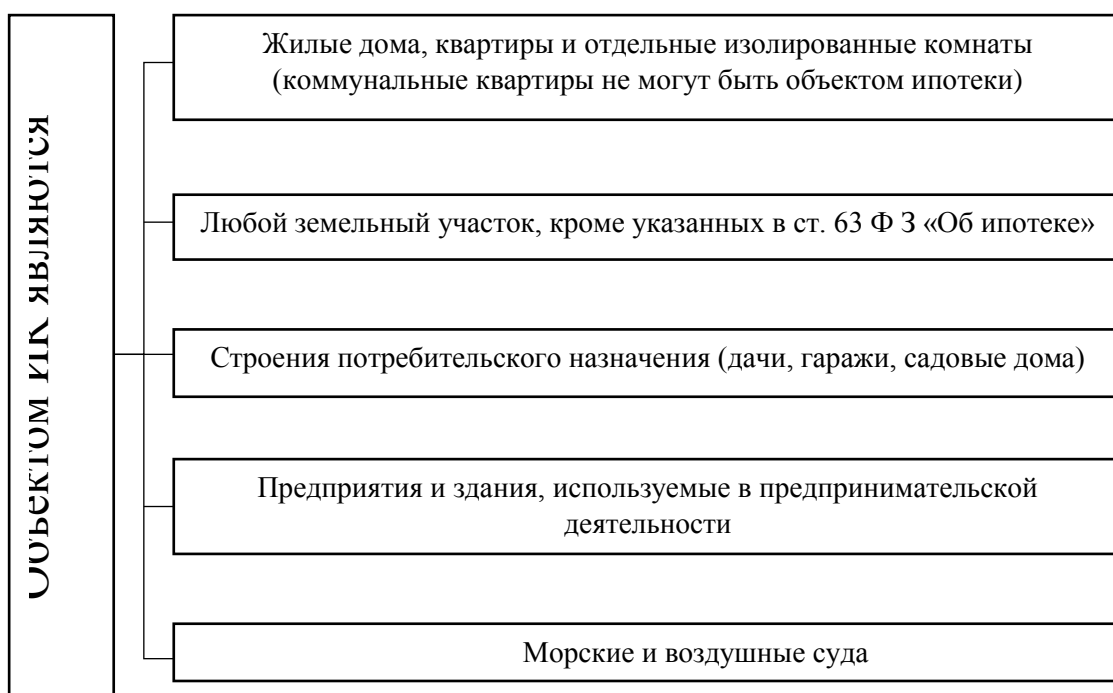


Рисунок 1 – Объекты ипотечного кредитования

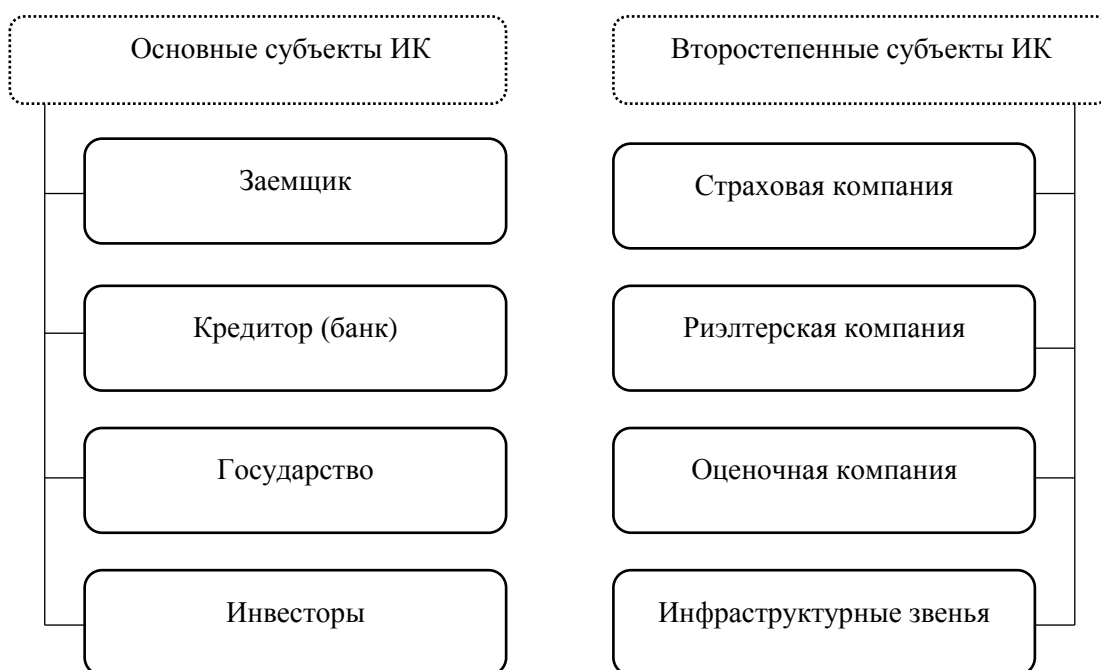


Рисунок 2 – Субъекты ипотечного кредитования

В экономическом отношении ипотека – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

В правовом отношении ипотека – залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, когда имущество остается в руках должника.

Ипотека состоит из трех слагаемых и одно временно выражает:

– Отношения собственности выражаются в передаче титула и собственности, но не права на владения, до момента окончания платежей по долгу и на реализацию обязательств в случае отказа от платежа. Ипотека обеспечивает реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы отчуждения в данных конкретных условиях нецелесообразны.

– Кредитные отношения выражаются в предоставлении ипотечных кредитов под залог недвижимости. Залог недвижимого имущества выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для повышения уровня воспроизводства.

– Финансовые отношения выражаются в рефинансировании ипотечных кредитов, включая так же и закладную, удостоверяющую права залогодержателя на недвижимое имущество и являющуюся ценной бумагой со всеми присущими ей признаками – обособленность имущественных прав, документальность и обращаемость.

Сущностью ипотеки являются отношения по поводу кредитования под залог недвижимости, при котором кредитор-залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником-залогодателем обязательства получить удовлетворение своих требований за счет заложенной недвижимости.

Вопрос ипотечного кредитования не имеет единого мнения. Одни авторы рассматривают ипотечное кредитование в узком смысле, как разновидность потребительского кредитования, являющегося сегментом ссудного рынка. Другие авторы дают более широкое определение ипотечного кредитования, как целостного механизма, который выражает не только интересы заемщиков и кредиторов, но и инвесторов, риелторов, застройщиков, страховых компаний и других субъектов рынка.

Ипотека дает возможность предпринимателю увеличить производительную долю используемого свободного капитала, землевладельцам – приобретать дополнительные участки земли, увеличивать капитальные затраты на возведение со временных производственных построек и т. п., физическому лицу улучшать свои жилищные условия: покупать новое или дополнительное жилье [16, с. 58 – 61]. Способствует отрыву фиктивного капитала от реального производственного капитала путем выпуска первичных и вторичных закладных, оборот которых может превышать стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего обязательства.

Ипотечный кредит – это долгосрочный кредит на покупку или строительство жилья под залог покупаемого, строящегося или старого имеющегося жилья. Ипотечное жилищное кредитование наработало колоссальный опыт в двадцатом столетии. Мощными ускорителями этого процесса были глубочайший в истории капитализма экономический кризис 1929 – 1933 гг. и последствия Второй мировой войны, которые заставили правительства большинства стран осознать огромную социальную и экономическую значимость решения жилищной проблемы для населения [17, с. 4].

Ипотечное жилищное кредитование выполняет чрезвычайно важные экономические и социальные функции:

– финансирование покупки жилья и решение одного из основных вопросов повышения уровня жизни населения, разрешение противоречия между высокой стоимостью жилья и ограниченностью текущих доходов населения;

– вовлечение в хозяйственный оборот недвижимости, временно свободных средств и будущих доходов заемщиков, расширение масштабов функционирующего капитала в строительной индустрии;

– стимулирование потребительского спроса на одно из важнейшего благо общества, которое влечет за собой расширение спроса и инвестиций не только в строительную, но и во многие связанные с ней отрасли: производство строительных материалов, машин и оборудования, транспортных средств, мебели, бытовой техники и т.д.;

– привлечение и защита сбережений населения от инфляции и укрепления финансовой и денежно-кредитной систем страны (жилье в отличие от валют не обесценивается - подешевеет на сколько-то, а потом снова отыграет);

– минимизация рисков участников жилищно-кредитного рынка за счет их более равномерного распределения между субъектами и предоставления государственных гарантий;

– повышение социального статуса заемщиков - покупателей жилья, повышение их мотивации и эффективности труда;

– рост занятости, укрепление семьи и содействие решению демографических проблем. Причем мировой опыт показывает, что ипотечное жилищное кредитование развивается нормально только при активном участии и поддержке государства.

Необходимо отметить, что в настоящее время ипотека в большинстве развитых стран не только относится к основной форме улучшения жилищных условий, но и оказывает значительное воздействие на экономическую ситуацию в стране общем. Кроме того, система ИК представляет собой на сегодняшний день

сложнейший механизм, который состоит из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем [13, с. 164].

Как любая система ИЖК, обладает не которыми характерными особенностями: функциями и принципами (таблица 2).

Стоит отметить, от финансовых объемов ресурсов долгосрочного кредитования зависит уровень ипотечного кредитования. Отсюда делается вывод, что совокупность отношений по их формированию выступает ключевым элементом ипотечного кредита. При этом преобладающая роль отводится процессу рефинансирования ипотечных кредитов. В силу вышесказанного можно выделить еще одну специфическую функцию ипотечного кредита – рефинансирование. При этом ценные бумаги (облигации) обеспечены недвижимым имуществом, являются достаточно ликвидным инструментом, позволяющим получать постоянный и стабильный доход, поэтому ипотека является наиболее привлекательной для банков разновидностью обеспечения кредита, поскольку в качестве предмета залога выступает не движимое имущество [12, с.178].

Таблица 2 – Функции ипотечного кредитования

Функции	Характеристика
Функция инвестиций	Ипотечный жилищный кредит способствует переводу временно свободных денежных средств в эффективные и надежные отрасли вложений, а именно в жилищное строительство, промышленность строительных материалов, сопутствующих товаров, работ и услуг, стимулируя таким образом развитие легкой, обрабатывающей промышленности, транспорта, связи, сельского хозяйства. Привлечение значительных инвестиций в жилищное строительство способствует снижению издержек производства, подчеркивая взаимосвязь с функцией потребления. Снижение издержек, влияющее на развитие потребления, позволяет потребителям получить больше благ в настоящем и осуществлять новые инвестиции в строительство и смежные отрасли.
Функция потребления	Ипотечный жилищный кредит стимулирует потребление. Потребители, стремясь к извлечению максимума полезности, начинают обоснованно и взвешенно оценивать свои текущие и будущие доходы. Те, кто оценивает свою текущую возможность потребления выше, получают сбережения тех, кто в настоящий момент оценивает свою способность к потреблению ниже, и в будущем возвращают потребительскую способность кредиторам. Важно и то, что ипотечный жилищный кредит создает новые формы активов как для

	потребителей, так и для кредиторов, что в дальнейшем приводит к созданию новых финансовых инструментов (ипотечных закладных, деривативов, векселей и других).
Социальная функция	Учитывая то, что социальная функция в первую очередь присуща государству, ипотечное жилищное кредитование позволяет снять часть задач, стоящих перед органами законодательной и исполнительной власти, по улучшению жизненного уровня населения в разрезе улучшения жилищных условий и общего повышения жизненного уровня.

ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает перечень объектов недвижимости, которые могут быть предметом ипотеки и предъявляет к недвижимому имуществу (жилому помещению) как к предмету залога существенные требования: «по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6].

Кроме того, использование ипотеки обеспечивает надежность залоговых отношений в силу того, что она подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае несостоятельности (банкротства) должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, имущество (предмет ипотеки) не включается в конкурсную массу, и, значит, удовлетворение требований кредитора, а происходит в общем порядке.

Ипотечное жилищное кредитование как процесс базируется на совокупности принципов, которые обеспечивают сохранение ссуженной стоимости и её возврат кредитору, а также образуют методологическую основу функционирования ипотечного жилищного кредитования.

Следует выделить следующие основополагающие принципы ипотечного кредитования (таблица 3).

Таблица 3 – Принципы ипотечного кредитования

Принцип	Характеристика
Принцип возвратности	Подразумевает обязательное погашение (возврат) заемщиком всей суммы основного долга кредитору. Свое практическое выражение этот принцип находит в постепенном погашении

	конкретного кредита путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет кредитной организации.
Принцип платности	Предусматривает обязанность заемщика заплатить кредитору за пользование его денежными средствами и обозначает их цену в форме ссудного процента или ставки, определяющей доступность и возмездность кредитных (денежных) ресурсов.
Принцип дифференцированности	Предполагает не однозначный подход к принятию решения о выдаче ипотечного кредита заемщик у. При принятии данного решения учитывается кредитная история клиент а, его платеже- и кредитоспособность, обеспечение кредит а и другие факторы.

Окончание таблицы 3

Принцип срочности	Форма отражения возвратности. Кредит должен быть возвращен в строго определенный срок. Соблюдение принципа срочности обеспечивает постоянное воспроизводство денежных средств, соблюдение ликвидности и повышения надежности кредитной организации.
Принцип специальности	Означает, что предметом ипотеки является конкретный объект недвижимости либо права на него. Данный принцип предусматривает возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме. В соответствии с этим принципом объект недвижимости должен быть точно описан и достоверно обозначен, должны быть определены доли совладельцев, сервитуты и т. п.
Принцип обязательности (принцип внесения)	Состоит в том, что сведения об ипотеке обязательно должны быть записаны (внесены) в ЕГРП. Юридическое значение этого состоит в том, что вещные права на объект недвижимости возникают не иначе и не раньше, чем с момента такой записи, и только с этого момента ипотека становится действительной для третьих лиц.
Принцип обеспеченности	Предполагает предоставление кредита только под залог недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество), которое становится предметом ипотеки. Данный принцип обозначает необходимость обеспечения защиты имущественных интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств. Удовлетворение требований кредитора, обеспеченных ипотекой, осуществляется за счет стоимости предмета ипотеки и не зависит от финансового положения должника.

1.2 Виды и формы ипотечного кредитования в России

Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества. ИК граждан имеет ряд отличительных черт [21, с 5]:

– кредиты носят целевой характер и предоставляются гражданам на цели приобретения жилья или строительства индивидуального жилья;

– обеспечением кредита, как правило, является жилье, приобретаемое с помощью кредита, или (в случае строительства индивидуального дома) залог земельного участка. На срок кредита недвижимость находится в залоге, и в случае дефолта заемщика кредитор может покрыть свои потери путем обращения взыскания на предмет залога;

– срок погашения кредита (кредитный период) достаточно длителен – как правило, 20 – 30 лет и более;

– обычно в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, так что к концу кредитного периода основной долг полностью погашается.

