Магомедова, Шарипат Абдулаевна. Финансовый механизм системы ипотечного кредитования в условиях кризиса : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Магомедова Шарипат Абдулаевна; [Место защиты: Дагестан. гос. ун-т].- Махачкала, 2010.- 145 с.: ил. РГБ ОД, 61 11-8/1155

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Теоретические основы финансового механизма системы ипотечного кредитования**

1.1. Сущность ипотечного кредита и его особенности на финансовом рынке 9

1.2. Ипотечное кредитование как часть финансово-кредитной систе мы 17

1.3.. Роль государства в эффективном развитии системы ипотечного кредитования 37

**Глава 2. Современное состояние и проблемы развития системы ипотечного кредитования**

2.1. Тенденции развития системы ипотечного кредитования в России и Республике Дагестан 47

2.2. Проблемы финансового механизма ипотечного кредитования в условиях кризиса доверия и ликвидности 67

2.3. Стабильность финансового механизма как необходимый фактор развития системы ипотечного кредитования в России 77

**Глава 3. Направления обеспечения стабильности механизма системы ипотечного кредитования в условиях кризиса доверия и ликвидности**

3.1. Обеспечение доступности жилья для населения как условие преодоления кризиса доверия 94

3.2. Страхование ипотечных займов как основа механизма повышения ликвидности ипотечного кредита 107

3.3. Моделирование мультифункциональных процессов развития ипотечного кредитования 114

Заключение 127

Список использованной литературы

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Переход от системы государственного распределения жилья, централизованного механизма финансирования жилищного строительства к рыночной системе формирования источников финансирования строительства жилья, привело к необходимости нахождения частных коммерческих организаций, работающих в условиях рыночных отношений. Это свидетельствует о наличии проблем достаточности и своевременности финансирования строительства жилья в стране и необходимости внедрения жизнеспособных и эффективных механизмов ее решения.

Решение этих задач включает в себя множество вопросов, в том числе недоступность жилья для большинства граждан; рост спроса на жилье при невысоких темпах его строительства; наличие большого объема ветхого и аварийного жилья; высокие цены на жилье.

В современных условиях для решения этих вопросов многие развитые страны используют механизм ипотечного кредитования, как наиболее эффективный рыночный инструмент обеспечения жилищного строительства. В Российской Федерации для решения проблемы финансирования строительства жилья также во главу угла поставлен вопрос развития ипотечного кредитования. Однако до сих пор остается проблема непроработанности нормативно-правовой базы и механизма регулирования ипотечного рынка.

Рост спроса на жилье заставляет федеральное правительство и региональные власти принимать конкретные меры по разработке механизма и инструментария стимулирования развития жилищного строительства, разрабатывать и апробировать различные модели и варианты развития рынка жилья с использованием механизма ипотечного кредитования.

Использование возможностей ипотечного кредитования для стимулирования рынка жилья является одной из актуальных задач на пути дальнейшего развития жилищного сектора экономики и повышения уровня обеспеченности населения жильем. Недостаточная разработанность данной проблематики, ее актуальность и возрастающая практическая значимость предопределили выбор темы и основных направлений диссертационного иссле-

дования.

**Степень научной разработанности проблемы.**Большой вклад в анализ и обоснование форм и методов использования механизма ипотечного кредитования в развитии различных секторов экономики внесли такие зарубежные авторы, как: Фридмен М., Фишер П., Долан Э.Д., Хикс Дж. Р., Хар-рис Л., Полфреман Д., Форд Ф.

В России вопросы развития ипотечного кредитования еще не получили достаточного освящения в отечественной экономической литературе. Хотя теоретико-методологические аспекты, аналитические и статистические обзоры формирования и функционирования ипотечного рынка уже представлены в работах Акбердиной Р.А., Белоглазовой Г.Н., Боткина И.О., Валенцевой Н.И., Врублевской О.В., Гамзы В.А., Грязновой А.Г., Донцова Л.В., Каме-нецкого М.И., Коробовой Г.Г., Кроливецкой Л.П., Лаврушина О.И., Левчук И.В., Марамыгина М.С, Молякова Д.С, Панова Г.С, Полякова М.Б. и ряда других.

Тем не менее, анализу степени воздействия ипотеки на экономическое развитие, на формирование рынка жилья до настоящего времени в РФ уделялось недостаточное внимание. Недостаточная изученность и слабая теоретическая проработка актуализировали анализ проблем становления и развития системы ипотечного кредитования в российской и региональной экономике, побудили автора выбрать данную тему исследования.

