Рахманова Фатима Абдулмеджидовна. Методические основы формирования и развития рынка потребительского кредита в депрессивном регионе : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Рахманова Фатима Абдулмеджидовна; [Место защиты: Дагестан. гос. ун-т].- Махачкала, 2009.- 143 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/2741

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава I. Сущность, содержание и методические основы формирования рынка потребительского кредита 8**

1.1. Сущность, содержание и основы классификации потребительского кредита 8

1.2. Необходимость потребительского кредита и его задачи в условиях рынка 16

1.3. Состояние рынка потребительского кредита и варианты его развития 22

**Глава II. Особенности организации потребительского кредита в депрессивном регионе 31**

2.1. Особенности депрессивного региона и его кредитные потребности 31

2.2. Деятельность коммерческих банков организации потребительского кредитования 44

2.3. Оценка кредитоспособности заемщиков потребительского кредита . 57

2.4. Риски потребительского кредитования 73

**Глава III. Формы потребительского кредита и тенденции его развития в регионе 82**

3.1. Ипотечный кредит и его роль в развитии рынка недвижимости 82

3.2. Перспективы развития и социальная роль потребительского кредита 96

3.3. Зарубежный опыт развития форм потребительского кредита и его использование в российской практике 111

Заключение 123

Литература 130

**Введение к работе**

Актуальность темы. Потребительский кредит является одним из динамичных развивающихся отраслей банковской деятельности. Он содействует не только выполнению требований приоритетных национальных проектов, но и участвует в выравнивании доходов отдельных групп населения с различным уровнем потребления. Несмотря на это большинство российских банков не всегда принимают активное участие в развитии потребительского кредитования. Более того, в отдельных регионах число банков, предоставляющих кредиты физическим лицам, продолжает снижаться. Все это делает актуальным исследование данной темы.

Степень разработанности проблемы. В российской и зарубежной литературе по банковскому бизнесу много внимание уделяется различным аспектам формирования рынка банковских продуктов и услуг, что позволяет в итоге привлекать более дешевые ресурсы юридических и физических лиц, в банковскую сферу, широко использовать в отраслях реальной экономики межбанковские кредиты и зарубежные инвестиции. В центре внимания многих ученых и специалистов находятся также вопросы функционирования коммерческих банков и оценка их роли в становлении рыночных отношений.

Большой вклад в решение этих проблем внесли такие ученые и практики как: А.Аксаков, А.М.Амосов, Л.Г. Батракова, М.К.Беляев, Г.Н. Бело-глазова, Н.И. Валенцова, З.Л.Гарипова, B.C. Геращенко, Л.А. Гурин, С.И.Долгов, С.Л.Ермаков, Е.Ф.Жуков, А.Н.Иванов, А.С. Кокин, Г.Г. Коробова, Ю.С.Крупнов, Е.В.Луценко, О.И.Лаврушин, Ю.С. Масленченков, А.В. Молчанов, ЯМ. Миркин, Т.Н. Нестерова, Г.С. Панова, К.Р. Тагирбе-ков, А.И. Тавасиев, И.Н. Рыкова, С.О.Соломин, А.Ю.Симановский, В.В.Усов, В.Н.Шенаев, Е.Б.Ширинский и др.

В монографиях и коллективных работах этих авторов исследуются современные тенденции развития деятельности российских коммерческих банков, технологии управления банковскими пассивами и активами, различные методы и модели управления банковскими рисками.

В диссертации также использованы труды дагестанских ученых Алиева В.Г., Алклычева A.M., Бацыной С.Ю., Гаджиева А.А., Магомедо-вой М.М., Ильясова СМ., Казимагомедова А.А., и некоторых зарубежных авторов - Д.Синки Мл. Э.Рид, Р. Котлер, Э.Гилл, Ж.Матук, Д.П.Уайстинг.

