Гаджиев Муслим Гаджиевич. Совершенствование финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Москва, 2007 213 с. РГБ ОД, 61:07-8/2385

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические основы финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования 10

1.1. Экономическая сущность финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования 10

1.2. Основные модели финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования: зарубежный опыт 21

1.3. Исторические и правовые аспекты развития финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России 42

Глава 2. Формирование и развитие финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России 56

2.1. Анализ работы федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию по рефинансированию закладных и эмиссии корпоративных облигаций 56

2.2. Региональный аспект развития финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России 74

2.3. Финансовая емкость рынка ипотечного жилищного кредитования и методика ее определения 91

Глава 3. Основные направления совершенствования финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России 104

3.1. Совершенствование механизма предоставления ипотечного жилищного кредита. Методика определения кредитоотдачи 104

3.2. Развитие вторичного финансового рынка системы ипотечного жилищного кредитования в России через механизм секьюритизации ипотечных активов 123

3.3. Алгоритм оценки и основные способы минимизации финансовых рисков системы ипотечного жилищного кредитования в России 143

Заключение 165

Список использованной литературы 168

Приложения 179

**Введение к работе**

**Актуальность темы диссертационного исследования.**Создание и развитие системы ипотечного жилищного кредитования в современной России обусловлено необходимостью решения жилищного вопроса населения. Более 50% населения России готовы воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения жилья, однако только около 10% населения России могут приобрести жилую недвижимость за счет ипотечного жилищного кредита.

Для современной системы ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) характерны следующие ключевые финансовые проблемы: дороговизна кредитных ресурсов, высокая стоимость жилья по сравнению с доходами населения, отсутствие управления финансовыми рисками, неразвитость вторичного финансового рынка ипотечных ценных бумаг, невысокая заинтересованность сторонних инвесторов в развитии ипотечного жилищного кредитования.

Особое место занимает финансовый механизм в системе ипотечного жилищного кредитования. Финансовый механизм системы ИЖК является одним из эффективных и долгосрочных инструментов решения важных финансовых и социально-экономических проблем, существующих в России и в ее регионах. Однако, имея широкие перспективы в будущем, на современной стадии развития система ипотечного жилищного кредитования пока не опирается на эффективный финансовый механизм. Необходимость прогрессивного развития финансового механизма системы ИЖК в России вызвана значимостью рационального использования бюджетных и банковских финансовых ресурсов, необходимостью повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для населения. Совершенствование финансового механизма системы ИЖК определяет развитие финансово-экономических отношений в процессе ипотечного жилищного кредитования. Вышеизложенное подтверждает актуальность и практическую значимость темы диссертационного исследования.

**4**Степень изученности проблемы. Потребность в развитии теории и практики ипотечного жилищного кредитования не находит соответствующего подкрепления теоретическими и методологическими разработками. В экономической литературе основное внимание уделяется практике ипотечного кредитования. В работах ведущих специалистов банковского дела, как О.И. Лаврушин, Г.С. Панова, в частности, рассматриваются общий порядок предоставления и обслуживания ипотечных кредитов, зарубежные модели жилищной ипотеки. При этом границы использования зарубежного опыта в России не определены.

Наибольшее внимание вопросам ипотечного кредитования в целом и ИЖК уделено в трудах следующих отечественных ученых в области финансов: Л.Д. Андросова, А.И. Архипова, Л.Е. Басовского, О.В. Врублевской, А.Г. Грязновой, Л.А. Дробозиной, Е.Ф. Жукова, С.С. Колобова, А.Б. Копейкина, Н.Б. Косаревой, Б.А. Лагоши, Н.Л. Маренкова, В.В. Меркулова, Л.П. Окуневой, И.В. Павловой, Н.С. Пастуховой, Н.Н. Рогожиной, М.В. Романовского, Л.И. Рябченко, Б.М. Сабанти, В.К. Сенчагова, Г.И. Суворова, А.Ю. Сучкова, А.В. Толкушкина, М.А. Федотовой, Г.Н. Цылиной, В.А. Челнокова.