Одно из основных условий предоставления ипотечного кредита – необходимость внесения заемщиком первоначального взноса на оплату части жилья за счет собственных средств в сумме, как правило, не меньшей 30% его стоимости. Величина первоначального взноса имеет существенное значение. Во-первых, заемщик показывает, что у него уже есть часть собственных накопленных средств, которые он готов направить на приобретение жилья. Во-вторых, в случае гипотетического банкротства (дефолта) заемщика и обращения взыскания на предмет ипотеки полученных денежных средств от его реализации должно быть достаточно, чтобы компенсировать потери кредитора и расходы, связанные с процедурой реализации жилья. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Ипотека представляет собой сложный экономико-юридический инструмент, с помощью которого сданное заемщиком в залог недвижимое имущество становится надежным средством обеспечения возврата клиентом банку

полученных кредитов, другими словами обременение имущественных прав собственности на недвижимое имущество.

Экономическое содержание ипотечного кредита выражает как сущность кредита, так и его связи с другими экономическими категориями (производством, обращением и пр.).

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы выделяют три наиболее характерные её черты:

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

В большинстве публикаций основное внимание уделяется практике ипотечного кредитования, не раскрыв особенности теории ипотечного жилищного кредитования. Например, Л.Ю. Грудицына считает, что ипотечное кредитование представляет собой предоставление кредита под залог недвижимого имущества [18]. Такой подход в целом можно считать верным, однако данное определение видится слишком упрощенным, а потому не дающим в полной мере представление о том, что же такое ипотечное кредитование.

В понимании академика О.И. Лаврушина, не существует каких-то особых функций той или иной разновидности кредита, поскольку функцию порождает не форма или разновидность кредита, а его сущность как единой экономической категории [19, с.66].

Соглашаясь с вышеприведенным мнением, не выделяя каких-либо особых функций ипотечного кредита, свойственных только данной экономической категории, мы полагаем, что ипотечный кредит, как одна из разновидностей кредита, выполняет функцию возвратного перераспределения денежных средств. А возвратное перераспределение как функция ипотечного кредита означает накопление средств и их последующее размещение в форме кредитов населению на покупку недвижимости под залог существующей или приобретаемой недвижимости.

В данном определении функции ИК проявляются все сущностные свойства кредита. В частности, указание на то, что средства размещаются в форме кредита, подразумевает возвратный характер этого процесса, а также такие общие свойства кредита, как срочность и платность. Указание на то, что средства предоставляются населению на покупку недвижимости под залог существующей или приобретаемой недвижимости, показывает такие специфические свойства ипотечного кредита, как целевое использование и обеспечение кредита.

Стоит отметить, что в экономической науке существует несколько основных признаков классификации ипотечных кредитов (таблица 4).

Таблица 4 – Классификация ипотечных кредитов по основным признакам

Признак	Виды ипотечных кредитов
Тип кредитора	– банковские; – небанковские
Наличие государственных субсидий	– субсидируемые государством; – не субсидируемые кредиты
Форма кредитования	– в денежной форме; – в форме ипотечных долговых обязательств
Сроку кредитования	– краткосрочные – до 1 года; – среднесрочные – 1-3 лет; – долгосрочные – более 3 лет
Схема погашения кредита	– постепенное погашение; – единовременное погашение; – согласно особым условиям
Виды процентных ставок	– кредит по фиксированной процентной ставке; – кредит с переменной процентной ставкой; – кредит с сочетанием фиксированной и регулируемой

	процентных ставок
Вид обеспечения	<ul style="list-style-type: none"> – под залог жилья; – под залог застраиваемого земельного участка; – под иные виды обеспечения
Цель заемщика	<ul style="list-style-type: none"> – кредит на приобретение жилья; – кредит на строительство жилья
Субъект кредитования	<ul style="list-style-type: none"> – кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; – кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья

В системе мер по становлению и развитию ипотечного кредитования важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования. Инструмент ипотечного кредитования – это способ погашения долга (амортизация кредита).

Классификацию кредита в зависимости от процентной ставки. Существует пара групп ИК с фиксированной процентной ставкой.

В первую группу входят наиболее распространенные стандарты ИК:

- установление фиксированной процентной ставки по кредиту на весь срок кредита;
- такая организация денежного потока, при которой платежи по кредиту осуществляются в виде равных, как правило ежемесячных, взносов и рассчитываются по формуле аннуитетных платежей.

Постоянные (аннуитеты) платежи по кредиту предусматривают периодические равновеликие выплаты [25]. Поступления делаются в конце (или в начале) равных временных интервалов.

Платежи по стандартному кредиту осуществляются ежемесячно равными суммами (в номинальном выражении). Платеж по кредиту состоит из двух частей: платы, вносимой в счет погашения основного долга, и платы, вносимой в счет погашения процентов. Платежи рассчитываются таким образом, что в течении кредитного срока полностью погашается задолженность по основному долгу, то есть происходит полная амортизация кредита. Поэтому для стандартных кредитов применяется так же название самоамортизирующиеся кредиты. В начале кредитного периода значительную долю в платежах занимают процентные

платежи, по мере приближения к концу срока кредитования – платежи в счет погашения основного долга.

Для расчета размера платежей по кредиту применяется формула (1):

$$R = \frac{P*r}{1-(1+r)^{-n}}, \quad (1)$$

где: R – размер месячного платежа по кредиту;

P – сумма ипотечного кредита;

n – общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество месяцев);

r – процентная ставка по кредиту за месяц (десятичная дробь).

Положительными характеристиками стандартного ипотечного кредита являются: возможность равномерно распределить нагрузку на заемщика по возврату кредита в течение всего кредитного срока, что несколько смягчает кредитный риск; возможность для заемщиков осуществлять ежемесячные равные платежи; простота; возможность организовать прогнозируемый равномерный денежный поток поступлений в банк.

Размер ежемесячного платежа по кредиту зависит от срока кредита и величины процентной ставки. Если исходить из того, что процентная ставка по кредиту в значительной степени определяется стоимостью привлеченных ресурсов и является величиной заданной, то размер ежемесячного платежа по кредиту может существенно меняться в зависимости от срока кредитования. Для расчета баланса основной суммы долга по кредиту на любой месяц кредитного срока используется следующая формула (2):

$$P_t = R * \frac{1-(1+r)^{-t}}{r}, \quad (2)$$

где: P_t – баланс долга на конец t-го периода;

R – размер ежемесячного взноса;

t – оставшееся число платежей (количество месяцев) до окончания кредитного срока;

r – процентная ставка по кредиту за месяц.

Также стандартный ипотечный кредит, предполагающий применение фиксированной ставки процента, приемлем только в условиях относительно низкой инфляции и незначительно меняющейся стоимости финансовых ресурсов. При высокой инфляции не измененность процентной ставки приведет к реальному снижению эффективности данного кредита для банка, так как процентные платежи не будут соответствовать реальной стоимости ресурсов на рынке и, следовательно, не смогут обеспечить кредитору реальную прибыль.

ИК с переменными выплатами входят во вторую группу кредитов. Среди них выделяют кредиты, размеры платежей по которым определяются сразу при заключении кредитного договора, и кредиты, по которым фиксируются правила изменения платежей.

Таблица 5 – Кредиты с определяемыми размерами платежей

Кредит	Характеристика
С фиксированной выплатой основной суммы («пружинные» кредиты)	Кредит, предусматривающий осуществление равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы, а также процентных выплат; соответственно с каждым периодом суммарный платеж снижается.
«Шаровые» кредиты	Кредит с периодической выплатой только одних процентов. «Шаровой» платеж означает крупный итоговый платеж по кредитному долгу. В течение первых нескольких месяцев или лет основная сумма долга или не погашается, или погашается только малая ее часть. Затем наступает срок выплаты всего остатка. Недостатком кредита является повышенный риск не возврата кредита, то есть кредитный риск.
Кредиты с ростом платежей	Кредит применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост доходов. Особенности такого метода кредитования: минимальный первый взнос, затем взносы увеличиваются с постоянным темпом; на определенном этапе начинаются равновеликие платежи.
Кредиты с гибким графиком платежей	Кредитным договором задается последовательность размеров платежей, предусматривающая рост величины взносов через определенные интервалы времени. В первые годы кредитного срока ежемесячные суммы платежей по данному кредиту меньше, чем по стандартному кредиту. В дальнейшем размеры платежей возрастают, и график платежей по кредиту строится таким образом, чтобы к концу установленного срока произошла полная амортизация кредита.
Кредиты с залоговым счетом	Предполагается, что заемщик открывает в банке специальный залоговый счет, на который он сам или третья сторона (к примеру,

	предприятие, на котором работает заемщик) в н о с и т определенную сумму. При этом происходит совмещение стандартной ипотеки для кредитора и ипотеки с ростом платежей для заемщика.
Кредиты с обратным аннуитетом	Применяется для узкого круга заемщиков – пожилых собственников жилья. Целью такого кредита является не приобретение жилья, а залог имеющегося жилья для получения постоянного дохода (в соответствии с договором кредитор производит периодические или разовые выплаты заемщику).

Стандартный ипотечный кредит получил широкое распространение в большинстве стран с развитым ипотечным рынком. В условиях стабильной экономики с отсутствующей л и б о н е з н а ч и т е л ь н о й инфляцией подобный кредитный инструмент удобен как для кредитора, так и для заемщика.

Однако при высокой и растущей инфляции и не стабильности на финансовом рынке при использовании стандартного ипотечного кредита возникают дополнительные риски и проблемы, заключающиеся в следующем:

- процентные платежи по кредиту с фиксированной процентной ставкой в условиях инфляции начиная с определенного момента перестают приносить кредитору реальную прибыль;
- остаток суммы не выплаченного основного долга в условия х инфляции «обесценивается» в реальны х ценах;
- кредитор стремится устанавливать более высокую процентную ставку по кредиту для того, чтобы получать положительный реальный доход на свои инвестиции на протяжении более длительного срока;
- в свою очередь, высокий уровень процентных ставок по кредитам приводит к снижению их доступности для большего количества потенциальных заемщиков, так как существенно возрастают размеры первоначальных платежей по кредиту.

В случае снижения рыночных процентных ставок по сравнению с за фиксированными по кредиту следует ожидать большого процента досрочного погашения с последующим реинвестированием получаемых выплат в активы, приносящие более низкие доходы.

В настоящий момент в России многие кредиты с фиксированной процентной ставкой выдаются:

- либо на заведомо льготных условиях (под процентную ставку ниже рыночной);

- либо на условиях компенсации банку разницы в процентных платежах между рыночной и субсидируемой процентными ставками;

- либо в твердой валюте (в долларах США). Предоставление кредитов на первых двух условиях означает необходимость иметь постоянный источник средств, из которого будет покрываться риск процентных ставок для коммерческих структур.

Если вся нагрузка, связанная с субсидированием процентных ставок, будет перенесена на бюджеты различных уровней, инвестиционная привлекательность программы в целом будет существенно снижена.

Применение кредитов в иностранной валюте или в привязке к иностранной валюте позволяет банкам в определенной мере гарантировать доходность кредитных операций. Но это относится только к тем периодам, когда курс иностранной валюты растет по отношению к внутренней валюте или стабилен. В ситуации снижения курса иностранной валюты банки сталкиваются с валютным риском, а также с проблемой до срочного погашения кредитов.

Достаточно сказать, что раньше речь о возможности получения кредита могла идти только при официальной зарплате. Тогда как сейчас учитываются и другие доходы заемщика. Уменьшилось количество справок, которые приходилось собирать, увеличился круг тех, кому кредит предоставляется. К тому же по ипотеке изначально можно было приобрести квартиры только на вторичном рынке. Теперь же диапазон при обретаемой в кредит недвижимости расширился, можно купить и новостройку, и загородный дом, и земельный участок.

1.3 Нормативно – правовое регулирование ипотечного кредитования в России

Ипотечное кредитование существует на российском рынке банковских услуг уже как минимум 6 лет, однако в таких незначительных объемах, говорить о его влиянии на ситуацию на рынке жилья не приходится. До кризиса ипотечные кредиты выдавались многими банками, но, на очень короткий срок (не более 5 лет, чаще всего на 1 – 3 года) и под высокие проценты (до 20% годовых в валюте). Эти условия резко потенциальных сужали круг клиентов. В 1998 году был принят ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», нацеленный на то, чтобы сделать ипотечное кредитование массовым.

Мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование – один из наиболее действенных способов решения жилищной проблемы на уровне государства с применением механизмов использования накоплений и доходов граждан. При этом важными характеристиками ипотечного кредита является его долго срочный характер, сравнительно высокая стоимость объекта кредитования, высокая социальная значимость организации процессов для Р Ф, наличие различных финансовых рисков, для всех участвующих в сделке сторон. Подобные разноплановые характеристики, при сущие ипотечному кредитованию, определяют необходимость его все стороннего нормативного регулирования, при этом система нормативно-правовых актов, регулирующих институт ипотечного кредитования, должна обеспечивать прозрачность сложной системы финансовых потоков, возникающих в процессе ипотечного кредитования.

В совокупности ипотечное кредитование в нашей стране – это развивающаяся система, поэтому на данном этапе для нее совершенно естественно иметь проблемы и недостатки, устранить который заинтересованы не только заемщики, но и государство. Поэтому можно констатировать позитивный характер изменений в системе ипотечного кредитования в России сегодня и для дальнейшего развития.

Как отмечает Ю.В. Шабалин «за последнее время было предпринято множество попыток сформировать институты жилищного кредитования в Р Ф, тем не менее, результаты невозможно признать удовлетворительными. Главной причиной такого положения является отсутствие взвешенной стратегии, стихийное стремление ввести их наиболее передовые формы, минуя необходимые первоначальные ступени» [28, с.325].

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, являются Г К Р Ф и Федеральный закон № 102 – Ф 3 от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)». А также нормативно-правовые акты, в которых затрагивается вопрос об ипотеке.

Формирование законодательной базы ипотечного кредитования в России началось с середины 90 – х гг. прошлого столетия. Права гражданина на жилье и на охрану частной собственности закреплены в Конституции Р Ф. Важным шагом развития российского ипотечного законодательства стало принятие первой и второй частей Г К Р Ф [19].

Кодекс устанавливает:

- общие правила обеспечения кредитов под залог недвижимости;
- положения о праве собственности и других вещных правах на другие помещения;
- основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение и др.

Основным законом, регулирующим отношения по поводу залога недвижимости, является Ф 3 № 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В данном законе:

- определены основные требования к содержанию договора об ипотеке и закладной; обозначен момент возникновения залога недвижимости; описана процедура государственной регистрации ипотеки.;
- определены права и обязанности залогодателя при использовании имущества, заложенного по договору об ипотеке;

- переход прав на это имущество к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- установлены понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается, а также возможность уступки прав по договору об ипотеке;
- заложены основы развития вторичного рынка ипотечных кредитов;
- уделяется внимание особенностям ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений;
- четко отражены правоотношения в области ипотеки жилых домов и квартир.

В январе 2000 г. Правительством Российской Федерации была одобрена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Концепция предоставляет огромный простор инициативе субъектов РФ по выбору схемы, согласно которой в регионе будет развиваться эта система. Любая модель долгосрочного кредитования граждан является приемлемой, если она удовлетворяет требованию юридической чистоты и финансовой прозрачности и в ней заложен механизм рефинансирования [19].

14 октября 2003 г. был принят ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Закон «Об ипотечных ценных бумагах» рассматривается ипотечными кредиторами и другими экспертами рынка ипотеки как важнейший шаг на пути формирования рынка ипотечных ценных бумаг с целью привлечения средств инвесторов в жилищный сектор экономики [20].

