Калинина Дарья Валерьевна. Механизм ипотечного кредитования жилья в России и пути его совершенствования : диссертация... кандидата экономических наук : 08.00.10 Б. м., 2007 236 с. РГБ ОД, 61:07-8/3408

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретико-методологические проблемы ипотечного кредитования экономики 10

1.1. Понятийный аппарат ипотеки и особенности его использования в условиях становления рыночных отношений в России 10

1.2. Законодательное и регулирующее обеспечение развития ипотеки в регионах России 19

1.3. Механизм и инструментарий стимулирования развития рынка ипотеки в развитых странах 42

Глава 2. Функциональные и институциональные особенности развития рынка ипотечного кредитования жилья 79

2.1. Модели и тенденции развития рынка ипотечного кредитования жилья в России 79

2.2. Региональные особенности развития рынка ипотечного кредитования жилья.. 124

Глава 3. Проблемы и тенденции ипотечного кредитования жилья в регионах Уральского федерального округа 141

3.1. Пути адаптации региональных субъектов ипотечного кредитования к рыночным условиям 141

3.2. Алгоритм формирования механизма и инструментария субъекта ипотечного кредитования жилья в регионе 161

Заключение 182

Список литературы 187

Приложения 197

**Введение к работе**

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Переход от плановой к рыночной экономике смещает акценты в финансировании строительства жилья с централизованных, государственных источников на индивидуальные, коллективные и корпоративные, как внутренние, так и внешние, что ставит перед страной и обществом много сложных и трудно решаемых задач по их изысканию и освоению. Объемные показатели по вводу жилья в России в 2006г. составили 50,2 млн.кв.м, что ниже аналогичных в 1990г. (61,7 млн.кв.м). Это свидетельствует о наличии жилищной проблемы в стране и необходимости внедрения жизнеспособных и эффективных механизмов ее решения. Данная проблема включает в себя множество аспектов, в том числе недоступность жилья для большинства граждан; рост спроса на жилье при невысоких темпах его строительства; наличие большого объема ветхого и аварийного жилья (около 100 млн.кв. м); высокие цены на жилье; неотработанность нормативно-правовой базы и механизма регулирования ипотечного рынка. В этих обстоятельствах использование механизма и инструментария ипотечного кредитования позволит привлечь финансовые ресурсы в данную сферу и решить проблемы жилищного строительства и приобретения жилья. «Ипотека должна стать доступным способом решения проблем людей со средними доходами» - отметил Президент России В.Путин в бюджетном послании к Федеральному Собранию в мае 2004 г.

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.

Практика развитых стран показывает, что механизм ипотечного кредитования весьма активно и результативно используется в целях стимулирования строительства и формирования рынка доступного жилья. Поэтому определение схем и моделей для реализации возможностей ипотечного механизма по стимулированию рынка жилья на основе анализа зарубежного опыта, а также разработка мер по преодолению негативных тенденций и путей совершенствования ипотечного механизма 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 исследования.

Степень разработанности темы. Проблемы ипотечного кредитования в стране еще не получили достаточного освещения в научных трудах отечественных ученых и практиков. Хотя, теоретико-методологические аспекты, аналитические и статистические обзоры формирования и функционирования ипотечного рынка уже представлены в работах М.С.Атлас, Р.А.Акбердиной, Г.Н.Белоглазовой, И.О.Боткина, Н.И.Валенцевой, О.В.Врублевской, В.А.Гамзы, А.Г.Грязновой, Л.В.Донцова, М.И.Каменецкого, Г.Г.Коробовой, Л.П.Кроливецкой, О.И. Лаврушина, И.В.Левчук, М.С.Марамыгина, Д.С.Молякова, Г.С.Панова, С.М.Печатниковой, М.Б. Полякова, А.Н.Пыткина, М.В.Романовского, В.М.Усоскина и ряда других.