Наиболее важными для исследования стали труды таких зарубежных ученых, как Б. Гвиннера, Дж. Долана, Р. Дорнбуша, Маршала В. Мейера, М. Питера, Т. Розенфельда, Дж. Сороса, Раймонда Дж. Страйка, Д. Фридмана, С. Хьюса, Д. Швайцера, Л. Шикье, Э. Элиота, П. Эллиса. Данные труды расширили представление об экономическом содержании финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования и послужили основой для решения проблем развития финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы -обосновать основные направления совершенствования финансового механизма системы ИЖК на основе анализа тенденций и выявленных закономерностей развития отечественного рынка ИЖК. В рамках поставленной цели в работе сформулированы следующие задачи:

раскрыть экономическую сущность финансового механизма системы ИЖК и выявить основные закономерности его становления и развития на основе анализа отечественного и зарубежного опыта;

определить современные тенденции рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в рамках работы финансового механизма системы ИЖК в России в региональном аспекте;

обосновать перспективность развития финансового механизма системы ИЖК на основании расчета финансовой емкости рынка ИЖК в России;

разработать методику оценки доходности ипотечного жилищного кредита для ипотечной организации, определить основные варианты и параметры, определяющие возможность его предоставления потенциальному заемщику;

оценить значимость секьюритизации1 ипотечных активов для совершенствования финансового механизма системы ИЖК в России на федеральном и региональном уровнях;

раскрыть особенности управления финансовыми рисками в системе ИЖК в России, определить основные финансовые риски эмитента ипотечных ценных бумаг и обосновать способы их минимизации.

**Предмет исследования.**Предметом исследования является формирование и развитие финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России.

**Объект исследования.**Объектом исследования является современный рынок ипотечного жилищного кредитования в России.

**Методологическая и теоретическая основа диссертационного исследования.**Теоретической основой диссертационного исследования послужили работы отечественных и зарубежных ученых и специалистов в области финансов, кредита и денежного обращения, законодательные и иные

Секьюритизация - это процесс «трансформации» приносящих определенный доход активов предприятия, компании, банка в наиболее ликвидную форму через эмиссию облигаций или выпуск других ценных бумаг.

нормативные акты, а также работы ученых по теории и практике ипотечного жилищного кредитования.

В ходе исследований в рамках диссертационной работы применялись различные методы: системный подход, метод описания, корреляционно-регрессионный и ретроспективный анализ, графический, табличный .методы, логический анализ, метод экспертных оценок и другие.

**Информационная база исследования.**Для проведения исследования и обоснования концептуальных положений диссертации, обеспечения достоверности содержащихся в ней результатов и рекомендаций использовались статистические и аналитические материалы Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстат РФ), ЦБ РФ, Московской межбанковской валютной биржи (ММВБ), Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной службы по финансовым рынкам (ФСФР РФ), Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), Мирового Банка, а также эмпирические данные, экспертные оценки, материалы периодических изданий, журналов и электронных ресурсов.

**Научная новизна.**Научная новизна данного исследования заключается в обосновании основных направлений совершенствования финансового механизма системы ИЖК в России. В процессе исследования были получены лично автором **следующие наиболее значимые результаты, содержащие элементы научной новизны и выносимые на защиту:**

Обосновано, что система ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) располагает собственным финансовым механизмом. С учетом данного аспекта впервые конкретизировано понятие системы ИЖК и дано авторское определение понятию финансового механизма системы ИЖК, согласно которому финансовый механизм системы ИЖК - это директивно-регулируемое взаимодействие элементов рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающее эффективное формирование и использование финансовых ресурсов посредством совокупности финансово-экономических методов,