**Цели и задачи исследования.**Целью диссертационного исследования является разработка методических рекомендаций и инструментов по совершенствованию финансового механизма ипотечного кредитования, обеспечивающего активное функционирование рынка жилья в России.

Для реализации указанной цели были поставлены следующие задачи:

охарактеризовать российскую систему ипотечного кредитования в контексте исследования проблем финансово-кредитной сферы экономики страны;

определить факторы, препятствующие развитию действующего в России механизма ипотечного кредитования и предложить меры по снижению их негативного воздействия;

выявить проблемы финансового механизма системы ипотечного кре-

дитования, связанные с доступностью жилья для населения и предложить возможные направления преодоления кризиса доверия и ликвидности;

дать оценку состоянию развития российского ипотечного рынка и обосновать направления активизации развития ипотеки и рынка жилья на федеральном и региональном уровнях;

предложить рекомендации по повышению активности инструментов финансового механизма ипотечного кредитования в условиях кризиса доверия и ликвидности.

**Объектом исследования является**финансовый механизм ипотечного кредитования, обеспечивающий развитие рынка жилья в стране.

**Предметом исследования являются**финансовые и организационные отношения, возникающие в процессе реализации механизма ипотечного кредитования в стране.

**Теоретической и методической основой исследования**послужили работы отечественных и зарубежных авторов по экономической теории, региональной и отраслевой экономике, развитию финансов, денежного обращения и кредита, банковского дела, форм и методов регламентирования деятельности банковской сферы по ипотечному кредитованию жилищного строительства, его законодательному обеспечению.

**Информационной базой диссертационного исследования**послужила аналитическая, статистическая, справочная, монографическая, периодическая и переводная литература по проблемам ипотечного кредитования, изданная у нас в стране и за рубежом, материалы и отчеты Банка России, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, отчеты Росстата, методические разработки Промышленно-строительного банка по ипотечному кредитованию и расчеты автора.

**Научная новизна**диссертационного исследования заключается в разработке и уточнении теоретико-методических положений и практических рекомендаций по подключению банковского сектора к решению проблем развития рынка жилья через механизм ипотечного кредитования, что активизирует сам рынок и расширяет возможности решения жилищных проблем.

Научную новизну диссертации определяют следующие положения, которые и стали предметом защиты:

уточнена сущность ипотечной системы, как взаимосвязанной и взаимозависимой совокупности субъектов, объектов, инструментов и рынков ипотеки, функционирующих на основе законодательно определенных единых принципов, процедур, методов, которые обеспечивают доходность движения финансовых ресурсов при кредитовании под залог недвижимости;

определены и систематизированы факторы, влияющие на недостаточное развитие ипотечного кредитования в России и ее регионах: низкая ликвидность российских банков, сосредоточенность ипотечного кредитования в небольшом количестве банков с высоким ипотечным активом, низкие доходы населения, высокие процентные ставки по кредитам, несовершенство правовой базы;

обоснованы предложения по повышению эффективности финансовых инструментов ипотечного кредитования, направленные на совершенствование андеррайтинга, повышение эластичности схем кредитования, оптимизацию нормативной базы ипотечного кредитования, введение системы страхования кредитов, усиление значимости секьюритизации для фондовых рынков;

с целью оптимизации условий кредитования различных категорий населения в регионах предложен расчет индекса доступности жилья с учетом условий, сложившихся в Республике Дагестан, который позволяет определить тенденции развития рынка жилья, проводить межрегиональные сравнения обеспеченности населения жильем;

разработаны предложения по минимизации рисков при ипотечном кредитовании, в том числе предложены меры по снижению стоимости кредитов для заемщиков на основе снижения коэффициента риска ипотечного портфеля по нормативу HI Банка России и отмене применения норматива Н6 при передаче активов на SPV в случае субординированных займов;

обоснованы меры по снижению стоимости кредитов для заемщика, включающие механизмы продажи жилья в кредит по регулируемым ценам и безвозмездного инвестирования бюджетных средств на цели приобретения земельных участков под застройку.

**Область исследования**по паспорту ВАК - п.9.4. «Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов,

форм и методов кредитования».