Важнейшим шагом в развитии ипотечного кредитования в России стало принятие в декабре 2004 г. пакета законопроектов, направленных на повышение доступности жилья для населения. Были приняты новые законы, такие как ФЗ «О кредитных историях», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». С 1 марта 2005 г. вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ. Внесены изменения в Гражданский и налоговый кодексы, в федеральные законы «Об ипотеке», «Об ипотечных

ценных бумагах», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и др. В 2005 г. была принята Концепция развития унифицированной системы ре финансирования ипотечных жилищных кредитов [21].

Нормативно – правовая база, регулирующая вопросы ипотеки постоянно обновляется, вносятся поправки, изменения и дополнения в существующие законы, действующие концепции.

Основными задачами государства при становлении системы ИК является нормализация институтов регулирования рынков, создание законодательных основ с целью роста предложений ипотечных кредитов посредством снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

На данный момент выделяют ряд законодательных и нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечное жилищное кредитование в РФ (таблица 6).

Становление института ипотечного кредитования началось с принятием Ф 3 от 02. 12.1990 года № 395 – 1 «О банках и банковской деятельности». Данный нормативный акт устанавливал, что кредиты, которые выдают банки, могли быть обеспечены залогом недвижимого и движимого имущества, в т.ч. государственными и иными ценными бумагами, банковскими гарантиями и иными методами, предусмотренными законодательством или договором.

Для каждого отдельного участника ИК существуют свои нормативно-правовые акты всех уровней. В российской практике ипотечного кредитования при меняется следующая система нормативных актов, которые регулируют отношения, возникающие между участниками ипотечного кредитования в его процессе (таблица 7).

Таблица 6 – Область регулирования ИК в законодательных актах РФ

Законодательный акт	Основные положения
Федеральный закон № 102 – Ф 3 от 16.07.1998 (ред. от	Определена сущность ипотеки как разновидности залога, при этом определено, что ипотека может возникать как в силу закона, так и в силу договора (ст. 77), при этом обстоятельства,

03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	в соответствии с которым и залог может возникать как в силу договора, так и на основании закона, оговорены как в Г К РФ, так и в Законе «об ипотеке»
Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-Ф КЗ, от 30.12.2008 № 7-Ф КЗ, от 05.02.2014 № 2 – Ф КЗ, от 21.07.2014 №11 – Ф КЗ)	<p>В соответствии с Конституцией Р Ф в отношении объектов недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гарантирована свобода экономической деятельности и защита права государственной, частной, муниципальной собственности и других форм; - определен особый статус природных ресурсов о в, в частности земли, как основы жизнедеятельности населения, которое проживает на определенной территории; - установлено гарантированное право граждан на наличие жилища, предусмотрена государственная защита прав и свобод человека и гражданина РФ

Продолжение таблицы 6

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 – Ф 3 (ред. от 28.12.2016)	<p>Нормы Г К Р Ф, предусмотренные к использованию при возникновении правоотношений в сфере жилищной ипотеки, применяются определенным образом:</p> <p>Процедура выдачи кредита определяется согласно нормам § 2 гл. 42 «Кредит», где дается понятие кредитного договора и приводятся общие положения по структуре. В ГК РФ установлены правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в ст. 549 – 558 Г К Р Ф у регулированы особенности продажи недвижимости; – в ст. 559 – 566 Г К Р Ф у регулированы основные аспекты продажи предприятия; – в ст. 650 - 655 Г К Р Ф урегулированы правовые аспекты аренды зданий;
Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – Ф 3 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)	<p>В Земельном кодексе Р Ф урегулирована процедура передачи земельных участков в собственность и в аренду физическим и юридическим лицам, или без права распоряжения в постоянное пользование юридическим лицам. Согласно Земельному кодексу Р Ф предусмотрено урегулирование условий предоставления для целей индивидуального жилищного строительства земельных участков. Цели включают крестьянское (фермерское) хозяйство, садоводство и огородничество, дачное строительство и другие, не запрещенные законом цели</p>
Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146 – Ф3 (ред. от	<p>устанавливает понятие организация и индивидуальный предприниматель, а также стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 333. 25 НК РФ и применяется оценщиками при анализе потоков</p>

28.12.2016)	денежных средств от использования имущества, подвергающегося оценке.
Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 – ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)	ЖК регулирует жилищные отношения, связанные: <ul style="list-style-type: none"> – с возникновением, осуществлением, изменением и прекращением прав пользования, владения и распоряжения жилой недвижимостью, относящейся к государственному и муниципальному жилищному фонду; – с пользование м жилым и помещениям и жилищного фонда, находящегося в частной собственности; – с использованием общего имущества собственника помещений; – с отнесением помещений к разряду жилых помещений и устранению их из состава жилищного фонда; – с учетом жилищного фонда, содержанием и ремонтом жилых помещений; – с пере устройством и пере планировкой жилых помещений.

Окончание таблицы 6

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 – ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)	Устанавливает в правовом аспекте отношения, связанные с созданием системы расселения, градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений. На основе Градостроительного кодекса РФ устанавливаются вопросы развития транспортной, инженерной, и социальной инфраструктур, сохранения историко-культурных объектов наследия, рационального природопользования, охраны природной окружающей среды для формирования благоприятного уровня качества жизни населения.
---	---

Вопросы создания законодательной и нормативной базы, важной при развитии кредитования жилья, постоянно находились в центре внимания. База этой системы была заложена ещё в законе РФ от 24.12.1992 года № 4218 – 1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу с 1 марта 2005 года в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 года № 189 – ФЗ), в развитие и становление которого было принято много подзаконных нормативных актов.

Таблица 7 – Система законодательного обеспечения

Участники ипотечного кредитования	Основные законодательные акты
	Конституция РФ;

Заемщик	Гражданский кодекс Р Ф; Жилищный кодекс Р Ф; Земельный кодекс Р Ф; ФЗ «Об ипотеке»; ФЗ «О товариществах собственников жилья»; ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики»
Продавцы жилья (риелторы)	ФЗ «О риэлтерской деятельности в Р Ф»
Кредиторы (российские банки)	ФЗ «О банках и банковской деятельности»; ФЗ «Об ипотеке»; ФЗ «О залоге»; Гражданский кодекс Р Ф
Оценщики	ФЗ «Об оценочной деятельности в Р Ф»
Страховые компании	ФЗ «Об организации страхового дела в Р Ф»
Органы государственной регистрации недвижимости	ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
Структуры вторичного рынка ипотечных кредитов (ипотечного агентства)	ФЗ «Об ипотеке»; ФЗ «О рынке ценных бумаг»
Портфельные инвесторы	ФЗ «Об инвестиционной деятельности»; ФЗ «Об иностранных инвестициях»; ФЗ «О рынке ценных бумаг»

В России официально закреплена двух уровневая модель ипотечного жилищного кредитования. Российская двухуровневая ипотечная система не предполагает полного регулирования федеральным центром, а лишь способствует контролированию, выработке рекомендаций, оказанию методической помощи и внедрению единых общепринятых мировых стандартов и технологий [14]. По регионам формируются собственные операторы ипотеки, независимые от федерального центра. С внедрением ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» появилась возможность формирования самостоятельного выпуска закладных, так же появилась вероятность активного развития одно уровневой модели ипотеки. Динамично развиваются и жилищно-строительные кооперативы, функционирующие по направлению немецкой системы контрактных стройсбережений (рисунок 3).



Рисунок 3 – Модель двухуровневой системы рынка ИК в РФ

В данный момент в России функционирует двух уровневая американская модель ипотечного кредитования, основным агентом является АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК) – государственное специализированное агентство. Создано по решению Правительства Российской Федерации в 1997 году. 100% акций АИЖК принадлежит Правительству РФ в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, выполняющее следующие функции:

- содействие развитию ипотечного жилищного кредитования посредством рефинансирования (покупки) ипотечных кредитов, выдаваемых коммерческими банками – первоначальными кредиторами;
- привлечение долгосрочных финансовых ресурсов для кредитования населения;
- содействие в повышении ликвидности банков путем перевода неликвидных активов (ипотечных кредитов) в ликвидные (наличность);
- стандартизация и унификация процедур ипотечного кредитования;

– представление интересов ипотечных структур в правительстве и других государственных учреждениях.

Спрос на ипотечное кредитование и ре финансирование имеющихся кредитов, демонстрируется проявлением активности населения улучшить жилищные условия. Говоря об усовершенствовании ипотечного кредитования в будущем, то развитие будет зависеть о т спроса.

Делая выводы можно отметить, что основой корректировки отношений по залогу недвижимости является «Закон об ипотеке», в отношении которого могут быть предложены иные правила, чем в Г К Р Ф применяемые к закону в целом, обладающие приоритетом над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Анализ зарубежной практики и российской модели ипотечного кредитования

В мировой практике ипотека сформировалась как механизм обеспечения обязательства, при котором у должника сохраняется право владения и пользования заложенным имуществом. Современный экономико-правовой институт ипотеки существует в нескольких разновидностях, но все их объединяет то общее, что ипотечное кредитование используется как в странах континентальной Европы, так и в США в целях обеспечения населения жильем [31, с. 129 – 137].

Для всех западных стран существуют общие принципы ипотечной системы (рисунок 4).

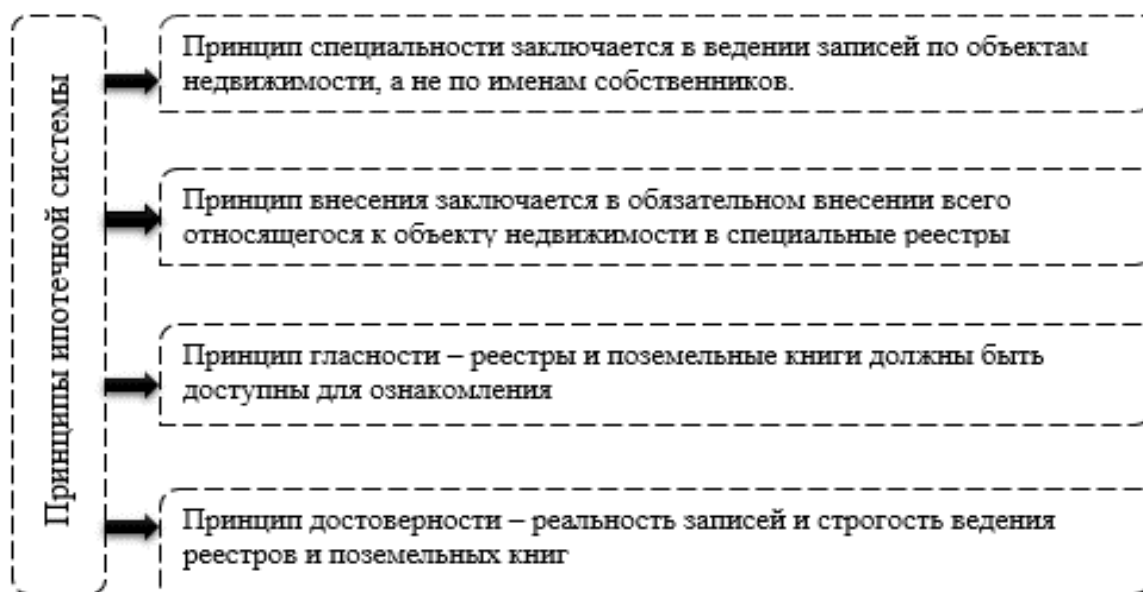


Рисунок 4 – Принципы ипотечной системы

В экономически развитых странах сложились высокоорганизованные системы ипотечного кредитования. Система ипотечного кредита в каждой стране имеет свои особенности. В процессе изучения и анализа мирового опыта ипотечного кредитования становится очевидным, что принципиально различающихся моделей организации ипотечного кредитования как целостных систем, в сущности, всего их три и различаются они, прежде всего принципами формирования общего портфеля кредитных ресурсов для ипотечного кредитования.

В теории кредита существует несколько подходов в классификации моделей организации ипотечного кредитования [29, с. 31 – 36]. Некоторые авторы выделяют две модели организации ипотечного кредитования: американскую двух уровневую и европейскую одно уровневую [32, с. 96 – 99]. Одним из основополагающих принципов американской модели является стандартизация как процесса предоставления кредита, так и его последующего обращения – продажи и секьюритизации [30, с. 368 – 371]. Европейская модель отличается

отсутствием процесса стандартизации в силу разнообразия типов ипотечных кредитов.

Существует ряд мнений в отношении классификации моделей ИК в развитых странах (таблица 8).

Таблица 8 – Модели ипотечного кредитования

Модель	Характеристика
Усеченно-открытая модель (традиционная или одноуровневая)	В основном замыкается в рамках первичного рынка закладных. Закладные полученные банками от клиентов по выданным ссудам в рамках такой модели, используются в качестве обеспечения части привлекаемых внешних финансовых ресурсов.
Расширенная открытая («американская») модель (модель вторичного ипотечного рынка и ли двух уровневая)	Данная модель основана на выпуске ипотечных ценных бумаг, и основной приток кредитных ресурсов поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость.
Сбалансированная автономная («немецкая») модель (ссудно-сберегательная)	Отличительным признаком данной модели является сберегательно-ссудный принцип функционирования, при котором кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи.

В качестве основных отличий данных моделей можно выделить:

- источники и стоимость формирования ресурсов при ипотечном кредитовании;
- участие государства в системе ипотечного кредитования;
- взаимосвязь и зависимость рынка ипотечного кредитования от макроэкономического развития;
- доступность ипотечного кредита;
- параметры кредитования.

Усеченно-открытая модель представляет собой полностью рыночную систему ипотек и, но не является приемлемой для внедрения в России, так как имеет один существенный недостаток. Характерная особенность этой модели – прямая зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния и

стабильности развития экономики страны, оказывающая значительное влияние на масштаб, активность и эффективность банков в сфере ипотечного кредитования в отдельные благоприятные и не благоприятные периоды развития государства.



Рисунок – 5 Схема усеченно-открытой модели

Таким образом, к недостаткам этой модели следует отнести следующее:

- непосредственная зависимость модели от рыночного уровня ставки процента;
- отсутствие жестких стандартов ипотечного жилищного кредитования;
- ограниченное количество привлекаемых кредитных ресурсов.

Свое применение усеченно-открытая модель ипотечного кредитования нашла в Англии, Дании, Испании.

Расширенно-открытая модель предполагает использование двухуровневой модели рынка.

Реализация расширенно-открытой модели возможна при условии создания разветвленной инфраструктуры ипотечного рынка, а также при содействии и частичном участии в ней со стороны (имеются в виду внешние инвесторы). Посредством участия на ипотечном рынке специализированных агентств государств о оказывает под де р ж ку ба н к а м в вопросах рефинансирования ипотечных операций, обеспечивает высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как бюджетные средства, так и долгосрочные средства инвесторов при помощи эмиссии ипотечных облигаций.



Рисунок 6 – Схема расширенно-открытой модели

Преимущества расширенно-открытой модели ипотечного кредитования состоят в следующем:

- она предполагает самообеспечение и самофинансирование; стабильность, так как большинство ценных бумаг, обеспечивающих приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения;
- рынок жилья становится гарантом устойчивости национальной финансовой системы.

Недостатки двух уровневой модели ипотечного кредитования:

- будучи открытой и ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капитала независимых от системы инвесторов, такая модель подвержена существенному влиянию ситуации на финансово-кредитном рынке. Поэтому широкое применение двух уровневой модели должно быть в странах с очень устойчивой экономикой;
- сложность реализации механизмов модели с точки зрения экономико-правового регулирования.