**7**инструментов, рычагов и стимулов с учетом нормативно-правового и информационного обеспечения;

Впервые определено понятие финансовой емкости рынка ипотечного жилищного кредитования (ФЕРИЖК) как совокупного платежеспособного спроса на ипотечные жилищные кредиты со стороны потенциальных заемщиков, изменяющегося в соответствии с развитием общественных потребностей в экономике. Введенное понятие ФЕРИЖК позволяет более объективно рассматривать теоретические аспекты сферы ипотечного жилищного кредитования;

Разработана методика оценки финансовой емкости рынка ИЖК в России, позволяющая определить объем финансовых обязательств, которые могут возникнуть на отечественном рынке ипотечного жилищного кредитования при удовлетворении спроса на ипотечные жилищные кредиты. Методика расчета ФЕРИЖК может быть использована при разработке долгосрочных перспектив развития российского рынка ИЖК;

Разработана методика расчета кредитоотдачи *{Credit Feedback)*ипотечного жилищного кредита, согласно разработанной методике значение кредитоотдачи указывает на размер прибыли, приходящейся на одну денежную единицу предоставленного заемщику ипотечного жилищного кредита. Показатель кредитоотдачи отражает реальную доходность ипотечного жилищного кредита для ипотечной организации и позволяет оценить экономическую целесообразность его предоставления;

Предложена организационная модель финансового механизма системы ИЖК в России на основе развития секьюритизации ипотечных активов на федеральном и региональном уровнях путем создания ипотечных агентов, основные задачи которых - организация эмиссии ипотечных ценных бумаг и размещение их среди региональных инвесторов. Модель позволяет сместить инвестиционный ипотечный вектор в сторону регионов, направляя потоки процентных платежей по ипотечным кредитам в региональные финансовые системы;

**8**Разработан алгоритм оценки финансовых рисков при инвестировании в ипотечные ценные бумаги ипотечного агента и определены основные способы минимизации финансовых рисков в системе ИЖК: финансовые гарантии, операции своп, кэп, флор и портфельные операции. Обосновано, что развитие управления финансовыми рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования должно стать одним из приоритетных направлений развития финансового механизма системы ИЖК в России.

Наиболее существенные результаты исследования соответствуют пп. 9.4., 9.17. паспорта специальности 08.00.10 - «Финансы, денежное обращение и кредит».

**Теоретическая значимость.**На основе анализа и обобщения теоретических основ ипотечного жилищного кредитования, расширен понятийный аппарат в данной области исследования, разработаны методические рекомендации для принятия инвестиционных решений в системе ИЖК. Содержащиеся в диссертации положения и выводы являются основой для дальнейших исследований в сфере ипотечного жилищного кредитования.

**Практическая значимость исследования.**Практическая значимость исследования состоит в том, что полученные в ней результаты и рекомендации могут быть использованы для принятия решений инвесторами, финансово-кредитными организациями, федеральными и региональными властями в сфере управления финансами при: реализации стратегии развития системы ИЖК в России; привлечении долгосрочных инвестиций в систему ИЖК в России; разработке финансовых инструментов эффективного движения капитала от инвесторов, кредиторов к потенциальным и реальным заемщикам; разработке федеральных и региональных программ развития ипотечного жилищного кредитования; обосновании эффективности инвестиций отечественными и зарубежными партнерами в систему ИЖК в России через реализуемый финансовый механизм; определении экономического эффекта секьюритизации ипотечных активов; управлении финансовыми рисками в системе ИЖК.