Отдельные стороны комплексной проблемы рынка потребительского кредитования подробно рассматриваются и в работах Полищука А.И. «Кредитная система: опыт, новые явления, прогнозы и перспективы», По-мариной М.А., «Планирование как основа управления деятельностью бан-

ка», Тютюнника А.В. «Банковское дело», выпущенных издательством «Финансы и статистика» в 2006-2007гг. Эти авторы проанализировали и критически обобщили сложившуюся в России практику управления банковской системой, дали оценку различным видам кредитных операций и предложили схемы эффективного разрешения кризисных ситуаций.

В целом научная литература последних лет, посвященная банковскому бизнесу, содержит подробную характеристику операций коммерческих банков, в том числе по кредитованию предприятии, организаций и частных клиентов. Однако углубленное исследование проблемы предполагает дополнение имеющегося арсенала научных исследований изучением новых проблем, связанных с потребительским кредитом, вложением банковских ресурсов в наиболее приоритетные отрасли реальной экономики.

В диссертации поставлена цель: на основе комплексного анализа литературных источников и информационных материалов разработать методические положения по оценке состояния рынка потребительского кредитования в депрессивном регионе, определить направления наиболее эффективного использования потребительского кредита для удовлетворения неотложных нужд населения.

Указанная цель достигается путем последовательного решения следующих задач:

рассмотреть современное состояние рынка потребительского кредита, определить направления совершенствования методических основ его развития;

выяснить особенности организации форм потребительского кредитования в депрессивном регионе;

уточнить роль и значение ипотечного кредитования в создании и функционировании рынка недвижимости и системы долгосрочного кредитованім жилья;

" - дать оценку роли потребительского кредита в становлении и развитии "отдельных отраслей социальной сферы, обосновать необходимость создания организационных структур, обеспечивающих повышение социальной значимости потребительского кредита;

- проанализировать зарубежный опыт развития форм потребитель  
ского кредита и определить возможные направления его использования в  
российской практике.

Объект исследования - коммерческие банки, небанковские кредитные организации, корпоративные клиенты и частные лица, участвующие в формировании рынка потребительских кредитов.

Предметом исследования является рынок потребительского кредита, тенденции его развития с учетом роли коммерческих банков, корпоративных клиентов и частных лиц, участвующих в его функционировании.

Теоретическую основу исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых по вопросам функционирования рынка потребительского кредита, создания и реализации банковских продуктов и услуг для неотложных нужд населения.

Эмпирической базой исследования стали рекомендации научно-практических конференций, материалы статистических сборников, бюллетеней территориальных учреждений Банка России, данные балансов и финансовых отчетов коммерческих банков и других финансовых институтов.

В основу исследования рынка потребительского кредита положен диалектический метод изучения явлений, происходящих в банковском секторе экономики. Для решения конкретных задач, касающихся деятельности коммерческих банков по организации потребительского кредита использовались методы логического и экономико-статистического анализа.

Научная новизна диссертации состоит в разработке методических положений для комплексной оценки современного состояния рынка потребительского кредита в депрессивном регионе и определении его роли в системе долгосрочного кредитования граждан на цели приобретения жилья и товаров длительного пользования.

В диссертации сформулированы и обоснованы следующие положения, выносимые на защиту:

определены сущность и направления совершенствования методических основ формирования рынка потребительского кредитования в регионе;

выяснены особенности организации форм потребительского кредитования в депрессивном регионе, дана оценка кредитоспособности заемщиков рынка потребительского кредита;

уточнены роль и значение ипотечного кредитования в создании и функционировании рынка недвижимости и системы долгосрочного инвестирования жилья;

дана оценка роли потребительского кредита в становлении и развитии отдельных отраслей социальной сферы, доказана необходимость создания организационных структур, обеспечивающих повышение социальной значимости потребительского кредита в этой сфере;

- обобщены результаты анализа и разработаны предложения по использованию опыта зарубежных стран для развития рынка потребительского кредитования в России.