Отдельные положения по анализу ипотечного рынка можно найти в трудах классиков экономической теории. Однако наибольший вклад в анализ и обоснование форм и методов использования механизма ипотечного кредитования в развитии различных секторов экономики внесли работы зарубежных авторов: М.Фридмена, И. Фишера, С.Фишера, Э.Д.Долана, Дж. Р. Хикса, Л.Харриса, М.Пебро, Д.Полфремана, Ф. Форда и других.

Новая ситуация, сложившаяся в стране с начала 90-х годов XX века, потребовала нового видения, новых подходов в использовании банковской системы по стимулированию экономического развития, в том числе и развития ипотеки, в весьма специфических российских условиях. 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.

Работа выполнена в соответствии с научными планами исследований Института экономики Уральского отделения Российской академии наук. Соискатель продолжил и углубил одно из направлений исследований - роль и участие банковской системы в финансировании жилищного строительства с использованием механизма ипотечного кредитования рынка жилья в стране и регионах.

Цели и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является развитие теоретических основ механизма ипотечного кредитования и выработка рекомендаций по его совершенствованию, способных активизировать развитие рынка жилья в стране и регионах.

Для реализации указанной цели были поставлены следующие задачи:

• уточнить понятийно-категориальный аппарат ипотечного кредитования; классифицировать рынок жилья и определить критерии и показатели доступности жилья применительно к ипотечному кредитованию;

• определить ограничители развития действующего в России механизма ипотечного кредитования и предложить подходы по снижению их негативного воздействия;

• оценить уровень развития ипотечного рынка и обосновать подходы к активизации развития ипотеки и рынка жилья на федеральном и региональном уровнях;

• разработать алгоритм формирования системы ипотечного кредитования жилья с применением зарубежного и отечественного опыта развития ипотеки и апробировать его при формировании схем по обеспечению «доступным» жильем; выявить возможности по использованию ипотеки для обеспечения просроченной задолженности по кредитам заемщиков-физических лиц.

Объектом исследования является механизм ипотечного кредитования, направленный на развитие рынка жилья в стране и регионах.

Предметом исследования явились финансово-кредитные и организационные отношения, возникающие в процессе реализации механизма ипотечного кредитования в стране и регионах.

Теоретической основой и методическим ориентиром 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 мировой, региональной и отраслевой экономики, банковской деятельности, зарубежному опыту построения банковских систем ипотечного кредитования, материалы и отчеты Банка России, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, отчеты Госкомстата РФ, Росстроя, методические разработки Промышленно-строительного банка по ипотечному кредитованию и расчеты автора.

Научная новизна исследования определяется выявлением специфики и оценкой адекватности используемого в стране и регионах инструментария ипотечного кредитования, его способности стимулировать развитие рынка жилья; и выработке на основе этого изучения теоретико-методических и практических рекомендаций по подключению банковского сектора к решению проблем развития рынка жилья через механизм ипотечного кредитования, который, как показывает, практика, существенно активизировал и трансформировал сам рынок, расширил возможности по решению жилищных проблем в стране и регионах.

Диссертант выделяет следующие положения, характеризующие научную новизну и являющиеся предметом защиты:

• уточнен понятийно-категориальный аппарат ипотечного кредитования (в т.ч. экономическое и правовое толкование содержания понятия ипотеки, понятия «доступности» жилья) и предложены критерии классификации жилья (по размерам, доходу заемщика, срокам погашения кредита) и его доступности при выборе схем ипотечного кредитования;

• определены подходы по адаптации ипотечного механизма на основе минимизации негативного воздействия со стороны законодательных, исполнительных и финансовых ограничителей и предложен механизм, оптимизирующий многоуровневую систему ипотечного кредитования через создание «ипотечного холдинга»;

• обоснованы подходы к активизации развития рынка жилья и ипотеки на федеральном и региональном уровнях в условиях недостаточного уровня развития финансового посредничества (банковской системы, фондового рынка) и текущей стагнации цен на жилье;

• разработан и реализован алгоритм формирования системы ипотечного кредитования с учетом андеррайтинга заемщика и кредитора; предложена схема обеспечения «доступным» жильем и показаны возможности ее использования в региональной банковской системе; сформулированы предложения по минимизации кредитных рисков у банков и снижению стоимости кредитов для заемщиков при консолидации ссудной задолженности «проблемного» заемщика и использованию ипотеки для ее обеспечения.