**9 Апробация результатов исследования.**Основные положения диссертационного исследования опубликованы в сборниках научных конференций: «Актуальные проблемы развития рыночных отношений» (Оренбург, РИК ГОУ ОГУ, 2004г.), «Актуальные проблемы современной науки: труды 1-го Международного форума молодых ученых и студентов» (Самара, СГЭУ, 2005 г.), «Тенденции и проблемы экономического развития региона: материалы международной научно-практической конференции» (Улан-Удэ, ВСГТУ, 2005г.), «Наука и образование - 2005» (Нефтекамск, РИО БашГУ, 2006г.), Всероссийских и Международных, проводимых в Пензе (РИО ПГСХА, 2004г., 2005г.). Результаты диссертационного исследования внедрены в организацию работы оренбургского АКБ «Форштадт», оренбургских филиалов НБ «ТРАСТ» и «АВТОВАЗБАНК», используются в преподавании экономических дисциплин «Оценка бизнеса» и «Экономика недвижимости» на экономическом факультете Оренбургского государственного аграрного университета.

**Публикации.**По результатам диссертационного исследования опубликовано 12 работ общим объемом 2,6 п.л., одна из которых размещена в журнале, рекомендованном ВАК.

**Структура работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения, списка использованной литературы и приложений.

## Экономическая сущность финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования

При раскрытии экономической сущности финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования, прежде всего, необходимо определить наше понимание сущности ипотечного кредита как экономической категории и его экономическое содержание, которое выражает как сущность кредита, так и его связи с другими экономическими категориями.

Термин «кредит» происходит от латинского слова creditum - ссуда, долг, а это в свою очередь происходит от слова credere и переводится как «верить», «доверять». Немецкий экономист Вильгельм Лексис, раскрывая экономическое содержание кредита, писал: «Под кредитом понимают доверие, которым пользуется лицо, взявшее на себя обязательство будущего платежа, со стороны лица, имеющего право на этот платеж, - то есть доверие, которое заимодавец оказывает должнику. Но ежедневный опыт показывает, что заимодавцы (кредиторы) питают по отношению к платежеспособности и платежеготовности должников больше недоверия, чем доверия; они поэтому требуют гарантий для обеспечения возможно более полной защиты своих интересов от потерь... . Таким образом, доверие заимодавца для существа кредита решающего значения не имеет» [58].

Сущность ипотечного жилищного кредита определяется как движение стоимости на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье, т.е. ипотечный жилищный кредит - это передача кредитором ссуженной стоимости заемщику для использования на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог [69].

Наиболее простым и емким определением ипотечного жилищного кредита является следующее определение. Ипотечный жилищный кредит -кредит, выдаваемый на длительный срок банком (или небанковской кредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства [58].

Экономическое содержание ипотечного кредита отчетливо проявляется при анализе процесса его функционирования, при рассмотрении элементов, формирующих систему ипотечного жилищного кредитования, а самое главное при раскрытии сущности финансового механизма ипотечного жилищного кредитования (ИЖК).

Система (от греч. systema - целое, составленное из частей, соединение) -это множество взаимодействующих элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, составляющих целостное образование [32].

В.Н. Садовский дает следующее определение системе. Система - это упорядоченное определенным образом множество элементов, взаимосвязанных между собой и образующих некоторое целостное единство.

Людвиг фон Берталанфи, один из основоположников общей теории систем, описывал систему как комплекс взаимодействующих элементов, А.Н. Аверьянов - как ограниченное множество взаимодействующих элементов [83].

Достаточно важным моментом при анализе понятия система является определение значения и свойств элементов, входящих в систему.

Элемент (от лат. elementum - стихия, первоначальное вещество) -составная часть чего-либо; неразложимый компонент системы с точки зрения системного подхода. Элементы системы различны, но они образуют единство, выражая при этом специфику целого, являются носителями его свойств.

В отечественной научной литературе понятие системы ипотечного жилищного кредитования еще недостаточно исследовано с точки зрения теории систем. Это объясняется тем, что в России процесс формирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования начался относительно недавно.

В основном определения системы ипотечного жилищного кредитования в научных исследованиях носят достаточно пространный или упрощенный характер без учета практических особенностей.