**Практическая значимость**диссертационного исследования заключается в разработке рекомендаций для выработки стратегии и концептуальных подходов к формированию ипотечной системы кредитования жилья, а также механизма управления системой со стороны предпринимательских и банковских структур, органов власти в центре и на местах, заинтересованных в развитии и расширении жилищного строительства. Рекомендации автора могут быть реализованы коммерческими банками в повседневной практике хозяйствования при реализации проектов по ипотечному кредитованию с участием заинтересованных субъектов ипотечного рынка жилья.

**Апробация работы.**

Основные положения, сформулированные в диссертационной работе, докладывались в порядке обсуждения на кафедре «Налогов и денежного обращения» Дагестанского государственного университета и в Институте экономики Дагестанского научного центра РАН, на Всероссийской научно-практической конференции «Финансово-экономические преобразования на современном этапе: проблемы и перспективы», (г. Махачкала, 2008 г.)

Методические положения и практические рекомендации реализованы в процессе формирования схем ипотечного кредитования коммерческими банками «Дагестан», «Дагэнергобанк», «Связьбанк», а также при чтении лекционного курса «Деньги, кредит и банки» в Дагестанском государственном университете.

**Публикации.**По теме диссертации опубликовано 9 статей общим объемом 2 п.л. (в т. ч. 2 в рекомендованном ВАК журналах) и монография - 7,3п.л.

**Структура и объем работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы. Основное содержание работы изложено на 145 страницах машинописного текста, включает 17 таблиц и 10 рисунков. Список литературы содержит 154 наименования.

## Ипотечное кредитование как часть финансово-кредитной систе мы

Жилищная проблема в России, обострившаяся в ходе мирового финансового кризиса, определяет необходимость в поисках выхода в классических механизмах ее решения. Наиболее перспективным решением «квартирного вопроса» специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования .

В теории и на практике существуют различные подходы к определению социально-экономической сущности ипотеки и ипотечного кредитования. Наиболее широко представлены два подхода. С позиции первого подхода ипотека рассматриваетя как совокупность отношений, возникающих по поводу имущественных прав собственника недвижимости в целях получения и обслуживания ипотечного кредита, а в рамках второго подхода ипотека представляет собой процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимости, как правило, на приобретение или строительство объекта недвижимости.

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 объект недвижимости.

Экономическое содержание ипотечного кредита выражает как сущность кредита, так и его связи с другими экономическими категориями (производством, обращением и пр.). Сущность является главным в экономическом содержании кредита любого вида. В научной литературе существуют различные точки зрения на сущность кредита. Ряд экономистов (Э.А. Вознесенский, А.Г. Зверев) считают кредит подчиненной категорией, призванной формировать денежные ресурсы. Другая группа экономистов выделяет кредит в самостоятельную категорию, функционирующую параллельно финансам (М.А. Пессель, И.В. Левчук, B.C. Захаров) .

Кредит - это стоимостная экономическая категория, неотъемлемый элемент товарно-денежных отношений. В современных условиях практически все кредиты предоставляются в денежной форме, а кредитные отношения являются частью денежных отношений, связанной с предоставлением и возвратом ссуд, организацией денежных расчетов, кредитованием инвестиций, использованием государственного кредита. То есть кредит - особая форма движения денег .

B.C. Захаров считает, что кредит - это общественное отношение по поводу стоимости, передаваемой во временное пользование4.

Приведенные выше определения подчеркивают только наиболее существенные черты кредита (передача стоимости, форма движения и факт возвратности), не отвечая на вопрос, почему кредит носит императивно-возвратный характер, а также не указывают на участников процесса передачи стоимости.

Существует и другой подход к определению сущности кредита, который содержится в работах экономистов, считающих, что кредит - это форма движения ссуженной стоимости. По их мнению, кредит - это отношение между кредитором и заемщиком по поводу возвратного движения ссуженной стоимости5.

Методологический подход К. Маркса к исследованию сущности кредита подводит к тому, что кредит является формой аккумуляции и распределения временно свободных денежных средств. Данный подход к определению сущности кредита наиболее полно отражает сущность кредита как самостоятельной экономической категории и вскрывает причину обязательности возврата кредита, в то же время он дает слишком общее понятие о принципах движения ссуженной стоимости.