Область исследования соответствует требованиям паспорта специальности ВАК 08.00.10-Финансы, денежное обращение, кредит (кредит и банковская деятельность): 9.4. Развитие инфраструктуры кредитных отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования; 9.6. Формирование банковской системы и ее инфраструктуры в условиях переходного периода; межбанковская конкуренция, проблемы обеспечения институциональной основы развития банковского сектора и его взаимодействия с Центральным банком РФ. Модели кредитных систем, банковских систем и кредитного механизма; 9.16. Новые банковские продукты: виды, технологии создания, способы внедрения.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в разработке рекомендаций по принятию взвешенных решений при выработке 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. Использование предложенных положений и схем может быть реализовано коммерческими банками в повседневной практике хозяйствования при реализации проектов по ипотечному кредитованию с участием заинтересованных субъектов ипотечного рынка жилья. Также результаты исследования могут найти применение в практике преподавания в вузах ряда дисциплин, в том числе «Организация деятельности коммерческого банка», «Кредитный рынок».

Апробация работы. Основные положения, выводы, рекомендации, сформулированные в диссертационной работе, докладывались в порядке обсуждения на кафедре ценных бумаг, корпоративных финансов и инвестиций Европейско-Азиатского института управления и предпринимательства, в Институте экономики Уральского отделения Российской академии наук, на Всероссийском форуме молодых ученых по институциональной экономике (Екатеринбург, 2005г.), на Всероссийской научно-практической конференции «Социальная политика государства и возможности ее реализации в условиях региона» (Пенза, 2005 г.). Методические положения и практические рекомендации реализованы в процессе формирования схем ипотечного кредитования в филиале «Уральский» ОАО «ПСБ», ОАО «Банк24.ру», а также при чтении лекционного курса «Кредитный рынок» в Уральском филиале РЭА им. Г.В.Плеханова.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 12 работ общим объемом 6,5 п.л. (авторских 6,35 п.л.), в том числе 1 в журнале, рекомендованном ВАК.

Объем и структура работы. Диссертационная работа изложена на 186 страницах и состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. Материал диссертации подкреплен 30 таблицами, 5 схемами, 13 рисунками.

## Понятийный аппарат ипотеки и особенности его использования в условиях становления рыночных отношений в России

Становление системы рыночного регулирования и подключение России к мирохозяйственным связям и отношениям меняет методологические основы и методические полходы анализа, расширяет исследовательское поле новых явлений, изменяет тип отношений между государством, фирмами и обществом. В этой связи объектом нашего исследования стала ипотечная система, особенности ее становлении, тот понятийный аппарат и механизм разно-уровневого ипотечного кредитования сферы жилищного строительства, который используется в стране и регионах.

С 26 октября 1917 года (8 ноября 1917 г.) и до 1992 года в России механизм ипотечного кредитования отсутствовал, поскольку Декретом «О земле» было отменено, ранее существовавшее право граждан на частную собственность на землю, а сама земля национализирована. Она стала государственной собственностью, позднее появилась и ее разновидность - колхозно-кооперативная собственность. Земля не могла быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду или в залог и ни каким иным способом отчуждаема, то есть, она не являлась объектом купли - продажи, залога, наследования, дарения в стране, а могла предоставляться только в пользование. Земля была общенародным достоянием -государственной собственностью и в ее разновидностях: колхозно-кооперативной.

Однако ситуация в начале 90-х годов XX стала существенно изменяться. В экономико-правовой, монографической и специальной литературе все шире используется понятие «ипотека», «банковские продукты», «ипотечное кредитование», «ипотечные банки», «доступность ипотеки», «доступность жилья», «секьюритизация ипотечных кредитов», «корпоративная и региональная ипотека», «андеррайтинг», «социальная ипотека», «риск дефолта», «риск предоплаты» и т п. Они требуют своего уточнения и конкретизации как категориальный аппарат банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования, но которые, до сих пор, являются предметом научной дискуссии.