Сбалансированно-автономная или ссудо-сберегательная модель ипотечного кредитования (рисунок 5) – это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на ссудо-сберегательном принципе функционирования по типу

немецких «частных стройсберкасс» - Vausparkasse французских Livret Epargne Logement, американских Savings & Loans.



Рисунок 7 – Схема ссудно-сберегательной модели

Строительная сберегательная касса, будучи замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на этой основе собственный источник средств для выдачи кредитов. Все средства кассы (собственные и привлеченные) используются только для ведения уставной деятельности, то есть идут на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов. Данной моделью успешно пользуются в Германии.

Преимущества ссудно-сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования состоят в следующем:

- будучи закрытой, она не подвержена непосредственно влиянию изменений на финансово-кредитном рынке;
- заемщику нет необходимости подтверждать свои доходы, так как его платежеспособность проверяется кредитным учреждением на накопительном этапе взаимоотношений;
- процентная ставка по ИК значительно ниже среднерыночной;
- модель обеспечивает доступность кредитов для заемщиков с разными уровнями дохода;
- модель обеспечивает высокую эффективность строительства/ приобретения жилья при низких затратах средств.

Недостатки ссудно-сберегательной модели сводятся к следующему:

– заемщик имеет право приобрести жилье только после завершения накопительного периода;

– модель способствует ограничению объемов поступления финансовых средств в жилищный сектор из-за ограничения доступа на ипотечный рынок средств инвесторов;

– модель при функционировании создает в глазах вновь прибывающих потенциальных покупателей эффект финансовой «пирамиды».

Российской банковской системе для формирования эффективной модели ИК, необходимо использовать уже накопленный опыт других стран, по причине различных экономик и экономических ситуаций как за рубежом, так в России.

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

Формирование системы ИК и ее функционирование требуют поддержки со стороны государства. Банковская практика показывает, что ипотечное кредитование нельзя назвать высоко доходным, а без поддержки специальных структур: государственных ипотечных агентств, – увеличивается уровень риска.

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

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

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

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

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

2.2 Анализ программ ипотечного кредитования

Ипотечный кредит - это денежная сумма, которая выдается банком заемщику на приобретение жилья под залог этой недвижимости. Недвижимость приобретается в собственность заемщика и остается в залоге у банка до полного погашения взятого кредита. Предметом ипотеки является недвижимость, остающаяся во владении Банка. Ипотека использует залог в качестве обеспечения долгосрочного кредита. В случае неисполнения обязательств должником, кредитор получает причитающиеся средства за счет заложенного имущества.

Объем ипотечного жилищного кредитования в сентябре 2017 года продолжил рост: выдано около 100 тыс. кредитов на 180 – 190 млрд рублей. Это на 40 – 50% выше уровня 2016 года и на 20 – 30% выше уровня 2014 года. Больше ипотечных кредитов выдавалось лишь в декабре 2014 года. За 9 месяцев, по оценкам АИЖК, выдано порядка 700 тыс. ипотечных кредитов почти на 1,3 трлн рублей.

По данным Банка России, за 8 месяцев выдано более 600 тыс. ипотечных кредитов на 1,1 трлн рублей. С мая 2017 года рынок растет темпами, близкими к 40%. В августе выдано ипотеки на сумму более 174 млрд рублей, это на 39% больше, чем в августе 2016 года и на 19% больше уровня рекордного 2014 года.

Четыре месяца подряд темпы роста ипотечного рынка составляли не менее 38% [43].

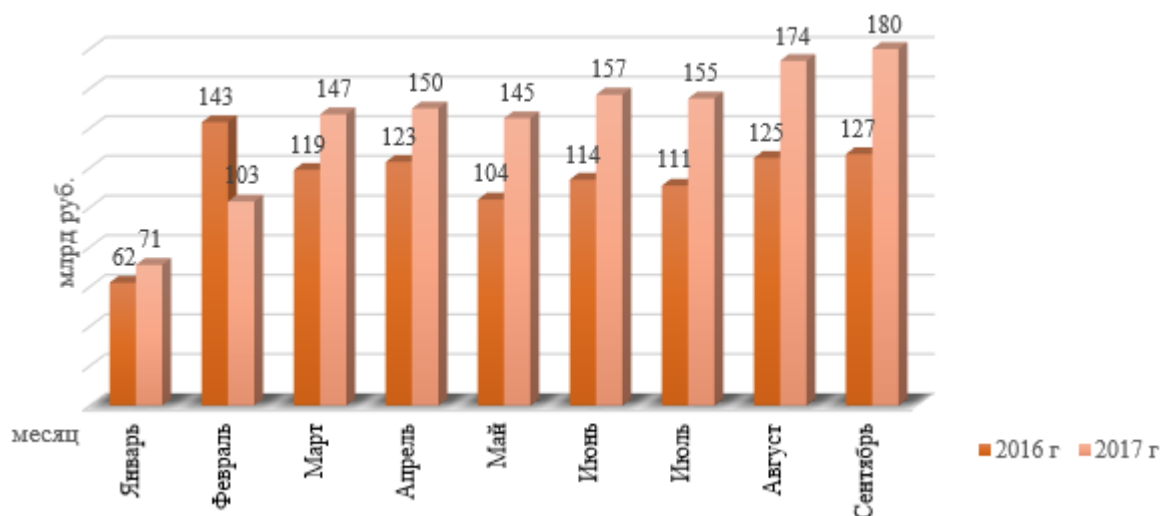


Рисунок 8 – Выдача ипотечных кредитов

Ипотечное жилищное кредитование в РФ набирает обороты, не смотря на экономический кризис и снижение дохода населения. Банки позволяют выбрать заёмщику наиболее удобные и подходящие условия, ведь кредитные организации понимают, что ипотечный кредит – наиболее длительный вид кредитования на сегодняшний день. Однако с другой стороны заёмщику становится сложнее разобраться во множестве программ, выбрав оптимальное решение.

Разнообразие кредитных предложений требует внимательного подхода к их изучению и сравнению различных нюансов. Одним из главных критериев является процентная ставка по ипотеке, от которой зависит общая сумма расходов и итоговых затрат. Именно она показывает размер процентов, которые нужно будет выплатить банку за пользование предоставленными средствами.

В каждом случае все решается индивидуально на основании возможностей заемщика и требований банка. Чем ближе находятся эти позиции друг к другу, тем больше вероятность того, что сделка окажется удачной и удовлетворит обе стороны. Однако в общем и целом при поиске подходящей ипотеки стоит обращать внимания на следующие важнейшие факторы:

- соотношение первого взноса и цена покупаемого объекта недвижимости;
- общий срок кредитования;
- размер процентной ставки.

Конечно, свою роль будут играть и другие условия при доставлении средств. Очень важное значение будет иметь возможность досрочного погашения долга по кредиту, необходимость предоставлять залог, стоимость страхования и его принципиальная необходимость и так далее. Дополнительные факторы и нюансы иногда могут играть очень важную роль, однако в целом им трудно будет компенсировать основные факторы.

Таблица – 9 Ставки по ипотечному кредитованию в 2017 году

Название банка	Процентная ставка	Информация по ипотеке
Сбербанк России	от 7,4%	<p>Условия оформления ипотеки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальная сумма, которая может быть выдана по данной финансовой программе – 300 000 р. Максимальный лимит не должен быть больше 85 %: <ul style="list-style-type: none"> – от суммы кредитуемого жилья, которая прописывается в договоре; – от стоимости имущества, которое оставляется в залог банку (оценочной стоимости). 2. Максимальный срок, на который выдается ипотека – 30 лет или до 7 лет в рамках программы субсидирования; 3. Первоначальный взнос от 15 % если имеются все необходимые документы на оформление договора.

Окончание таблицы 9

ВТБ	от 9,5%	<p>Условия оформления ипотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – сумма кредита — от 600 тыс. до 60 млн руб.; – срок кредита — до 30 лет (кратный 12 мес.); – первоначальный взнос — от 10% стоимости приобретаемой недвижимости*; – погашение ипотечного кредита осуществляется ежемесячно равными (аннуитетными) платежами; – кредит оформляется только в рублях; – ставка ниже на 0,5 % в рамках предложения «Больше метров — меньше ставка» при покупке квартиры площадью более 65 кв. м – Фиксированная процентная от 9,5% до 10% <p>Почему это выгодно:</p> <ul style="list-style-type: none"> – комиссия за рассмотрение заявки и выдачу кредита отсутствует;
-----	---------	--

		<ul style="list-style-type: none"> – досрочное погашение кредита возможно без комиссий и штрафов с момента его получения; – учитываются все виды доходов, в том числе доходы ваших близких родственников; – предусматривается возможность учесть средства материнского капитала и жилищного сертификата.
Райффайзенбанк	от 9,5 %	<p>Условия оформления ипотеки</p> <ul style="list-style-type: none"> – Специальный тариф - 9,25% - 9,30% – Стандартный тариф - 9,50% – сумма кредита: <ul style="list-style-type: none"> – для Москвы и Московской области: от 800 000 рублей РФ до 26 000 000 рублей РФ срок кредита - от 1 года до 30 лет – для остальных регионов: от 500 000 рублей РФ до 26 000 000 рублей РФ – погашение ипотечного кредита осуществляется ежемесячно равными платежами – кредит оформляется только в рублях

Таблица 10 – Программы и условия банков по ипотеке

Программа	Процентная ставка	Первоначальный взнос
СБЕРБАНК		
Акция на новостройки	от 7,4%	от 15%
Приобретение готового жилья	от 8,9%	от 15%
Ипотека плюс материнский капитал	от 8,6%	
Строительство жилого дома	от 10%	от 25%
Загородная недвижимость	от 9,5%	от 25%

Окончание таблицы 10

Военная ипотека	9,5%	от 20%
ВТБ		
Больше метров – меньше ставка	от 9,5%	от 20%
Покупка жилья	от 9,7%	от 10%
Победа над формальностями	от 10,7%	от 30%
Рефинансирование ипотечного кредита	от 9,7%	
Ипотека для военных	от 10,9%	от 15%
Залоговая недвижимость	от 10%	от 20%
РАЙФФАЙЗЕНБАНК		
Квартира в новостройке	9,75%	от 10%
Квартира на вторичном рынке	10,50%	от 15%

Ипотечная программа Сбербанка включает процентную ставку в размере от 7,4% до 10,9%. Дешевле обойдется новое жилье. Максимальный срок возврата

средств составляет 30 лет. При этом первоначальный взнос не может быть меньше 15% от всей стоимости объекта. При этом через банк реализуется несколько различных государственных программ по поддержке молодых семей, военнослужащих и так далее. При определенных условиях можно снизить процентные ставки до минимальных значений и даже ниже. Так же Сбербанк предлагает услугу рефинансирования жилищных кредитов, каждый клиент может индивидуально решить проблему с задолженностью. Предоставляя возможность отсрочить платёж, выбрать более низкую процентную ставку, а также уменьшается риск как у кредиторов, так и у заёмщиков. Условия рефинансирования кредита, предоставленного на приобретение/строительство жилья, построенного с участием кредитных средств Банка:

- максимальная сумма кредита не должна превышать меньшую из величин: остаток основного долга по рефинансируемому кредиту;

- 80% оценочной стоимости жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит;

- 80% оценочной стоимости иного жилого помещения, оформляемого в залог на весь срок кредитования.

При задержке очередного платежа банк взимает неустойку, равную 20% от просроченной суммы [42].

Ипотечный кредит гасится ежемесячно равными суммами. Используются платежи аннуитеты (равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов), при расчете ежемесячных платежей применяется коэффициент (аннуитет), который исчисляется по формуле (3):

Коэффициент аннуитета:

$$K = \frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (3)$$

где: K – коэффициент аннуитета,

i – месячная процентная ставка по кредиту (= годовая ставка/12 месяцев),

n – количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа рассчитывается по формуле (4):

$$A = K * S \quad (4)$$

где: A – ежемесячный аннуитетный платеж,

K – коэффициент аннуитета,

S – сумма кредита.

Рассчитать все возможные финансовые затраты по ипотечному кредитованию можно при помощи калькулятора, размещенного на официальном сайте Сбербанка. Достаточно ввести данные по кредиту, срок у действия договора и предполагаемым процентам.

Причины отказа. Рассчитывая на получение заемных денег, нужно быть готовым к отказу в предоставлении услуг по следующим причинам:

– Недостаточная кредитоспособность. Низкие доходы претендента, сочетаемые с высокой стоимостью выбранной п о к у п к и, могут привести к рискам просрочек при очередных взносах.

– Низкая ликвидность жилого помещения. Кредитор не предоставляет свои услуги на длительный срок при стремлении клиента приобрести аварийное или ветхое жилище. Одним из требований перед выдачей является обязательное проведение оценки выбранного имущества. Высокий уровень износа по результатам может быть причиной отказа.

– Плохая кредитная история. Неплатежи и просрочки прошлых периодов по долговым обязательствам могут негативно сказаться на результатах рассмотрения заявки.

В любых случаях запрос ы рассматриваются индивидуально.

ВТБ пред п о л а г а е т сотрудничество с застройщиками, реализация планов по улучшению жилищных условий осуществляется непосредственно между заёмщиком и застройщиком, в таком случае будут действовать специальные условия кредитования. ВТБ предоставляет ипотечные кредиты под 9,5% годовых

и выше. Возвращать деньги при покупке жилья можно до 30 лет. Размер первого взноса может колебаться в пределах от 10% до 30%.

ВТБ предлагает рефинансировать ссуды до 30 млн рублей, сроком до 30 лет. Но при этом есть ограничения: размер выдаваемого займа не должен быть выше 80% от цены залоговой недвижимости. Для клиентов, предоставивших два документа для заявки, займа одобряется не более чем на 50% оценочной стоимости залога.

Тариф фиксируется на весь срок кредита. Минимальную ставку 10,6% получают участники зарплатного проекта, оформившие комплексную страховку. При отсутствии полиса тариф повысят на 1%, а при упрощенном варианте рассмотрения заявки – еще на 0,5%.

Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном, за исключением случаев (сумма процентов, начисленных за соответствующий Процентный период, превышает размер Платежа, Заемщик уплачивает Платеж в размере начисленных по Формуле Процентов (4).

$$\text{РЕП} = \sum_{i=1}^{\text{ДК}} \frac{\text{ОСЗ}_i * \text{ПС}_i}{100 * \text{КОЛ-ВО ДНЕЙ}_i} \quad (4)$$

где: i — порядковый номер дня в Процентном периоде;

РЕП — размер ежемесячного платежа;

ОСЗ_i — Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) по состоянию на начало i -го дня Процентного периода;

ДК — количество календарных дней в Процентном периоде.

ПС_i — значение Процентной ставки на начало i -го дня Процентного периода;

Кол-во дней_i — фактическое количество дней в году (365 или 366), к которому принадлежит i -й день Процентного периода.) по формуле (5):

$$\text{РЕП} = \text{ОСЗ} * \left(\frac{\text{ПС}}{12 * 100 * (1 - (1 + \text{ПС} / (12 * 100))^{-(\text{Кол-во мес.} - 1)})} \right), \quad (5)$$

где: РЕП — размер ежемесячного Платежа;

ОСЗ — остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета;

ПС — значение Процентной ставки на дату проведения расчета;

Кол-во мес. — количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита.