После сопоставления и сравнения различных подходов, И.В. Павлова считает6 наиболее целесообразным при раскрытии сущности кредита придерживаться методологических принципов, предложенных академиком О.И. Лаврушиным, поскольку их использование позволит наиболее всесторонне проанализировать сущность ипотечного жилищного кредита: - все разновидности кредита должны отражать его сущность независимо от той формы, в которой он выступает; - вопрос о сущности кредита надо рассматривать по отношению к совокупности кредитных сделок; - анализ сущности кредита предполагает раскрытие ряда его конкретных характеристик, которые показывают сущность в целом, а именно: структуры кредита, стадий его движения, основы.

По мнению Довдиенко И.В., «ипотека» — это сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды — ипотечного кредита (кредита под закладную)7.

Ипотека (греч. hypoteka-залог, заклад) - представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю).

Ипотека - это обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости (ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 17.07. 2009 № 166 -ФЗ)).

Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами. Удовлетворение прав кредитора по возврату долга может осуществляться как за счет средств, вырученных от продажи заложенной недвижимости на торгах (норма, принятая в законодательстве России и ряда других стран), так и на основе соблюдения принятых процедур передачи титула собственности кредитору (подход, используемый в США) 9.

## Роль государства в эффективном развитии системы ипотечного кредитования

Роль государства в развитии ипотечного кредитования на период становления в России рынка долгосрочных финансовых инструментов, и прежде всего рынка долгосрочных ипотечных ценных бумаг, состоит в формировании рынка ипотечного жилищного кредитования через ее оператора - Агентство ипотечного жилижного кредитования (АИЖК). При этом государственная поддержка предоставляется системе лишь в объемах, необходимых для становления рыночных механизмов функционирования соответствующих секторов экономики. По мере развития и совершенствования рыночной базы роль государства должна снижаться и переориентироваться на те сегменты, где рыночные механизмы еще не сформированы.

Государственная поддержка становления и развития жилищной ипотеки через АИЖК, как уполномоченного Правительством Российской Федерации необходимая мера, направленная на решение задачи обеспечения населения доступным жильем путем создания условий для максимально быстрого развития рыночных механизмов ипотечного жилищного кредитования.

При этом такая государственная поддержка не может и не должна конкурировать с рыночными механизмами ни в одном из секторов финансового рынка и должна быть ориентирована на те секторы, где рынок отсутствует и требуется вмешательство государства для его становления. В перспективе АИЖК должно быть приватизировано и остаться одним из операторов вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов.

В основу стратегии развития системы ипотечного кредитования в России, утвержденной Правительством Российской Федерации, была положена двухуровневая модель функционирования ипотечного рынка, аналогичная функционирующей в США.

Данная модель предусматривает максимальное развитие первичного рынка ипотечных жилищных кредитов, а также механизмов рефинансирования организаций, предоставляющих населению эти кредиты (займы) за счет привлечения долгосрочных ресурсов с финансовых рынков путем секьюритизации пула закладных, выпуска и размещения ипотечных ценных бумаг.

Одним из основных условий создания стабильной и эффективной системы ипотечного кредитования в России является проведение государством взвешенной, последовательной политики в данной сфере. Целью данной политики является обеспечение системной стабильности и создание необходимых условий для развития рынка ипотечного кредитования в условиях здоровой конкуренции. Деятельность всех участников рынка ипотечного капитала должна осуществляться на единых принципах, базироваться на коммерческих интересах и соблюдении основных законов ведения бизнеса.

Государственная политика в отношении банковского сектора распространяется и на область ипотечных операций. Воздействие государства осуществляется путем формирования адекватной законодательной и нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций и функционирование рынка финансовых услуг, а также осуществление контроля исполнения требований законодательства и нормативных актов.

Преимущественно используются косвенные методы влияния на процессы, происходящие в банковской сфере и в сфере ипотечного кредитования. Успешное формирование и развитие систем ипотечного кредитования в зарубежных странах стало возможным благодаря активной политике государства, направленной на поддержку развития национальной ипотечной системы. Государство объективно заинтересовано в развитии системы ипотечного кредита. В развитых странах ипотечные банки пользуются потенциальной поддержкой государства: для них создана необходимая законодательная база; четко работают государственные органы, регистрирующие сделки с недвижимостью; функционируют специализированные институты, проводящие операции с ценными бумагами и косвенно регулирующие их деятельность. Государство постоянно контролирует деятельность этих банков, а также состояние и развитие системы ипотечного кредита в целом23.