Отчасти такого рода ситуация объясняется переходом от административной и централизованно управляемой экономики, с ее жесткой структурой, устоявшимися институтами власти, своим понятийным аппаратом и механизмом реализации принятых решений к либеральной, рыночной экономике, что и потребовало трансформации используемого ранее понятийного и категориального аппарата, механизма и инструментария реализации поставленных задач. Это относится и к такому сегменту экономической деятельности, как ипотечное кредитование жилищного строительства.

В современной экономико-правовой литературе термин «Ипотека» (от греческого hypotheke - залог, заклад) определяется в двух смыслах; во-первых, как ссуда, выдаваемая под залог недвижимости; залог, служащий обеспечением этой ссуды, не передается кредитору, а остается в руках должника; на заложенное по такой ссуде имущество налагается запрещение, отмечаемое в так называемых ипотечных книгах; во-вторых, залог недвижимости под такую ссуду.1

В ст.2. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» указывается на то, что обязательства по кредитному договору, договору займа и прочие обязательства, основанные на купле-продаже, аренде, подряде могут полностью или частично обеспечиваться ипотекой. То есть под ипотекой понимается залог недвижимого имущества, который может быть установлен, в том числе и в обеспечение обязательства по кредитному договору, и быть оформленным Договором об ипотеке. Этот залог и именно недвижимого имущества и называется Договором об ипотеке, или просто ипотекой.

Нами предлагается конкретизировать понятие ипотеки, под которой понимается ссуда, предоставляемая заемщику под залог имущества, на основе договора.

## Модели и тенденции развития рынка ипотечного кредитования жилья в России

Россия еще не определилась с моделями развития ипотеки, а их три: американская модель (двухуровневая модель ипотечного кредитования) является классической ипотечной схемой, широко распространенной в США (Рисунок 2). Ее особенностью является разделение банков-кредиторов и источника средств -эмитентов ипотечных ценных бумаг. Американской модели отдается все большее предпочтение в федеральных органах власти в России. Это проявилось в создании ОАО "АИЖК" как системообразующей компании страны: в федеральном бюджете заложены средства для предоставления гарантий по облигациям компании, на увеличение ее уставного капитала, а также сами облигации приравнены к государственным ценным бумагам и могут использоваться в качестве залога для получения краткосрочных ломбардных кредитов в Банке России. Немецкая модель как одноуровневая система ипотечного кредитования функционирует, когда кредиторы и эмитенты ценных бумаг соединены в одном органе (Рисунок 3).

В России пытаются создать систему ссудо-сберегательных касс (ССК) по аналогии с принятой в Германии. Источником средств для ипотечных кредитов служат целевые депозиты в специализированных кредитных организациях. Вкладчик берет на себя обязательство в течение определенного времени ежемесячно вносить фиксированную сумму на целевой депозит под процентную ставку, величина которой существенно ниже среднерыночной. После окончания периода накопления, скопив приблизительно половину необходимых на покупку квартиры средств, он получает кредит на вторую половину средств и под ставку более низкую, чем среднерыночная. Средства, предоставляемые вкладчиком ССК, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже завершившим период накопления. В качестве третьей модели можно рассматривать механизм купли-продажи жилья с рассрочкой платежа или использованием займа. В России функции специализированных кредитных организаций выполняют пока застройщики, которые в течение периода накопления оформляют взносы как долевое участие в строительстве и после сдачи в эксплуатацию объекта клиент получает жилье, выплачивая застройщику остаточную задолженность по договору. Застройщик может сам предоставлять рассрочку через установление графика платежей по договору, но она, как правило, рассчитывается на сроки до 3 лет. Сумма очередного платежа, согласно графику, исчисляется на дату оплаты путем умножения очередного платежа на соотношение индекса инфляции Регионального Центра Экономики и Ценообразования в Строительстве (РЦЭиЦС), действующего на дату оплаты, к базовому индексу инфляции РЦЭиЦС, указанному в договоре. Если клиент приобретает жилье за счет банковского кредита то, как правило, оформляется тройственный договор, где третьей стороной по договору долевого участия (в данном случае договора купли-продажи с использованием займа) становится банк, который и финансирует строительство объекта через своевременное внесение траншей за заемщика.