Размер Платежа, рассчитанный по Формуле, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком ЧДП (за исключением случаев сокращения срока возврата Кредита при оставлении размера Платежа неизменным в соответствии с заявлением-обязательством Заемщика), а также в случаях изменения Процентной ставки [41].

Причины отказа:

- предоставляют неполный пакет документов;
- имеют нестабильные или непрозрачные доходы;
- получают доход, большая доля которого будет уходить на погашение текущих обязательств по кредиту;
- передают в банк заведомо ложную информацию.

Таким образом, отказывая в предоставлении заемных средств, банк пытается оградить себя от необоснованного риска.

Интересные ставки предлагает Райффайзенбанк. Здесь берут 9,75% в год. При этом срок погашения обычный — от 1 до 30 лет, как и первый взнос — от 15%. Однако преимуществом являются более высокие размеры кредитов, которые могут получить клиенты банка.

В Райффайзенбанк можно оформить ипотеку на сумму до 26 млн рублей.

Основные условия в 2017 году в Райффайзенбанке почти по всем программам выглядят так:

- минимальный размер: от 800 тыс. рублей для жилья, покупаемого в столице и Санкт-Петербурге и от 500 тыс. рублей – в прочих городах;

- максимальный: до 85% от стоимости объекта ипотеки. До 90% могут запросить зарплатные и премиальные клиенты, обсуживающиеся свыше полугода или имеющие достаточный баланс на счетах, позволяющий пользоваться пакетом услуг «Премиум» бесплатно, при покупке квартиры в новостройке;
- участие собственных накоплений (первый взнос): от 15% (от 10% для описанных выше категорий);
- срок взаимодействия по кредиту: до 25 лет;
- залог: покупаемое жилье;
- страхование: обязательно имущественное, по желанию – комплексное (для получения лучшей ставки);
- учет доходов супруга, в том числе гражданского;
- комиссия за выдачу ипотеки: отсутствует;
- время получения ответа по заявке: 2-5 дней;
- предоставление ипотеки: однократным переводом на счет заемщика в Райффайзенбанк;
- выплаты по ипотеке: ежемесячно равными частями;
- досрочное погашение: с первого дня действия договора, без комиссии.

Особенности рефинансирования кредитов. Рефинансирование ипотеки в Райффайзенбанк происходит на аналогичных условиях, но с пониженными процентами – 10,9%. При необходимости клиент может рефинансировать ипотеку в другом банке или воспользоваться кредитными продуктами от «Райффайзенбанка» – Рефинансирование валютной ипотеки, Рефинансирование кредитов иных банков. После подачи заявки нужно будет подготовить индивидуальный пакет документов, в том числе касательно предмета залога. В настоящий момент в банке отсутствует программа рефинансирования действующих кредитов [39].

Подобная раскладка сил вполне не случайна. Лидер исследования Сбербанк России имеет государственную поддержку, поэтому условия кредитования

довольно мягкие, не столь высокий риск, так как есть доверие граждан. Два других лидера значительно уступают Сбербанку, однако так же довольно привлекательны для заёмщиков, так как предлагают свои собственные программы кредитования, системы бонусов [40].

Основной особенностью ипотеки является то, что кредитор в праве самостоятельно и на свое усмотрение распорядится не движимостью заемщика в случае невыполнения им своих обязательств. Именно эта главная особенность отличает ипотечный кредит от других долгосрочных кредитов.

Рассмотрим основные этапы ипотечного кредитования:

1 этап. Рассмотрение и оформление предварительного заявления на ИК:

- Поиск и определение потенциальных клиентов – заемщиков.
- Предоставление всей информации клиентам о порядке и условиях дачи банком жилищных ипотечных кредитов для населения.
- Предварительный расчет финансовых показателей.
- Подготовка и заполнение предварительного заявления на предоставление ипотечного кредита.

2 этап. Сбор, анализ и проверка информации о заемщике:

- Сбор и подготовка клиентом всех документов согласно перечню, установленным банком.
- Проверка на достоверность всех предоставленных документов.

3 этап. Заполнение заявления-анкеты на предоставление кредита:

- Заполнение клиентом заявления - анкеты на ипотечный кредит совместно с кредитным работником банка.
- Ответственность клиента перед банком за достоверно внесенные данные в заявление.

4 этап. Оценка возможности погашения кредита и принятие решения о даче кредита:

- Анализ платежеспособности заемщика.

- Оценка возможности погашения кредита заемщиком.
- Анализ достаточности денежных средств для выплаты первого взноса на покупку недвижимости и всех последующих расходов по совершаемым сделкам.
- Оценка возможности возврата кредита, оценка предмета залога.
- Принятие решения о даче кредита.

5 этап. Заключение кредитной сделки:

- Оформление договора (ипотеки, кредитного, купли-продажи жилья) и договора поручительства третьего лица.
- Составление договоров о страховке недвижимости.
- Выдача кредита.

6 этап. Обслуживание кредита

- Сбор платежей по ипотечному кредиту.
- Работа с ипотечными кредитами при несоблюдении и не выполнении своих обязательств заемщиком вплоть до обращения взыскания на заложенную недвижимость.
- Наблюдение и анализ кредита.

На основании сравнения классических программ по предоставлению ипотечного кредита можно сделать ряд следующих выводов:

1. Во всех трёх банках объектами кредита будут жилищные объекты, земельные участки для строительства.
2. Процентные ставки в анализируемых банках зависят от суммы кредита, срока и размера первоначального взноса.
3. Минимальная и максимальная сумма по заёму индивидуально в каждом банке.
4. Первоначальный взнос зависит от выбранной программы, а так же целевого значения по кредиту и в среднем варьируется от 15% до 30%. В случае если кредит оформляется без сведений о доходах, то первоначальный взнос доходит до 50%.

5. Страхование объекта недвижимости является обязательным во всех банках, страхование жизни и здоровья является обязательным только в Сбербанке, во всех остальных банках оно необязательно.

6. Во всех банках возможно использовать дополнительные льготы, бонусы, участие в социальных программах.

2.3 Совершенствование и развитие рынка ипотечного кредитования в России

По оценкам ряда специалистов, ипотечное кредитование занимает примерно 8 – 9% в общем объеме банковского кредитования. В качестве препятствий развития системы можно выделить целый ряд проблем (рисунок 9).

Ипотечное кредитование, являясь механизмом, обеспечивающим взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями строительной сферы, направляет финансовые средства в реальный сектор экономики, при этом динамика этого процесса постоянно меняется [41 с. 212]. Для решения жилищных проблем в настоящее время широко применяются кредитно-финансовые инструменты.

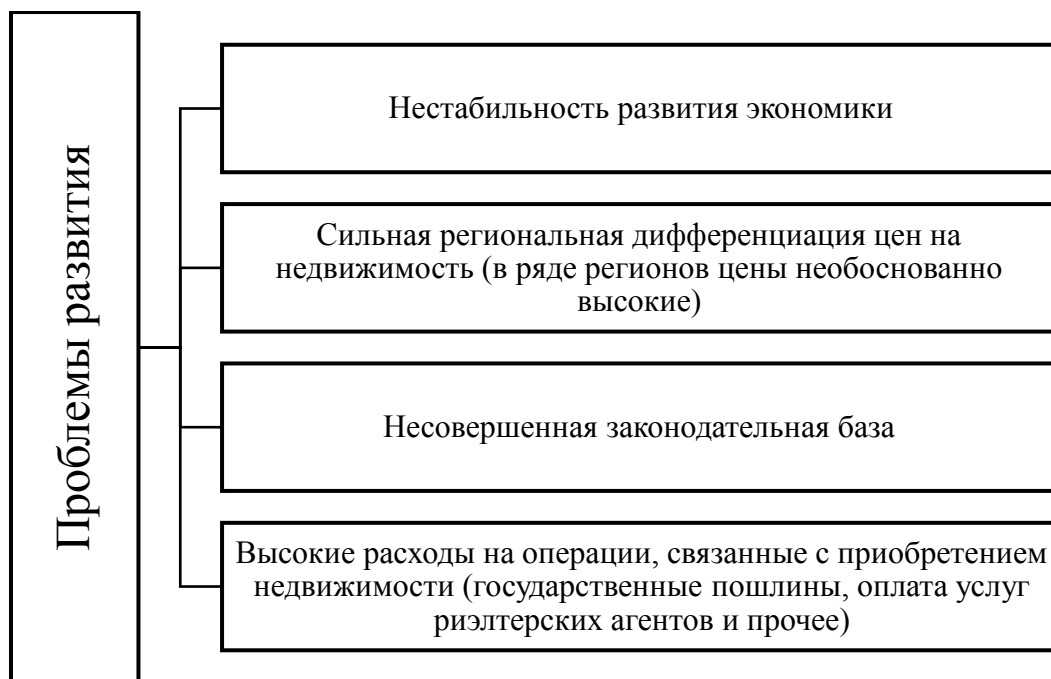


Рисунок 9 – Ряд проблем развития ИК

В совокупности ипотечное кредитование в нашей стране – это развивающаяся система, поэтому на данном этапе для неё совершенно естественно иметь проблемы и не до с та тки, устранить которые заинтересованы не только заемщики, но и государство. Поэтому можно констатировать позитивный характер изменений в системе ипотечного кредитования в России сегодня и для дальнейшего развития.

Объем ипотечного жилищного к р е д и т о в а н и я, снижавшийся в первые месяцы 2017 года вследствие окончания программы государственной поддержки, по итогам первого полугодия 2017 года вырос на 16,3% по сравнению с первым полугодием 2016 года, превысив показатель соответствующего периода рекордного 2014 года.

В первом полугодии 2017 года кредитными организациями было предоставлено 423 486 ИК на общую сумму 773,0 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,5%, снизившись по сравнению с первым полугодием 2016 года на 0,8 п.п. (рисунок 10). Средний размер предоставленных ИК увеличился с 1,70 до 1,83 млн руб.

Региональное распределение предоставленных ИК не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы и МО, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Доля кредитов, предоставленных заемщикам Центрального федерального округа, составила 31,8% в общем объеме выданных в РФ ИК.



Рисунок 10 – Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам, в том числе ИЖК

Происходили увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. На 1 июля 2017 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 июля 2016 года увеличилась на 12,8%, составив 4616,3 млрд рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях несущественно увеличился – на 0,01 п.п., до 1,13% (рисунок 11), сумма просроченной задолженности возросла на 14,2%, составив 52,3 млрд рублей.

Задолженность в иностранной валюте уменьшилась в 1,7 раза, до 54,6 млрд руб. в рублевом эквиваленте, при этом доля просроченной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 7,65 п.п., до 35,3%. Сумма просроченной задолженности в рублевом эквиваленте уменьшилась на 26,0%, составив 19,3 млрд рублей.

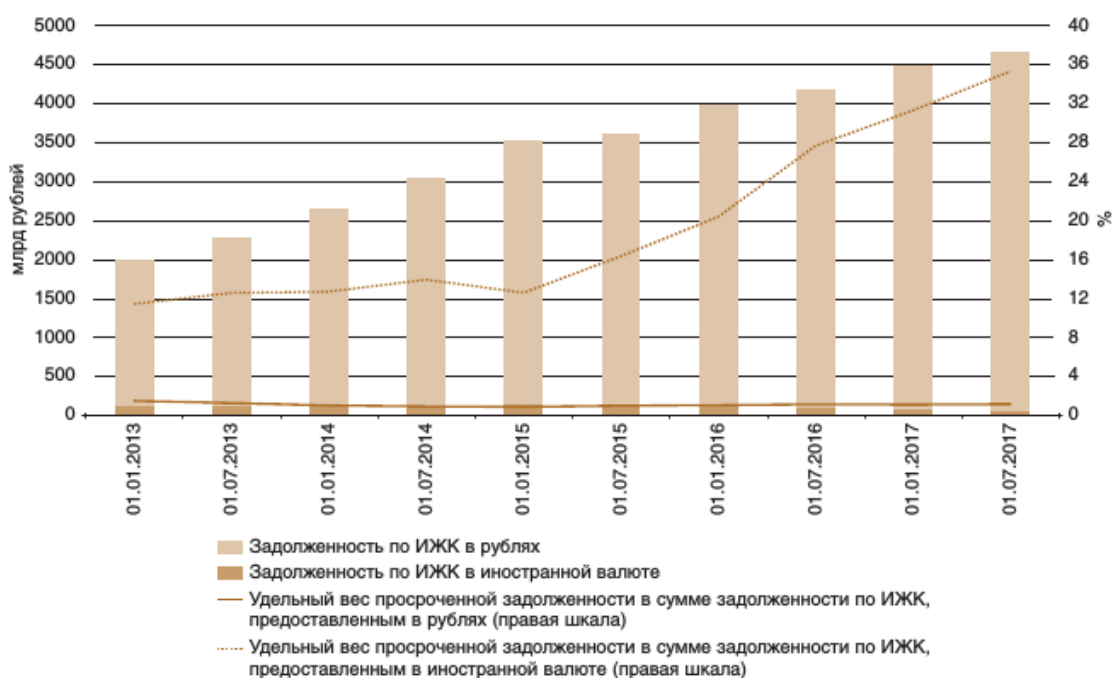


Рисунок 11 – Динамика задолженности по ИЖК

В первом полугодии 2017 года средневзвешенный срок пре доставки ИЖК в рублях увеличился на 4 месяца по сравнению с первым полугодием 2016 года и составил 186 месяцев (15,5 года), по ИЖК в иностранной валюте – с 11 месяцев – 52 месяцев (4,3 года). Средне взвешенные процентные ставки за аналогичный период существенно снизились: по ИЖК в рублях – на 1,23 п.п., составив 11,50%; по ИЖК в иностранной валюте – на 1,40 п.п., до 6,75%. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования приведена на рисунке 12.

Снижение ключевой ставки Банка России до 9,00% (01.06.2017 года) в том числе способствовало уменьшению средне взвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: с июня 2016 года по июнь 2017 года значение ставки снизилось с 12,93 до 11,10% (рисунок 13).