Рассмотрим основные методы проведения экономической политики в области формирования и развития системы ипотечного кредитования, используемые в развитых странах.

Методы кредитно-денежной политики направлены на изменения денежного предложения с целью регулирования совокупного объема производства, занятости и уровня цен: регулирование ставки рефинансирования; проведение операций на открытом рынке с государственными ценными бумагами; регулирование норм обязательных резервов коммерческих банков.

Методы налоговой политики направлены на стимулирование проведения операций ипотечными заемщиками, кредиторами и инвесторами в ипотечные бумаги и заключаются в снижении или отмене отдельных налогов.

К специальным методам относятся:

1. Инициирование создания специальных организаций - операторов вторичного рынка, основными активами которых являются закладные банков, предоставляющих ипотечные кредиты (США, Канада)24. Определенная степень специализации для таких учреждений вполне оправдана, так как оценка закладных, связанных с жильем, а также эффективное управление ипотечными контрактами требуют от специалистов особой подготовки. Специальные агентства, использующие государственные гарантии и имеющие специальный статус, привлекают более дешевые фонды для рефинансирования ипотечных кредитов, чем частные. Кроме того, они могут использовать бюджетные средства (кредитную линию казначейства).

2. Стимулирование специализированных кредиторов (ипотечные бан ки) — разработка и принятие законов, регулирующих деятельность специализированных кредитных учреждений, основными активами которых являются закладные (Германия, Дания, Франция и др.) . Через правительственные агентства частные эмитенты ипотек могут получать пу тем федерального страхования банковских рисков дополнительные гарантии возмещения убытков от невыполнения заемщиками взятых на себя обязательств. Эти программы содержат в себе элементы скрытого субсидирования. Они существуют наряду с частным страхованием ипотечной задолженности.

3. Государственная стандартизация условий выдачи ипотечных кредитов, которая нацелена на повышение доверия к ипотечным ценным бу магам, выпущенным под обеспечение кредитов (США, Германия, Канада, Дания Франция и др.). Выпускаемые ипотечные облигации отвечают определенным стандартным характеристикам: они выпускаются только ипотечными банками; их оборот регулируется специальными органами надзора; они имеют обеспечение в качестве жилой недвижимости; удовлетворение держателей облигаций производится в первоочередном порядке в случае банкротства банка; качество облигаций должно быть подтверждено в комиссии ЕЭС.

## Проблемы финансового механизма ипотечного кредитования в условиях кризиса доверия и ликвидности

Обеспечение участников рынка программами обучения с целью активизации рынка жилищного финансирования. Крайне важным условием активизации рынков ипотечного кредитования считается необходимость специального финансового образования для участников рынка (кредиторов, заемщиков и инвесторов). Правительства и международные организации могли бы внести свой вклад в решение этой проблемы путем организации программ обучения и специальных семинаров.

Принимая во внимание все вышеизложенное, можно выделить ключевые моменты для развития нового, конкурентоспособного рынка ипотечного кредитования: необходимо установить продуманную систему управления риском, то есть систему ипотечного кредитования на основе вторичного рынка (ипотеч ные ценные бумаги, MBS), сосредоточившись на домовладельцах с низкими и средними доходами. С этими категориями домовладельцев связаны гораздо более высокие кредитные риски, чем с обеспеченными людьми. Схемы секь юритизации как более совершенный инструмент контроля за риском должны использоваться активнее и привлекать институциональных инвесторов на вторичный рынок ипотечного кредитования; для развития рынка необходима эффективная жилищная политика, ориентированная на домашние хозяйства именно с низким и средним дохо дами; должны быть проведены реформы программ правительственных субсидий, в результатом которых должно стать использование новых инструментов вторичного рынка ипотечного кредитования.

Несмотря на мировой финансово-экономический кризис, и его плачевные последствия, в том числе и для России и для российского рынка ипотечного кредитования, можно заметить, что ипотека в нашей стране продолжает развиваться, и существуют положительные тенденции для становления новой, более устойчивой системы ипотечного кредитования. Российские власти для обеспечения этого предпринимали и разрабатывают целый ряд важных шагов, направленных на преодоление ипотечного кризиса в стране. Сейчас идет спешная доработка законопроектов, которые должны улучшить положение как банков, так и заемщиков.