Поскольку региональные модели ипотечного кредитования начали формироваться до принятия основополагающих нормативных документов, то в России наблюдается многообразие форм жилищного финансирования и немногие из кредитных организаций используют механизм ипотечного кредитования жилья. Большинство регионов ориентируются на собственные программы и наработки, с использованием бюджетных ресурсов. Этим тормозится процесс развития классической схемы ипотечного кредитования и ограничивает возможности использования внебюджетных источников финансирования.

Наибольшее распространение в регионах получили такие схемы ипотечного кредитования, как: аренда жилья с последующим выкупом; создание фондов с использованием бюджетных средств, которые занимаются строительством и продажей в рассрочку; дотирование местными властями ипотечных агентств, тем самым значительно снижая процентную ставку, сдерживая возможности рефинансирования кредитов; ипотечные компании самостоятельно организуют

## Пути адаптации региональных субъектов ипотечного кредитования к рыночным условиям

Заметные изменения происходят в секторе предоставления ипотечных кредитов физическим лицам вообще, а на Урале в частности. Объем потребительских кредитов по Уралу вырос за 2005 год в 2,2 раза (по России - в 2,1 раза, составив в октябре 2005г.- около 1 трлн.руб.). Этот сегмент деятельности становится приоритетным и для многих уральских банков.

Среди наиболее привлекательных сегментов рынка потребительского кредитования в Уральском регионе можно выделить: жилищные кредиты; стандартные потребительские кредиты; экспресс-кредиты в офисах банков; кредитные карты (Таблица 13). Эти сегменты отличаются по потенциальной емкости, соотношению риск/доходность, степень насыщения, уровню вложений в инфраструктуру (см. Приложение И).

Деятельность промышленного сегмента в экономике регионов УрФО во многом определяет возможности банковского сектора в сфере кредитования физических лиц на приобретение жилья с использованием механизма ипотеки. Так, объем задолженности по кредитам, предоставленным кредитными организациями Уральского федерального округа физическим лицам вырос (в рублях) с 70,3 млрд. (на 01.04.2005г.) до 130,3 млрд.руб. (на 01.04.2006г.), в том числе на покупку жилья с 6,4 млрд. до 12,6 млрд.руб., из них ипотечные жилищные кредиты - с 2,0 млрд. до 6,7 млрд.руб., в иностранной валюте (за тот же период) ипотечные жилищные кредиты выросли с 0,3 млрд. до 0,7 млрд.руб. (Приложение К)

Наиболее развитой в УрФО является банковская система Свердловской области. Этому способствует лидирующие позиции области в черной и цветной металлургии, машиностроении и металлообработке в РФ, УрФО и Уральском регионе. Занимая 1,2% территории страны (194 тыс.кв.км), с населением 4409 тыс. человек (3,2% - пятое место в РФ в 2005г.), область производит 3,0% ВРП России, или 467 млрд.руб., на нее приходится 4,1% объема промышленного производства, 2,1% всех российских инвестиций в основной капитал и 6,5% иностранных инвестиции .

Анализ кредитных операций банков Свердловской области показывает, что кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные нефинансовым предприятиям и организациям в рублях выросли с 13,5 млрд. (на 01.02. 2003г.) до 23,7 млрд.руб. (на 01.03.2004г.), в инвалюте- с 3,9 млрд. до 5,9 млрд. руб., а на

01.01.2006г.- до 138756 млн.руб.; кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные банкам выросли - с 0,5 млрд. до 1,8 млрд.руб., в инвалюте- без особых изменений- с 0,8 млрд. до 0,7 млрд. руб.; а кредиты, предоставленные физическим лицам- с 2,0 млрд. до 4,1 млрд. руб., в инвалюте- с 0,4 млрд.до 0,8 млрд.руб. (Приложение К).