Рисунок 12 – Динамика средневзвешенных ставок и сроков кредитования по ИЖК

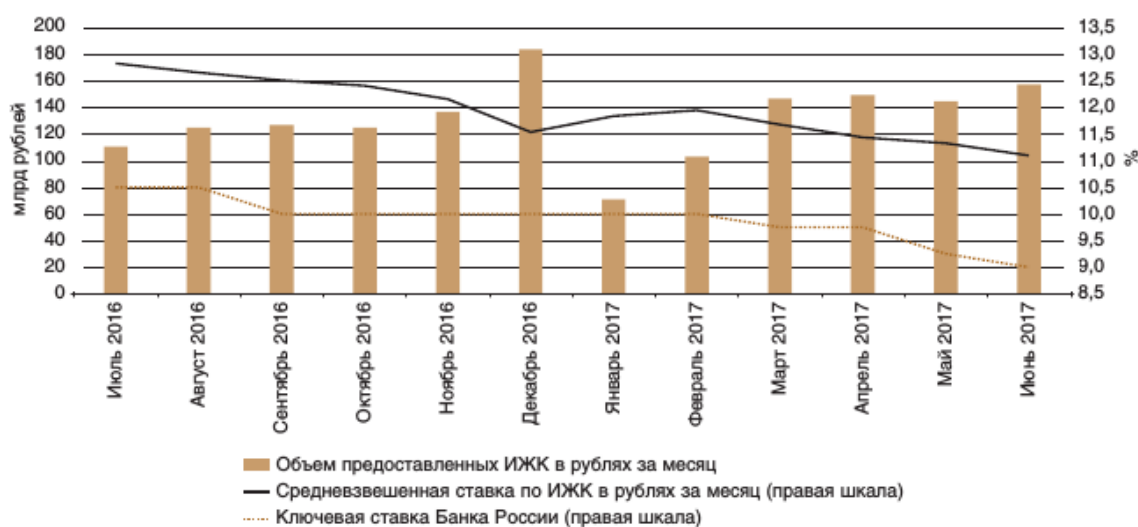


Рисунок 13 – Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК

Согласно исследованию Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и компании Frank Research Group (FRG), за 11 месяцев 2017 года прирост выдачи ипотечных кредитов 15 ведущими банками составил около 42%. На эти банки, по данным исследования, приходится 94% всех предоставленных ипотечных кредитов на рынке за отчетный период. Сбербанк сохранил первое место по объемам выдачи ипотечных займов в России, по итогам 2016 года его доля на рынке ипотечного кредитования упала на 8,63 п.п. и составила 49,05%. За весь прошедший год Сбербанк выдал жилищные кредиты на сумму в 721,7 млрд руб. Второе место сохранил ВТБ с результатом в 20% рынка и 293,9 млрд руб.

выданных займов. Тройку лидеров замкнул Россельхозбанк, который обеспечил 4,47% реализованного спроса на ипотечные займы в России.

Наилучшую динамику в рейтинге продемонстрировал Райффайзенбанк. За прошедший год компания отыграла восемь позиций, поднявшись с пятнадцатой на седьмую. Теперь Райффайзенбанк контролирует 2,5% ипотечного рынка в стране. Райффайзенбанку это удалось за счет того, что еще в апреле 2016 года он существенно снизил ставки по ипотеке, которые оставались привлекательными до лета 2017 года. Наивысший прирост рыночной доли зафиксирован у ВТБ, который смог отыграть 2,68 п.п.

Таблица 11 – Рейтинг ипотечных банков России по совокупному объему выданных займов на покупку жилья на 2016 год

Банк	Объем выданных ИК в 2016 г, в млрд руб.	Рыночная доля в 2016 году, в процентах	Изменение рыночной доли за год, процентных пунктов (п.п.)
1 Сбербанк	721 772	49,05	-8,63
2 ВТБ	293 857	19,97	2,68
3 Россельхозбанк	65 758	4,47	1,18
4 Газпромбанк	47 848	3,25	0,91
5 «ДельтаКредит»	45 200	3,07	0,47
6 ВТБ Банк Москвы	41 899	2,85	0,38
7 Райффайзенбанк	36 982	2,51	1,91
8 Абсолют Банк	21 200	1,44	0,14
9 «Возрождение»	19 458	1,32	0,35
10 «Санкт-Петербург»	17 634	1,2	0,05
11 Связь-Банк	15 530	1,06	0,13
12 Транскапиталбанк	13 638	0,93	0,09
13 «Ак Барс»	11 865	0,81	0,14
14 Промсвязьбанк	9958	0,68	-
15 «Открытие»	9820	0,67	-0,08

Большинство банков запустили программы рефинансирования, то есть идет активный переток «хороших» клиентов из одного банка в другой. Для заемщиков – это способ снизить финансовую нагрузку и итоговую переплату по кредиту. Для банков – возможность нарастить кредитный портфель за счет

минимальных затрат. Только вот реальных сделок по приобретению квартир в этом случае не происходит.

Несмотря на появление новых игроков на рынке ипотеки, в последние годы происходит усиление роли ведущих банков. Так, распределение долей рынка по объему выдачи ипотечных кредитов в III квартале выглядит следующим образом: Сбербанк – 51,99%, группа ВТБ – 22,04%, Газпромбанк, Россельхозбанк и Райффайзенбанк выдают более 3%, но менее 4% от всего объема ипотеки каждый. Банк ДельтаКредит близок к 3%. Абсолют банк, Банк Санкт-Петербург, АИЖК, Банк Уралсиб и Банк Возрождение кредитуют от 0,99% до 1,34% долей рынка каждый.

Таблица 12 – Рейтинг ипотечных банков на 2017 год

№	Банк	Рыночная доля на 01.10.2017, в процентах
1	Сбербанк	51,99
2	ВТБ	22,04
3	Газпромбанк	3,48
4	Россельхозбанк	3,44
5	Райффайзенбанк	3,31
6	Банк ДельтаКредит	2,9
7	Абсолют Банк	1,34
8	Банк Санкт-Петербург	1,31
9	АО АИЖК	1,31
10	Банк Уралсиб	1,19
11	Банк Возрождение	0,99

Наибольшее снижение процентных ставок по рыночным программам ипотеки на первичном и вторичном рынке в декабре 2016 года продемонстрировала группа частных банков. Тем не менее, средневзвешенные ипотечные ставки частных банков остаются выше на 0,2 – 0,5 п.п., по сравнению с предложениями государственных банков.

Таблица 13 – Средние процентные ставки по ипотечным кредитам ТОП-15 банков
в январе 2017 год

Вид кредита	Первоначальный взнос	Срок кредита	Средняя ставка	Государственные банки	Частные банки
Первичный рынок жилья с господдержкой	30%	15 лет	11,38% (-0,03 п.п.)	11,38%	11,34% (-0,16 п.п.)
Первичный рынок жилья рыночная	30%	15 лет	12,85% (-0,50 п.п.)	12,88% (-0,50 п.п.)	13,31% (-0,31 п.п.)
Вторичный рынок жилья	30%	15 лет	12,35% (-0,39 п.п.)	12,38% (-0,47 п.п.)	12,52% (-0,57 п.п.)
Вторичный рынок жилья	>50%	15 лет	11,91% (-0,46 п.п.)	11,87% (-0,48 п.п.)	12,31% (-0,59 п.п.)
Вторичный рынок жилья	<30%	15 лет	12,50% (-0,47 п.п.)	12,53% (-0,48 п.п.)	12,85% (-0,45 п.п.)

Помимо государственной поддержки строительные компании тоже разработали новые программы, стимулирующие спрос на рынке недвижимости, такие как: рассрочка, льготные схемы ипотеки и другие. По итогам 2016 года совокупный объем ипотечных займов в России достиг 1,471 трлн руб. – на 28,5 % больше, чем годом ранее. В общей сложности банки выдали россиянам 855 тыс. жилищных кредитов. Этот показатель близок к уровню 2013 года; годовой прирост числа ипотечных займов по сравнению с результатами 2015 года составил 23,6%.

За первые полгода 2017 года в России было выдано около 426 тысяч жилищных кредитов на общую сумму в 775 млрд рублей. Более 99% из этих кредитов оказалось ипотечными. При мерно треть из них была выдана под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (как по количеству, так и по сумме). Одним словом, первичный рынок недвижимости сохраняет свою привлекательность.

Впрочем, доля эта значительно варьируется от региона к региону. В столичных регионах с высокой стоимостью жилья – в Санкт-Петербурге и Москве – этот показатель составляет половину (если быть точным, то 54% и 51% соответственно). В отдаленных районах на востоке России не дотягивает и до

десятой части. К примеру, в Еврейской автономной области и республике Тыва лишь 8% и 6% ипотечных кредитов было выдано под залог требований по договорам долевого участия. Связано это, скорее всего, с низкими темпами строительства жилья и недостатком предложения на рынке долевого строительства.

В целом же средний размер ипотечного кредита по стране составляет 1,82 млн рублей. Как и в случае с долей кредитов по залог прав требований по договорам ДДУ, эта цифра сильно варьируется – в зависимости от стоимости жилья в регионе и доходов населения. Цифра эта находится в пределах от 1,2 млн рублей (в Челябинской области) до 4,01 млн рублей (в Москве).

Что касается задолженности, которая измеряется не с начала года, а накопленным итогом, то ее объем по ИЖК составляет 4,6 триллиона рублей.

Самый низкий показатель – в регионах с одними из самых низких объемов общей задолженности – в Крыму и Магаданской области – 0,1% и 0,2%. При этом, как ни странно, самая высокая доля просроченных платежей – в регионах, где общий объем выдачи также низкий – в республиках Алтай и Карачаево-Черкессия – 3,2% и 2,2%

Таблица 14 – Топ 10 регионов РФ по выдаче ИК за 1-е полугодие 2017 г.

Регион	Количество ипотечных кредитов	Объем ипотечных кредитов, млн рублей
Российская Федерация	423 482	772 692
г. Москва	25 744	102 974
Московская область	22 222	61 174
г. Санкт-Петербург	21 281	52 069
Тюменская область	17 662	36 593
Республика Татарстан	16 938	24 586
Свердловская область	13 913	23 762
Республика Башкортостан	14 300	21 661
Краснодарский край	12 243	20 031

Новосибирская область	10 547	17 889
Красноярский край	10 501	16 652

Более 15 тысяч ипотечных кредитов, по данным на 1 июля 2017 года, были получены в пяти регионах России. Было получено 25,7 тысячи ипотечных кредитов на сумму в 103 млрд рублей. Это – больше, чем, к примеру, во всем Дальневосточном или Северо-Кавказском ФО. При этом средний размер ипотечного кредита в Москве составил 4,01 млн рублей (самый высокий показатель по России), а доля кредитов под залог требований по договорам долевого участия – больше половины.

Стоит отметить, что и Москва, и Подмосковье обладают довольно высокими показателями по доле просроченной задолженности. В Москве эта цифра равна 1,9%, а в Подмосковье – 1,5%. У других регионов, входящих в топ-5, показатель просрочки составляет всего 0,8 – 0,9%.

По многим параметрам сравнимы с цифрами по Подмосковию показатели Санкт-Петербурга. За первое полугодие было выдано 21,3 тысячи ИК на общую сумму в 52 млрд рублей. Доля кредитов на ДДУ тут оказалась даже выше московской – 54%, а средний размер ИК, хоть и по-прежнему очень большой, но все же меньше не только московского, но и подмосковного – 2,45 млн рублей. Ленинградская область по количеству выданных ИК оказалась лишь на 23-м месте. Здесь было выдано 6,2 тысячи таких кредитов на общую сумму в 12,3 млрд рублей.

Четвертое же место по числу ИК занимает – Тюменская область. Во всей Тюменской области было выдано 17,6 тысяч ипотечных кредитов. Общая сумма составила 36,6 млрд рублей. Процент кредитов на долевое жилье здесь составил 22%, а средняя сумма ипотечного кредита – 2,07 млн рублей.

Замыкает пятерку регионов по числу кредитов Татарстан. Здесь за первые полгода было выдано около 17 тысяч кредитов. Общая сумма их составила 24,6

млрд рублей. Средняя стоимость кредита, довольно мала – 1,425 млн рублей. Отметим, что это меньше, чем во многих регионах, оказавшихся позади Татарстана по числу кредитов – таких, как Самарская и Саратовская области или Пермский край, и почти в два раза меньше, чем в Московской области.

В десятку регионов с самым большим числом выданных кредитов, помимо Татарстана, входит всего один регион Приволжского федерального округа. Это – Башкортостан, где число выданных ИК составляет 14,3 тысячи. Объем их составляет 21,7 млрд рублей – средний размер ипотечного кредита, соответственно, равен 1,5 млн рублей.

На шестом и седьмом местах расположились Свердловская и Челябинская области. Количество ИК здесь практически одинаковое – 13,9 и 13,6 тысячи, соответственно. Однако значительно отличается общая сумма кредитов. В Свердловской области она равна 23,8 млрд рублей (что больше, чем в Башкирии), а в Челябинской области – 16,6 млрд рублей (меньше, чем у Краснодарского края, находящегося на восьмом месте). Связано это, соответственно, с достаточно высокой стоимостью среднего кредита в Свердловской области (1,7 млн рублей) и низкой – в Челябинской области (всего 1,2 млн рублей, это самый низкий показатель по России). Впрочем, лидерство уральской столицы ожидаемо.

Что касается Краснодарского края – то тут всего при 12,2 тысячи ИК объем составляет 20 миллиардов. Средний размер ипотечного кредита здесь составляет 1,6 млн рублей – при этом очень высок процент кредитов под доленое строительство (45%).

Замыкают десятку сибирские регионы практически с одинаковыми показателями – Новосибирская область и Красноярский край. Здесь было выдано по 10,5 тысячи ИК, общая сумма их – 17,9 и 16,7 млрд рублей, соответственно. Средний размер кредита в Новосибирской области – около 1,7 млн рублей, в Красноярском крае – 1,6 млн рублей.

Меньше всего ипотечных кредитов выдают в регионах Северного Кавказа, а также на Дальнем Востоке страны. Мало кредитов выдано в Ингушетии – всего 65 на сумму в 119 млн рублей. Средняя стоимость ипотечного кредита составила 1,8 млн рублей. В два раза больше, но по-прежнему мало кредитов выдано в Ненецком автономном округе – 124, на сумму в 269 млн рублей. При этом здесь высокая средняя сумма кредита – 2,17 млн рублей.

В пятерку входят, Чукотский автономный округ (142 кредита на 346 млн рублей – средняя сумма кредита – 2,4 млн рублей), Севастополь (183 кредита на 352 млн рублей, средняя сумма – чуть меньше 2 миллионов) и республика Алтай (214 кредитов на 267 млн рублей, средняя сумма – одна из самых небольших по России, всего 1,25 млн рублей).

Банковский сектор сейчас стоит на пороге будущего. С одной стороны, многие процессы переводятся в автоматический режим, работа с потенциальным заемщиком, сопровождение сделки и выданного кредита п е р е х о д и т в о н л а й н системах. Все это позволяет снижать издержки, связанные с привлечением клиентов, оформлением кредитов и дальнейшим сопровождением ссуды. При том, что ипотека – низко маржинальный продукт, а на ф о н е снижения ставок по кредитам ее доходность будет и далее снижаться. В связи с этим выдача этого вида кредитования будет все больше концентрироваться в руках ограниченного круга профессиональных банков. С другой стороны, автоматизация влечет высвобождение рабочей силы, то есть сокращения банковских работников, а они в свою очередь сами являлись существенной долей потенциальных заёмщиков по ипотеке. Таким образом, в ближайшие несколько лет рынок кредитования столкнется с исчерпанием платежеспособных клиентов. Обострение конкуренции будет и далее уменьшать стоимость кредита, улучшать сервисные процессы, но объемы выдачи постепенно замедлятся. В идеале, все это должно привести к западному уровню ипотеки, на который и ориентируются потенциальные заемщики и Правительство.

3 ПРОБЛЕМЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

3.1 Основные проблемы рынка ипотечного кредитования в России

В последнее время особое внимание стало уделяться вопросам ипотечного кредитования, так как для осуществления долго срочного кредитования ипотека является одним из элементов формирования долгосрочной стоимости денег в стране, а также тем рычагом, с помощью которого можно решить целый ряд социально важных задач.

Использование ипотечного кредита сегодня набирает все большие о б о р о т ы. И это объясняется рядом его преимуществ перед другими способами накопления средств и источниками финансирования для покупки жилья.