В основе даннях мероприятий прослеживается главное направление - поддержание стабильности финансовых механизмов, отвечающих за развитие института ипотеки. Большинство их касается правил выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. Продажа таких бумаг обеспечивает банкам средства на выдачу новых кредитов. Так возникает вторичный ипотечный рынок, за счет которого и функционирует система. Однако в России вторичный ипотечный рынок до сих пор не существовал, из-за чего банки вынуждены были развивать ипотеку за счет иностранных кредитов. Теперь система внутреннего рефинансирования ипотечного рынка приобретает зримые очертания. Решаются три ключевых вопроса: по каким правилам выпускать ипотечные ценные бумаги, как их можно продавать и кто их будет покупать.

Социальные инвестиции государства направлены, как правило, на повышение национального дохода и уровня жизни населения страны посредством удовлетворения его материальных, духовных или социальных потребностей. Потребность в жилье представляет собой одну из базовых потребностей человека. Создание такого уровня жизни, при котором население может стабильно удовлетворять свои базовые потребности, является одной из основных задач государства.

При отсутствии надлежащего обеспечения необходимого уровня жизни в обществе наблюдается низкая производительность труда, что влечет за собой низкий уровень платежеспособного спроса, а это в конечном итоге негативно влияет на показатели развития экономики в целом. Обеспечение граждан доступным жильем способствует социальной стабильности в обществе и в настоящее время является одной из важнейших экономических и социальных проблем в нашей стране. Данная задача возведена в статус одного из четырех приоритетных национальных проектов.

В настоящее время улучшение жилищных условий недоступно для большей части населения страны, хотя нуждаются в нем более 60% населения России. При этом ипотечным кредитованием могут воспользоваться лишь 10-12% граждан. К сожалению, политика государства на жилищном рынке, в том числе по реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», до настоящего времени не привела к повышению доступности жилья для российских граждан.

Всеобъемлющее решение жилищной проблемы может стать локомотивом роста национальной экономики, в частности, ее финансовой системы, позволив банкам широко использовать ипотечные механизмы, а рынку ценных бумаг - развивать такое перспективное направление, как секьюритизация ипотечных кредитов.

## Страхование ипотечных займов как основа механизма повышения ликвидности ипотечного кредита

Результаты, полученные по всем рассмотренным методикам, субъективны в силу условности используемой в расчетах среднестатистической семьи и привязки к усредненным нормативным показателям.

Расчеты выполнены на основе официальных статистических данных об уровне доходов населения и ценах на рынке жилья, так что значительная часть доходов и стоимость сделок, находящихся в теневом секторе экономики, не учтена.

Таким образом, в Республике Дагестан индекс доступности, рассчитанный по разным методикам и характеризующий количество лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, различается от 4,1 до 31 лет на первичном и от 5,9 до 34 лет на вторичном рынке жилья и превышает по значению показатель доступности, установленный Федеральной целевой программой «Жилище», от 2 до 10 раз. Полученные значения данного показателя свидетельствуют о том, что одним из реальных способов приобретения жилья населением республики может стать ипотечное кредитование. Обеспечение доступности жилья для населения является основой преодоления кризиса доверия.

Общие же перспективы развития ипотечного кредитования в России по итогам I квартала 2010 года выглядят довольно расплывчато. Пока отчетливо наблюдается лишь снижение средневзвешенной ставки ипотечного кредита. По всем остальным важным составляющим ипотеки - средневзвешенный срок, средний размер, средний первоначальный взнос - особых изменений не просматривается.

Если же жилье будет более доступно и динамика развития ипотечного кредитования будет прослеживаться более четко, то кризис доверия будет преодолеваться. Для этого есть все предпосылки: экономическая ситуация начала выправляться, банки успели накопить достаточно средств и теперь вынуждены форсировать кредитование и уменьшать процентные ставки, ставки жилищных кредитов за последние полгода снизились и вновь стали появляться займы с минимальным первоначальным взносом и даже без него.

Очевидно, что ипотека повышает доступность жилья, позволяет свести период накопления к минимуму. Из этого можно сделать вывод, что если у семьи есть возможность воспользоваться ипотечным кредитом для улучшения своих жилищных условий, то разумнее было бы приобрести жилье подобным способом, чем копить деньги на квартиру в течение десяти и более лет.

Доступность жилья - один из ключевых факторов спроса на рынке жилой недвижимости - иначе можно определить как возможность граждан улучшать жилищные условия за счет собственных сбережений. Сбережения -это часть доходов населения, не израсходованная на приобретение потребительских товаров и предназначенная для покупки земли, жилья, автомобиля и прочих предметов длительного пользования.