Например, А.Н. Ужегов определяет систему ипотечного жилищного кредитования как многофакторную модель, включающую сам процесс выдачи ипотечного кредита и механизмы привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов и операции на рынке недвижимости. Однако система ипотечного жилищного кредитования это не только выдача ипотечного кредита, но и погашение, также это страхование финансовых рисков, процессы инвестирования, что важно учитывать при рассмотрении данного понятия.

Многие исследователи мало обращают внимание на внутреннюю организацию работы системы ипотечного жилищного кредитования, а также на процесс более эффективной самоорганизации за счет изменения внутреннего механизма работы. Именно механизм работы системы определяет эффективность и значимость ее работы.

Достаточно емким и научно обоснованным является следующее определение системы ИЖК. Система ипотечного жилищного кредитования -это комплекс субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно-экономической основе [69].

Однако данное определение не отражает всю полноту сложности системы ИЖК. В вышеприведенных определениях системы ИЖК отсутствует обоснование работы системы ИЖК на основе определенного механизма.

Механизм [от rp.mechane - орудие, машина] - 1. последовательность состояний, процессов, определяющих собой какое-нибудь действие, явление; 2. система, устройство, определяющее порядок какого-нибудь вида деятельности; 3. внутреннее устройство (система звеньев) машины, прибора, аппарата, приводящее их в действие [32].

## Анализ работы федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию по рефинансированию закладных и эмиссии корпоративных облигаций

Опыт западных и европейских государств, где успешно решается жилищный вопрос, свидетельствует о том, что наиболее экономически эффективным способом решения проблемы обеспечения населения жильем является развитие системы доступного ипотечного жилищного кредитования. В мировой финансовой практике действует несколько основных моделей организации ипотечного жилищного кредитования, основанных на государственной поддержке и государственных гарантиях, которые были рассмотрены выше.

В РФ после резкого сокращения бюджетного финансирования жилищного строительства в 90-е гг. начался процесс выработки механизмов, обеспечивающих функционирование рынка доступного жилья с помощью институтов долгосрочного кредитования. В настоящий момент в стране сложилась относительно широкая гамма моделей и программ жилищного финансирования, в котором инструменты долгосрочного кредитования, в том числе ипотека, играют второстепенную роль [42].

На протяжении нескольких последних лет ипотека является предметом бурных дискуссий. Это обусловлено тем, что использовавшиеся ранее механизмы проведения жилищной политики в стране в новой экономической ситуации оказались неэффективными. И связано это не столько с ухудшением состояния государственного бюджета, сколько с изменением роли и места всех без исключения институтов по отношению к решению жилищной проблемы. При этом на федеральном уровне предпочтение отдается поддержке двухуровневой американской модели финансового механизма системы ИЖК.

Ее основой является разделение банков кредиторов и источника средств (эмитентов ипотечных ценных бумаг). Основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость. Большое значение для реализации финансового механизма системы ИЖК в России имеет образование в сентябре 1997г. на государственной основе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию как специализированного института вторичного ипотечного рынка на федеральном уровне. Концепция Агентства была разработана при активном участии специалистов из «Фэнни Мэй», Института экономики города США (Urban Institute) и Международного агентства развития США (USAID).

Двухуровневая модель является наиболее прогрессивной и стабильной: ипотечные активы продаются специализированной компании и уходят с баланса банка, дистанцируясь от риска банкротства организации, вероятность банкротства специализированной компании близка к нулю, так как она осуществляет операции, связанные с выпуском и погашением ипотечных бондов.

Задачи Агентства определены Постановлением Правительства РФ от 26 августа 1996г. N 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»; Постановлением Правительства РФ от 25 августа 2001г. № 628 «Об утверждении правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям ОАО «АИЖК», Уставом, Бизнес-планом Агентства.

Основной целью создания двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования является формирование платежеспособного спроса на жилье первичного и вторичного рынков недвижимости со стороны населения России.