Значение ипотечного кредитования в обеспечении развития экономики страны раскрывается в отношениях главных с т о р о н договора ипотечного кредитования – кредитора и заемщика, а также вторичных участников рынка, составляющих его инфраструктурные институты: строительных организаций, страховых компаний, риелторов, государственных органов.

По состоянию на 01.10.2017 г. количество выданных кредитов в целом по России составило 704 675 единиц, что выше на 15,77% от количества выданных за этот же период 2016 г. с помощью господдержки и по-прежнему ниже на 4,67%, чем в 2014 г. При этом объем выдачи достиг уровня 1 289 474 миллионов рублей, что на 24,84% выше, чем в прошлом году за этот же период и уже на 2,86% больше выдачи 2014 года. Таким образом, ипотека в 2017 году развивается

активнее, чем в год субсидирования ставки, и побила рекорды докризисного 2014 года на несколько пунктов.

Сравним результаты первых девяти месяцев 2017 года с аналогичными периодами 2016 и 2014 годов. Итоги 2015 года в анализе не участвуют в связи с тем, что они гораздо ниже (таблица 15).

Средний размер кредита составляет 1 829 885 рублей, что на 7,84 % больше, чем в этот же период прошлого года, в 2014 году средняя сума кредита была аналогична 2016 году.

Таблица 15 – Данные о выдаче ипотечных кредитов в РФ

Показатели	На 1 октября				
	2014	2016	2017	Изменение к 2014 г.	Изменение к 2016 г.
Количество кредитов, ед.	739 226	608 708	704 675	-4,67 %	15,77 %
Объем выдачи, млн руб.	1253612	1032918	1289474	2,86 %	24,84 %
Средневзвешенная ставка, %	12,24	12,71	11,1	- 1,14 %	-1,61 %
Средняя сумма кредита, млн руб.	1,696	1,697	1,83	7,9 %	7,84 %
Средневзвешенный срок, мес.	176,6	181,6	185,9	5,27 %	2,37 %

Результат анализа статистической информации позволяет сказать, что в условиях финансово экономической напряженности недвижимость остается одним из немногих надежных объектов инвестирования. Ипотека в нашей стране развивается, но пока еще не заняла того места, которое смогло бы помочь населению в решении жилищной проблемы.

Проблемами ИК занимались многие отечественные и зарубежные ученые-экономисты. Проблемы ипотечного кредитования отражены в работах ученых-экономистов (таблица 16).

Ипотечного жилищное кредитование подвержено влиянию ряда внешних и внутренних факторов, которые обуславливают его развитие в современных условиях функционирования государства. От степени влияния данных факторов

зависит степень обеспеченности населения жильем и степень получения при были всеми участниками ипотечного жилищного кредитования, в том числе, кредитными организациями, строительными компаниями, государства.

Таблица 16 – Проблемы ИК в работах ведущих ученых-экономистов

Внешние проблемы	Внутренние проблемы
Е.В. Артемкина [36, с. 330-332.]	
«1) высокая цена привлеченных ресурсов; рост инфляции и снижение рыночной стоимости залога; 2) неопределенность ситуации на рынке недвижимости; 3) организационные проблемы взаимодействия всех участников; 4) низкая платежеспособность населения, низкая финансовая культура населения и определенные стереотипы»	«1) не своевременное выполнение кредитных обязательств; 2) высокие риски, связанные с правовыми и судебными тяжбами при отчуждении жилья-предмета залога, а также с проблематичное выселение должника и продажей на торгах предмета залога; 3) недостаток свободных финансовых ресурсов у кредиторов»
А.И. Булатова, В.И. Гайнитдинова [35, с. 44-46]	
«1) низкая развитость оценка стоимости недвижимости и страхования; 2) многочисленные проблемы в законодательной базе государства; 3) не доработанные и потому вяло функционирующие нормы и, как следствие, произвол чиновников и криминальных структур»	«1) высокий уровень риска ипотечного жилищного кредитования; 2) низкий уровень доходов населения»
С.В. Кривошапова, Е.А. Нехожина [38, с. 30-39.]	
«1) ограниченная платежеспособность граждан; 2) в регионах зачастую бывает не достаточное количество объектов новостроек, и, как правило, завышенные цены на них; 3) отсутствует система в законодательстве недвижимости; 4) не развита инфраструктура рынка жилищного строительства; 5) проблемы социального характера»	«1) затягивание сроков рассмотрения поданной заявки от заемщика в кредитной организации; 2) кредитная организация в процессе работы с потенциальным заемщиком может одобрить сумму кредита, отличную от той, которую заявил заемщик при подаче заявки; 3) оплата услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера; 4) главным вопросом остается выбор объекта недвижимости, порой спрос на рынке недвижимости превышает предложения»

На развитие ИЖК в РФ оказывают влияние следующие основные факторы:

– необработанность государственными финансовыми и экономическими органами функционирования системы ИК;

– относительная слабость отечественной банковской системы, ее заинтересованность в работе с населением, отсутствие опыта долго срочного кредитования;

– невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний, отсутствие у них необходимого опыта по страхованию рисков, возникающих в связи с предоставлением ипотечного кредита;

– отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения;

– юридические (правовые) проблемы, охватывающие вопросы создания жилищно-инвестиционного законодательства, нормативно-правовой базы, позволяющие слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка;

– высокая стоимость ссуд при низком платеже;

– проблема привлечения долго срочных ресурсов в ИЖК.

– психологические факторы, главным из которых является национальная особенность большинства нашего населения - нежелания жить в долг («берешь деньги чужие, - а отдавать приходится свои»).

Кроме того, на современном этапе развития рынка ИЖ коммерческие банки столкнулись с существующим противоречием и в части российского законодательства, регламентирующего обращение взыскания на заложенное имущество. Несмотря на внесенные поправки, имеющиеся правовые основы не позволяют создать унифицированную процедуру обращения взыскания.

Проблема неплатежей и отсутствие возможности реализации залога вызваны, прежде всего, проведением некачественной первоначальной оценки кредитоспособности потенциального заемщика, так как на сегодняшний день системы мониторинга физических лиц, применяемые в российских коммерческих банках, как правило, основываются на западных моделях и не позволяют учесть все особенности российской экономической ситуации.

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

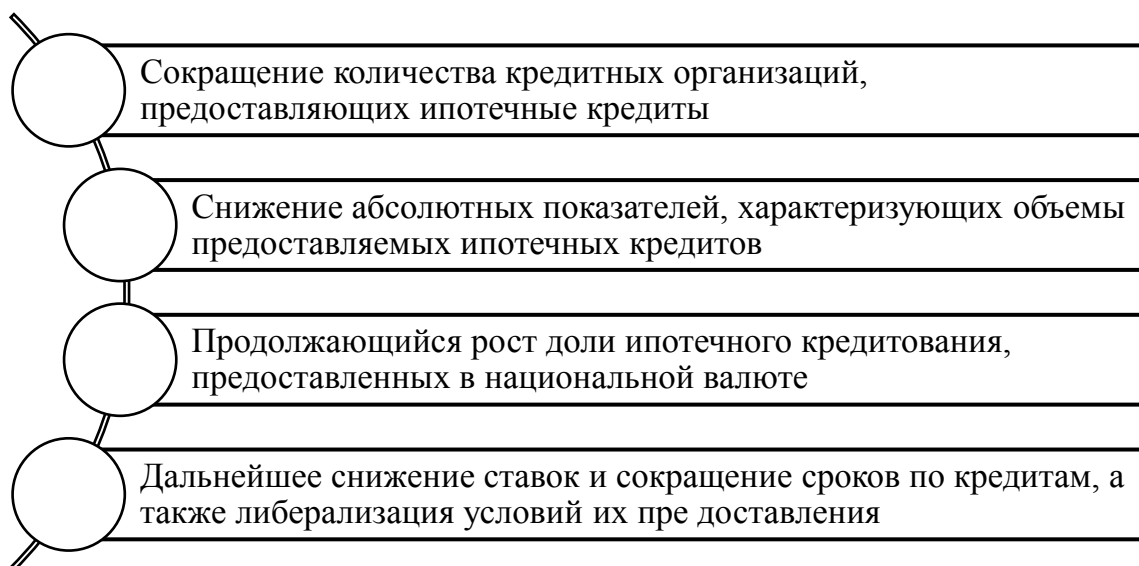


Рисунок 14 – Основные тенденции на рынке ипотечного кредитования

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в РФ является:

- отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования;
- низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов;
- недостаточный уровень развития нормативно-законодательной базы в государстве;
- высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования;
- неблагоприятная ситуация на рынке недвижимости в Российской Федерации;
- слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки при ипотечном жилищном кредитовании.

Рассмотрим факторы (на различных уровнях национальной экономики), оказывающие влияние на развитие ипотеки. На макроуровне определяющими развитие ипотеки являются следующие факторы:

Таблица – 17 Основные факторы в развитии ипотечного кредитования

Факторы	Характеристика
Политико-правовые	Определяется уровень развития законодательства об ипотеке, регистрации прав собственности и проведения ипотечных сделок, порядок регулирования банковской, кредитной и другой деятельности субъектов ипотечных отношений. Существенным является выбор типа системы ипотечного кредитования и придание ипотеки в России статуса национальной, обеспечение влияния общественности на характер решений, принимаемых государственными органами в сфере жилищных проблем населения
Экономические	Определяют уровень развития строительной отрасли и банковского сектора, фондового рынка, обеспеченности ипотеки долго срочными финансовыми ресурсами и покупательной способности граждан, доходов и финансовых ресурсов населения, участия государства в ипотечных отношениях
Научно-технические	Характеризуются темпами и масштабами технологических изменений в строительной и банковской отраслях, интенсивностью инвестиций и инновационным потенциалом строительной отрасли;
Социально-культурные	Определяют уровень культурного развития, особенности культурных и нравственных ценностей населения, степень подверженности общественного сознания влиянию внешних факторов
Демографические	Характеризуются территориальным размещением, численностью населения, его возрастной структурой, уровнем рождаемости, количеством браков и разводов

Результат анализа статистической информации позволяет сказать, что в условиях финансово экономической напряженности недвижимость остается одним из немногих надежных объектов инвестирования. Одной из самых доступных и приемлемых форм приобретения жилья в России остается ипотека. Однако существуют проблемы, препятствующие развитию рынка ипотечного кредитования в России. К таким проблемам можно отнести срок и ипотечного кредитования, нехватку ресурсной базы кредитно-финансовых институтов, сложности оценки кредитоспособности заемщика, не адаптированность некоторых ипотечных программ к российским реалиям, и другое.

Таким образом, для повышения эффективности функционирования и развития системы ипотечного кредитования в условиях отечественного финансового рынка необходимо реализовать систему мер в следующих направлениях:

1) необходимо устранить существующие недостатки и пробелы в законодательстве Российской Федерации в части совершения сделок с закладными как ценными бумагами, обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, прекращения прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора ипотечного кредитования и др.;

2) необходимо обеспечить снижение расходов на нотариальное удостоверение сделок для обеспечения более широкой доступности к ипотечным кредитным продуктам;

3) необходимо создание условий для развития и повышения эффективности системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в учреждениях юстиции.

Подводя итог, следует сказать о том, что ИК ведет к благоприятному социальному развитию, выступая одним из мощных факторов формирования среднего класса общества, так как дает гражданам возможность иметь жилую собственность. Кроме того, ипотечное кредитование способно значительно ускорить развитие экономики страны в целом, так как при росте спроса на ипотеку происходит рост новостроек, что оживляет некоторые отрасли промышленности, увеличивает объемы производства и дает возможности дальнейшей модернизации.

3.2 Предложения и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования

На сегодняшний день в России сформирована последовательность предпосылок для динамичного развития системы ипотечного кредитования в сфере жилья.

Вследствие развивающегося рынка недвижимого имущества, фондового рынка и новых институтов, ипотечное кредитование превращается в основной механизм для решения жилищной проблемы в России.

На данный момент виден процесс слияния рынка: на сегодняшний день банки, работая с застройщиками, риелторами и брокерами, развивают рынок ипотеки. Тем самым форсируя подготовку и проведение ипотечных сделок, давая новые возможности для привлечения потенциальных клиентов для субъектов обеих сторон. Предварительные работы брокеров и риелторов с потенциальными ипотечными заёмщиками способствуют улучшению качества заявок по кредитам, и, соответственно, банки снижают свои затраты на отбор неподходящих клиентов.

Ипотека – это долгосрочный кредит, измеряющийся не годами и месяцами, а десятилетиями. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают с в о и д е н ь г и на с р о к, в среднем, 20 – 30 лет. При этом банки выдают не свои деньги, потому что из собственных у кредитора только уставной капитал, остальные – привлечённые на различных площадках средства, будь то межбанковский рынок и ли депозиты населения.

Проблему привлечения ресурсов д ля долгосрочных ипотечных кредитов можно выделить как на и более значимую для развития системы жилищного ипотечного кредитования в России.

Привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного комплекса реализуются с помощью:

- рефинансирования кредиторов операторами вторичного рынка ипотечных кредитов;
- в ведения Центральным банком РФ ставки рефинансирования по и потеке;
- выпуска кредитными учреждениями эмиссионных ипотечных ценных бумаг и их продажи на финансовом рынке;
- привлечения денежных средств населения (в системе строительных сбережений);

- ре финансирования через банковские долгосрочные долговые обязательства, обеспеченные залогом недвижимости (облигации);
- предоставления субсидий и субвенций из всех уровней бюджета в рамках субсидированной системы ипотечного жилищного кредитования;
- выпуска муниципальных облигаций.

При усилении роста объемов капитальных вложений в строительство новых комплексов, модернизации и реконструкции имеющихся фондов, российский рынок имеет возможность выйти на экономический уровень ведущих стран.

В рамках предлагаемой стратегии создание ипотечного комплекса позволит:

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

В завершенном виде ипотечный комплекс будет представлять саморазвивающуюся и самодостаточную систему приобретения и обеспечения доступного и комфортного жилья для населения России (рисунок 15).

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

1. Финансирование в рамках автономной модели. Источниками средств для выдачи кредитов являются депозиты лиц, одновременно являющихся и вкладчиками, и заемщиками. В условиях кризиса такая модель является неэффективной;

2. Финансирование через срочные вклады и срочные займы. Данная система является достаточно рискованной в связи с дисбалансом сроков привлечения и размещения ресурсов. Эта модель в условиях кризиса затруднительна;

3. Рефинансирование через банковские долго срочные долговые обязательства, обеспеченные залогом недвижимости (облигации). В условиях ослабленного фондового рынка выпуск банковских облигаций нецелесообразен;

4. Рефинансирование кредитов через оператора вторичного рынка ипотечных кредитов. В настоящее время эта модель ипотечного кредитования не несет в себе антикризисных черт;

5. Рефинансирование путем эмиссии ипотечных ценных бумаг, имеющих коллективную гарантию (обеспеченных пулом закладных) - американская модель.

6. Выпуск банками ипотечных облигаций, обеспеченных закладными, и их реализация на финансовом рынке. В условиях кризиса данная модель не работает, так как фондовый рынок находится в стагнации [38].



Рисунок 15 – Стратегия развития ипотечного комплекса

Государственное воздействие на формирование и развитие структуры ипотечного комплекса является определяющим и заключается в развитии рынков, входящих в сферу ипотечного комплекса России (таблица 18).

Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что условием развития системы ипотечного кредитования является организация её как

самофинансируемой системы, то есть обеспечение рефинансирования коммерческих банков.

Таблица 18 – Рынки, входящие в сферу ипотечного комплекса России

Рынок	Направления
Рынок недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> – целенаправленные меры по развитию строительного комплекса России; – изменение налоговой политики, способствующей увеличению спроса населения на жилье; – создание единой государственной информационной системы «Купля, продажа, аренда жилья – спрос, предложение»
Первичный рынок ипотечных кредитов	<ul style="list-style-type: none"> – создание условий для обеспечения банков долгосрочными финансовыми ресурсами; – снижение процентной ипотечной ставки по кредитам (4 – 7 % годовых); – создание единой государственной банковской информационной системы ипотечного кредитования; – развитие ипотечных программ коммерческих банков и АИЖК; – развитие системы строительных сбережений.
Вторичный рынок ипотечных кредитов	<ul style="list-style-type: none"> – совершенствование денежно-кредитного регулирования, которое заключается в расширении практики долгосрочного рефинансирования кредитования банковской системы; – развитие унифицированной системы рефинансирования ипотечного кредитования; – развитие инфраструктурных и сервисных организаций рынка;
Рынок страхования	<ul style="list-style-type: none"> – введение единых стандартов страхования ипотечных кредитов; – обеспечение государственного страхования ипотечных кредитов.

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

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

стимулировать развитие внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг за счет формирования объемов выкупа ипотечных кредитов со стороны специализированных ипотечных организаций, и, следовательно, регулярного выпуска ИЦБ. Все это будет служить основой совершенствования сделок, связанных с рефинансированием ипотечных кредитов, и, в конечном счете вести к снижению ипотечных рисков.

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

3. Одним из перспективных направлений развития ипотечного кредитования в настоящее время является малоэтажное строительство, которое охватывает кредитование приобретения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а также комплексную организацию инфраструктуры участков под строительство либо участие кредитных учреждений в застройке в роли девелоперов.

4. Специалисты в области ипотечного кредитования в условиях финансового кризиса предусматривают возможность развития такого направления, как толлинг. Суть его состоит в том, что банки, передавая специализированным ипотечным организациям закладные в итоге получают не деньги, а ипотечные ценные бумаги на аналогичную сумму.

5. Важным направлением совершенствования ипотечного кредитования в России является развитие такой услуги, как ипотечный брокеридж. Суть данной услуги состоит в подборе оптимального условия кредитования для будущего

заемщика, а именно в выборе кредитной организации, предоставлении помощи в формировании пакета документов для получения ипотечного кредита, юридических и финансовых консультациях клиента.

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

- сформировать вторичный рынок ипотечных кредитов, чтобы таким образом обеспечить ре финансирование долго срочных ипотечных кредитов, привлечь долгосрочные ресурсы институциональных инвесторов;

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

- снизить риски ипотечного кредитования путем создания системы их страхования;

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

- совершенствовать политику государства в области организации системы государственной помощи в улучшении жилищных условий отдельных категорий населения с низким уровнем до ходов; определить на и боле е эффективные формы и условия предоставления субсидий на при обр етение жилья гражданам (учитывая различные доходные группы, включая возможности софинансирования и предоставления ипотечных кредитов банками на рыночных условиях); создать систему субсидирования на приобретение жилья.

Оценивая проблемы и перспективы развития ипотеки в данное время можно увидеть, что, в основном, ставки делаются на граждан среднего звена, доходы

которых отличаются большей стабильностью. Система кредитования должна строиться комплексно для разных слоев населения и учитывать тенденции изменения доходов и сбережений населения, постепенно сокращая долю ипотечного рынка со льготными или субсидируемым и условиям и кредитования. Она должна разворачиваться на основе программы ипотечного кредитования при непосредственном участии административных органов.

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

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

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

Масштабное использование административных методов мешает банковскому сектору выполнять ключевую функцию – оценку рисков на макроуровне. Попытки заменить экономические стимулы прямым вмешательством в кредитную

политику банка, могут дать лишь кратко срочный эффект, при этом наносят вред в долгосрочной перспективе.

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

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

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

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

- совершенствование законодательно-нормативной базы, которая обеспечивает исполнение обязательств при ипотечном кредитовании, в первую очередь в отношении формирования четкой процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки и выселения задолжника по кредиту из заложенного жилья;
- организация и внедрение эффективного механизма привлечения долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;
- налоговое стимулирование населения (заёмщиков), с одной стороны, коммерческих банков (ипотечных кредиторов и инвесторов), которые

обеспечивают ре финансирование коммерческих банков кредиторов, с другой стороны;

- создание равноправных условий для свободной конкуренции между участниками рынка ипотечного кредитования;

- формирование механизмов социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредитных учреждений и социальная адаптация при процедуре выселения в случае невозможности по гашения взятого ранее ипотечного кредита;

- создание законодательной базы для применения новых финансовых инструментов (ценных бумаг), чтобы привлечь долго срочные ресурсы в эту сферу.

Подводя итог, можно сказать, что развитие ипотечного кредитования в России довольно неоднозначно, и даже несмотря на это, ипотека представляет собой на и более удобную форму кредитования населения д л я приобретения недвижимости. С каждым годом по являются новые кредитные организации, которые предлагают программы, включающие в себя льготные условия и более доступные проценты по кредитам. Но, вместе с этим, существуют достаточно весомые сдерживающие факторы, которые замедляют рост сегмента и даже могут вызвать общий кризис банковской системы за счет роста невозвращенных кредитов.

Таким образом, в условиях современного этапа развития ипотечного рынка России объективно востребована необходимость минимизации всех рисков ипотечного кредитования в качестве одного из важнейших способов стабилизации и дальнейшего эффективного развития банковской системы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотека – это одна из форм залога, в роли которого выступает недвижимое имущество, с целью получения денежных средств, то есть ипотечного кредита. Ипотечной так же называют закладную – это документ, в котором указывается достоверность сдачи имущества в залог. При выдаче ипотеки, залоговое недвижимое имущество остается в имении и у должника, а кредитор в свою очередь имеет право на изъятие данного недвижимого имущества при невыполнении обязательств должником.

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

Одним из основных факторов, характеризующих наличие финансовых условий для возможности широкого развития долго срочного ипотечного кредитования, является состояние банковского сектора в целом и наличие в нем достаточных долгосрочных пассивов, прежде всего в виде вкладов частных вкладчиков.

Основной особенностью ипотеки является то, что кредитор в праве самостоятельно и на свое усмотрение рассматривается не движимостью заемщика в случае невыполнения им своих обязательств. Именно эта главная особенность отличает ипотечный кредит от других долгосрочных кредитов.

Ипотечное кредитование на сегодняшний день является самым актуальным видом долгосрочного кредитования. Это одно из приоритетных видов направлений современно жилищной политики.

В ходе проделанной работы, можно сказать, что система долгосрочного ипотечного кредитования в России должна опираться на зарубежный опыт, учитывать макроэкономические условия, высокую инфляцию и ограниченную платежеспособность населения.

По результатам исследования был сделан вывод, что успешное развитие ипотечного жилищного кредитования в России зависит в первую очередь от достаточности финансовых ресурсов. В качестве эффективных инструментов привлечения долгосрочных кредитных ресурсов в банковскую систему выступают рефинансирование ипотечных кредитов, субсидирование и секьюритизация, которые в настоящее время не получили достаточного развития в России. Такое положение обусловлено ограниченным количеством потенциальных инвесторов на внутреннем российском финансовом рынке.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2 Федеральный закон № 379-ФЗ от 21.12.2013 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3 Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1999 №122 – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 02.11.2013) // Справ. – правовая система «Консультант Плюс» - Версия Проф. – [М.,2013]. – Электрон. текст. дан. – Послед. обновление 02.04.2014.

4 Федеральный закон Российской Федерации от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в ред. от 30.11.2011) // Справ. – правовая система «Консультант Плюс» – Версия Проф. – [М.,2013]. – Электрон. текст. дан. – Послед. обновление 26.03.2014.

5 Закон РФ № 2872-1 от 29.05.1992 г. «О залоге» [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6 Логинов, М.П. Теория и методология ипотечного кредитования / М.П. Логинов, В.А. Татьянников. – Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015. – 226 с.

7 Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2014. – 368 с.

8 Современный экономический словарь / под ред. Б.А. Райзберга, Л.Ш. Лозовского, Е.Б. Стародубцовой. – М.: Инфра – М, 2010. – 594 с.

- 9 Разумова, А. А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие /А.А. Разумова – СПб.: Питер, 2006.
- 10 Иванов, В.В. Ипотечное кредитование: учебник / В.В. Иванов. – М.: Маркетинг, 2010. – 345с.
- 11 Солодилова, М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России: дисс. к.э.н.08.00.10 / М.Н. Солодилова. – Самара, 2014. – 178 с.
- 12 Просвирин, А.В. Инструментарий ипотечного кредитования / А.В. Просвирин// Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2008. – № 6. С. 164 – 169.
- 13 Литвинова, С.А. Институциональные основы развития ипотечного кредитования в России. Дисс. к.э.н.;8.00.10 / Светлана Алексеевна Литвинова. – Ростов-на-Дону, 2013. – 223 с.
- 14 Литвинова, С.А. Институциональные основы развития ипотечного кредитования в России. Дисс. к.э.н.;8.00.10 / С. А. Литвинова. – Ростов-на-Дону, 2013. – 223 с.
- 15 Тугушева, В.Р. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / В. Р. Тугушева, Р. Р. Юняева // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. – 2006. – № 6. С. 58 – 61.
- 16 Куликов, А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (Точка зрения) Деньги и Кредит – 11/2010.
- 17 Грудцына, Л.Ю. Ипотека-Кредит. Комментарий жилищного законодательства: учеб. Пособие / Л.Ю. Грудцына. – М.: «Эксмо», – 2006
- 18 Лаврушин, О.И. Деньги. Кредит. Банки / О.И. Лаврушин. – МОСКВА, «ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА», 2002.
- 19 Романова, И.В. Обзор зарубежного опыта регулирования рынка жилья и возможности его использования в современных российских условиях / И.В. Романова // Транспортное дело России. – 2009. – №6. – С. 52 – 54.
- 20 Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2006.

21 Иванов, В.В. Ипотечное кредитование: учебник / В.В. Иванов. – М.: Маркетинг, 2010. – 345с.

22 Иванов, В.В. Ипотечное кредитование: учебник / В.В. Иванов. – М.: Маркетинг, 2010. – 345с.

23 Дубовик, И.В. Ипотечное жилищное кредитование. / И.В. Дубовик – Иркутск: Изд – во БГУЭП, 2009. – 227с.

24 Абдуллаев, М.А. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. / Абдуллаев М.А., Орлов А.А., Римский Л.А., Бу Хассан Хоссам. // Учебное пособие. – М.: МИИТ, 2013. – 244с.

25 Букато, В.И. Банки и банковские операции в России. / Букато В.И., Головин Ю.В., Львов Ю.И. – 2 – е изд., перераб. и доп. //Под ред. М.Х. Лapidуса. – М.: Финансы и статистика, 2011. - 368 с.

26

27 Оселедец, В.М. Теория и практика ипотечного кредитования. // В.М. Оселедец, Т.А. Владимирова – Новосибирск СИФБД, 2006. – 148 с.

28 Басин, А. Ипотечное кредитование – важнейший инструмент решения жилищной проблемы в России / А. Басин // Жилищное право. – 2010. – №8.

29 Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование в России / П.Н. Кострикин, А.Н. Кузьминов – М.: МАКСПресс, 2013. – 212 с.

30 Цылигна, Г.А. Ипотека: жилье в кредит / Г.А. Цылигина. – М.: Экономика, 2012.

31 Шабалин, Ю.В. Жилищное ипотечное кредитование: гражданско- правовой и социально-экономический аспекты / Ю.В. Шабалин//Вестник ЮжноУральского государственного университета. Серия: Право. – 2006. Т. – 1. № 13. – С. 325 – 328.

32 Сандоян, Э.М. Выбор направления институционального развития рынка ипотечного кредитования в странах с переходной экономикой / Э.М. Сандоян // Ученые записки Орловского гос. ун-та. – Сер.: Гуманитарные и социальные науки. – 2008. – №3. – С. 31 – 36.

33 Егоров, С.Н. Формирование ипотечной модели в России с применением зарубежного опыта / С.Н. Егоров // Вестник Чувашского ун-та. – 2008. – №3. – С. 368 – 371.

34 Ипотека в зарубежном праве: обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии // Журнал российского права. – 1997. – №12. – С. 129 – 137.

35 Корнев, В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России / В.С. Корнев // Вестник Финансовой академии. – 2003. – №1. – С. 96 – 99.

36 Лепехин, И.А. Теоретические проблемы ипотеки и ипотечного кредитования в современной России // Право и государство: теория и практика. – М.: Право и государство, – 2009. – № 3 (51).

37 Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование в России. // Кострикин П.Н., Кузьминов А.Н. – М.: МАКС Пресс, 2003. – 212 с.

38 Булатова А. И. Современное состояние ипотечного кредитования в России / А. И. Булатова, В. И. Гайнитдинова // Экономическая наука и практика: материалы III междунар. Науч. Конф. (г. Чита, апрель 2014 г.). – Чита: Изд-во Молодой ученый, – 2014. – С. 44 – 46.

39 Оселедец, В.М. Теория и практика ипотечного кредитования. // Оселедец В.М., Владимирова Т.А. – Новосибирск СИФБД, 2006. – 148 с.

40 Бузырев, В. В., Селютина Л. Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. СПб.: СПбГЭУ. 2013 С335.

41 Артемкина, Е. В. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в контексте решения социально-экономических проблем российского общества / Е. В. Артемкина // Мир науки, культуры и образования. – 2012. – №4. – С. 330 – 332.

42 Лепехин, И.А. Теоретические проблемы ипотеки и ипотечного кредитования в современной России // Право и государство: теория и практика. – М.: Право и государство. – 2009 – № 3. – С.51

43 Кривошапова, С.В. Актуальные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации / С. В. Кривошапова, Е. А. Нехожина // «Современные научные исследования и инновации». – 2014. – №11. – С. 188 – 192.

44 Логинов, М. П. Антикризисные модели ипотечного кредитования России // Финансы и кредит. – 2009. – № 7. – С. 11 – 12.

45 Садыкова, А.А. Проблемы развития ипотечного кредитования в России / А.А. Садыкова, Ю.В. Бутрина// Научно-аналитический экономический журнал. – 2018. – №2. – С. 12-18.

46 Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование в России / П.Н. Кострикин, А.Н. Кузьминов – М.: МАКСПресс, 2013. – 212 с.

47 Официальный сайт Райффайзенбанка [Электронный ресурс]. <https://www.raiffeisen.ru/>

48 Официальный сайт Сбербанка России [Электронный ресурс]. <http://www.sberbank.ru/>

49 Официальный сайт ВТБ24 [Электронный ресурс]. <https://www.vtb24.ru/>

50 Официальный сайт Сбербанка России [Электронный ресурс]. <http://www.sberbank.ru/>

51 По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф/>

52 Налоговый кодекс [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

53 Гражданский кодекс [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

54 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [электронный ресурс] <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/>

55 Рейтинги банков [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.banki.ru/banks/ratings/agency>

56 Жилищный кодекс Российской Федерации [электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.