Из этого можно сделать вывод, что спрос на приобретение жилья в Российской Федерации существует и задачей рационального предпринимателя является удовлетворение этого спроса. Здесь уместно вновь упомянуть слова Президента России о необходимости активизировать работу финансовых механизмов, позволяющих гражданам улучшать жилищные условия не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов. Одним из таких механизмов является банковское ипотечное кредитование, поскольку приобретение жилья в данном случае осуществляется и за счет сбережений (первоначальный взнос), и за счет будущих доходов граждан (платежи по кредиту).

В связи с тем, что для ипотечного кредита типичным является невысокая ликвидность его объекта, важное значение имеет страхование займов и формирование вторичного рынка ипотек. Ипотечное обязательство становится ценной бумагой, который привлекается на финансовый рынок. Ипотечные банки тем самым получают возможность проводить рефинансирование посредством механизма вторичного рынка.

Ссуды под недвижимость подлежат погашению на условиях рассрочки платежа и с уплатой процентов. Проценты по ипотечным займам имеют ту особенность, что их величина зависит от территориального размещения недвижимого имущества.

Повышение ставки процента по ипотечным займам связано с ростом риска обесценивания капитала, что влияет на деятельность кредиторов. Понятно, что повышение процентных ставок и увеличение размера первоначального взноса сужает сферу применения ипотечного кредита, поскольку это ухудшает условия пользования им для заемщиков.

В связи с развитием ипотечного кредитования формируется отдельный ипотечный финансовый рынок, главным инструментом которого являются ипотечные облигации - долгосрочные ценные бумаги, выпускаемые под обеспечение недвижимостью и приносят постоянный процент. Эмитентами ипотечных облигаций являются, как правило, торгово-промышленные корпорации, которые на основе выпуска этих ценных бумаг могут формировать капитал для финансирования крупных строительных проектов.

Таким образом, в основе повышения ликвидности механизма ипотечного кредита лежит ипотечный финансовый рынок с основополагающим элементом - ипотечными облигациями, обеспечивающими страхование займов и рынка ипотеки вторичного жилья.

При правильном определении целей и структуры общенациональная схема страхования ипотечных кредитов на покрытие рисков неисполнения обязательств розничными заемщиками может внести значительный вклад в обеспечение финансовой посильности страхования ипотечных кредитов. Хотя страхование кредитов не способно преодолеть трудности, связанные с обращением взыскания на находящееся в залоге имущество, оно может служить стимулом для кредитования со стороны коммерческих банков в течение того времени, которое потребуется правительству для преодоления слабых мест в законодательстве об обращении взыскания на находящееся в залоге имущество.

Страхование кредитов может сделать возможным повышение доли страхования ипотечного кредита в общей стоимости имущества путем поглощения части кредитного риска, которая заставляет кредиторов требовать значительного первоначального взноса. Подобная программа обеспечивала бы разделение кредитных рисков с основными кредиторами вроде таких банков, как Сбербанк и Райффайзенбанк и послужило бы для этих последних стимулом к более весомому и активному их участию в ипотечном кредитовании.

Страхование ипотечных кредитов на длительный срок может предоставить банкирам важный стимул к выдаче страхования ипотечных кредитов с более длительным сроком погашения. Эта функция послужила бы полезным дополнением к ликвидности, предоставляемой федеральным агентством, и к обслуживанию кредитов и управлению кредитными рисками, что осуществляют на местном уровне первичные агенты.

Чтобы ипотечный кредит стал более доступным, говорят эксперты, надо предложить заемщику не только разумный процент по его обслуживанию, но и минимальный первоначальный взнос. Недвижимость везде в мире недешево стоит, поэтому именно «стандартные» 30% от стоимости приобретаемого по ипотеке жилья, которые должен заплатить заемщик из своих денег, чтобы получить оставшиеся 70% от банка, останавливает многих от обращения за кредитом. В то же время банки очень неохотно соглашаются на снижение первого взноса - чем больше ипотечный кредит они выдают, тем больше рисков на себя принимают. В международной практике принято страховать банковские кредитные риски. В результате заемщик платит 10% или даже 5% своих денег, а «разницу» в 20-25% до стандартных банковских 30% «покрывает» страховка.