Первостепенными задачами АИЖК являются:

- создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования;

- обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения на всей территории России;

- создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов;

- создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой;

- формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

## Совершенствование механизма предоставления ипотечного жилищного кредита. Методика определения кредитоотдачи

Современная система ИЖК в России сформировалась за относительно короткий период времени и, по сравнению с развитыми системами, пока только формируется отлаженный вариант финансового механизма системы ИЖК. Анализ развития ипотечного жилищного кредитования в России и в регионах доказал необходимость совершенствования финансового механизма ИЖК, учитывая сложность и важность финансово-экономических и социальных процессов, протекающих в сферах, связанных с ипотечным кредитованием.

Общую технологию работы финансового механизма системы ИЖК можно разложить на укрупненные блоки, представляющие собой этапы работы системы ИЖК. На рисунке 3.1 представлены эти этапы работы финансового механизма системы ИЖК в России.

России, что представлено в виде схемы в Приложении 18. Результатом совершенствования финансового механизма системы ИЖК должно стать улучшение жилищных условий населения России.

Ипотечное жилищное кредитование - это прогрессивная сфера развития, что следует из анализа деятельности ипотечных организаций. На сегодняшний момент сложился определенный ряд схем предоставления ипотечного жилищного кредита. Формально схемы ипотечного жилищного кредитования можно разделить на две группы:

1) единовременное предоставление ипотечного кредита;

2) предоставление ипотечного кредита с учетом накопления, т.е. отсрочка на определенный промежуток времени.

В первую группу входят ипотечные кредиты, предоставленные по стандартным условиям АИЖК, кредиты с учетом субсидирования за счет бюджетных средств, кредиты с участием предприятий, кредиты, полученные с помощью дополнительных продуктов коммерческого банка при условии наличия необходимого первоначального взноса или необходимого размера собственных средств. Во вторую группу входят ипотечные кредиты, которые выдаются с определенной отсрочкой на время накопления первоначального взноса. Вторая группа кредитов на сегодняшний момент пока не получила должного развития ввиду определенных факторов как экономического, так и социального характера.

Общая схема подвидов ипотечных кредитов представлена в Приложении 19. Деление кредитов по времени предоставления является наиболее значимым с точки зрения финансов, т.к. процесс накопления и срочность кредита непосредственно связаны с дисконтированием денежных средств. Наиболее перспективными вариантами предоставления ипотечного кредита согласно данному исследованию могут стать вариант 1.5 и вариант 2.2, которые отражены в Приложении 19. Конечно, вариативность ситуаций при получении ипотечного кредита может быть разной, при расчетах необходимо исходить из того, что заемщик не имеет средств на первоначальный взнос, но имеет фиксированный ежемесячный доход, позволяющий ему выплачивать аннуитетные платежи по ипотечному кредиту. Развитие предоставления ипотечных кредитов по данным схемам можно рассматривать как одно из направлений совершенствования финансового механизма системы ИЖК.

Согласно исследованиям общественных фондов установлено, что определенная часть населения России не имеет средств в размере 10-30% от рыночной стоимости жилья для первоначального взноса при получении ипотечного кредита, что неблагоприятно влияет на развитие системы ИЖК, т.к. данная группа населения является одной из крупных аудиторий потенциальных заемщиков. В среднем около 20% пришедших за получением ипотечного кредита сталкиваются с этой проблемой. Охватить данную группу - актуальная задача для системы ИЖК. Необходимость совершенствования финансового механизма в данном направлении определяет разработку предложений по совершенствованию предоставления ипотечных жилищных кредитов. Наиболее приемлемыми вариантами могут быть:

- получение ипотечного кредита на базе потребительского кредита в качестве первоначального взноса;

- получение ипотечного кредита на базе ипотечно-накопительного механизма через ипотечно-накопительный депозит.

Необходимо отметить, что данные варианты кредитования применяются редко на практике кредитными организациями и не получили должного внимания, однако являются вполне реальными перспективными инструментами совершенствования предоставления ипотечного кредита.