Рынок кредитов физическим лицам растет более высокими темпами, чем рынок кредитов юридическим лицам. Темпы роста в 2002 г. составили 83%, в 1 полугодии 2003 года-48%. Доля Промышленно-строительного банка на данном рынке составляет 3%. Наибольшая доля (28% по данным на 1 июля) приходится на Уральский Сбербанк, который активно работает во всех сегментах рынка -кредитовании под покупку автомобилей, жилья, потребительских товаров. Так, в Свердловской области объемы только ипотечного кредитования жилья выросли с 690,9 млн. руб. (на 01.04.2005г.) до 1417,9 млн.руб. (на 01.01.2006г.), а и иностранной валюте- с 53,8 млн. до 275,3 млн.руб. (Приложение К)

Доли на рынке кредитов физическим лицам других банков в несколько раз меньше, чем у Сбербанка. УБРР - 4%, по 3% приходится на УТБ, по 2% - на Северную Казну, ССБ и СКБ, по 1% на УВТБ, Драгоценности Урала и Муниципальный банк.

Образование Уральского федерального округа ослабило тенденцию на экономическую интеграцию областей и республик Уральского региона, укрепление региональных банков, ограничило сферы и направления их деятельности.

Для банковской сферы Свердловской области, как и для других регионов России, характерны региональные особенности. К ним можно отнести: кризис доходности (ставка рефинансирования ЦБ РФ неуклонно последние четыре года снижается, достигнув 11,5% на 01.07.2006г.), уменьшаются доходы банков от кредитования, что заставляет диверсифицировать доходные статьи; узкая сфера платных банковских услуг (т.е. ряд услуг банк традиционно предоставляет бесплатно, связано это либо с его инерционностью, либо низким качеством финансовых услуг банка); рост динамичности и агрессивности в банковской сфере (рост числа банкротств хозяйствующих субъектов, как исчерпавших свои функции,

так и целенаправленно); концентрация и централизация банковского капитала, ужесточение конкуренции ведет к «вымыванию» региональных и местных банков, их поглощению «федеральными», превращению в филиальную сеть, в дочерние компании, с включением в финансово-промышленные группы и холдинги; повышение степени риска в связи с развитием системы розничного, в том числе и ипотечного кредитования.

Рост рынка жилья приводит к росту ипотечного рынка, усилению конкуренции между ипотечными программами банков и иных финансовых посредников. Кредиторы стремятся расширить и разнообразить продуктовый ряд, более льготные условия выбора валюты кредитования, сроки кредита, способы определения процентной ставки, снижения комиссионных, величины первоначального взноса, получении дополнительного кредита не только на первичное или вторичное жилье, но и ремонт, покупку мебели и т.п.

Объемы жилищного кредитования в Уральских банках составляют в среднем 8,3% от общего объема кредитов физическим лицам. В 2005 году резко увеличили масштабы присутствия на этом рынке СКБ-банк, Уралсиб и Сбербанк. О росте сегмента свидетельствует и тот факт, что доля сделок с использованием ипотечной схемы в агентствах недвижимости составила в среднем 15% от общего объема

Этот сегмент наименее насыщен и наиболее интересен в долгосрочной перспективе. С точки зрения наращивания кредитного портфеля банка, жилищные кредиты являются одними из наиболее привлекательных за счет значительных сумм (до 2-5 млн.рублей), относительно невысоких рисков (залог ликвидной недвижимости) и длительных сроков погашения (до 15-30 лет). Несмотря на сравнительно невысокую скорость рассмотрения заявок и принятия решений о выдаче, ипотечная составляющая позволяет нарастить объемы портфеля кредитов физическим лицам.