Практическая значимость диссертации заключается в том, что в ней разработаны рекомендации, предоставляющие интерес для специалистов коммерческих банков и других финансовых институтов, занимающихся формированием рынка потребительских товаров и услуг. Отдельные результаты исследования могут быть использованы территориальными учреждениями Банка России для совершенствования инструментов регулирования и надзора банковской деятельности.

Апробация результатов работы. Основные положения диссертации были доложены и получили одобрение на всероссийских научно-пракгических конференциях, проведенных в 2005-2008гг. в Дагестанском государственном университете с участием ученых и специалистов Института социально-экономических исследований Дагестанского научного центра РАН, Национального банка Республики Дагестан Банка России, Министерства экономики Республики Дагестан, Министерства финансов Республики Дагестан, Федеральной службы Государственной статистики, коммерческих банков и небанковских кредитных организаций.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 8 работ, общим объемом 4,8 п.л.

Структура работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы, заключающего 150 наименований. Работа изложена на 143 страницах, содержит 10 таблиц и 11 рисунков.

Во введении обоснована актуальность темы, определены объект, предмет цель и задачи исследования, раскрыта новизна и практическая значимость диссертации.

В первой главе «Сущность, содержание и методические основы формирования рынка потребительского кредита» рассматривается современное состояние и методические основы формирования рынка потребительского кредитования в регионе, определяются направления его дальнейшего становления и развития.

Во второй главе «Особенности организации потребительского кредита в депрессивном регионе» исследуются кредитоспособность заемщиков рынка потребительского кредита и связанные с ним риски.

В третьей главе «Формы потребительского кредита и тенденции его развития в регионе» проанализирован ипотечный кредит как сегмент рынка потребительского кредита, раскрыты достоинства и недостатки зарубежного опыта потребительского кредитования.

В заключении приведены полученные выводы и предложения.

## Необходимость потребительского кредита и его задачи в условиях рынка

Потребительский кредит является одной из наиболее доступных форм кредита и служит средством удовлетворения самых широких потребностей населения. При этом потребительский характер кредита определяется главной его целью он содействует выравниванию потребления групп населения с различным уровнем доходов.

Необходимость потребительского кредита обусловлена не только удовлетворением потребительских нужд населения, но и интересами многих категорий производителей товаров и услуг, которые заинтересованы в обеспечении непрерывности процессов производства и реализации товаров.

Потребительский характер кредита определяется объектом предоставления ссуды.

В Российской Федерации к потребительским относят любые виды ссуд, предоставляемые населению на приобретение товаров длительного пользования, на приобретение жилья, транспортных средств и другие неотложные нужды.

До перестроенных процессов в стране преобладала два вида потребительского кредита:

- кредит на покупку товаров длительного пользования;

- кредит на индивидуальное и кооперативное жилищное строительство, то есть банковский кредит.

Кредит на покупку товаров длительного пользования носил косвенный характер, так как его представляли торговые организации при посреднечестве кредита Государственного банка. Раньше, в начале шестидесятых годов XX века существование потребительского кредита в товарной форме было вызвано низким платежеспособным спросом большей части населения, то в начале и середине восьмидесятых годов при высоком платежеспособном спросе потребительский кредит стал одним из экономических инструментов реализации образовавшихся в торговой сети сверхнормативных товарных запасов.

С развитием товарно-денежных отношений появились новые формы кредита, которые способствуют большему ускорению обращения капитала, передающие кредиту новые функции, тем самым увеличивая его значение.

Одной из таких форм стал кредит, предоставляемый в форме коммерческого кредита. Его объектом обычно становится товары длительного пользования, различные услуги. Этот кредит выполняет две функции:

- способствует повышению спроса, что, в свою очередь, порождает повышенный спрос на кредит;

- повышенный спрос на кредит затем усиливает платежеспособный спрос населения на товары.

Следует отметить, что потребительский кредит став неотъемлемой частью современного общества, превратился в важное средство удовлетворения различных потребительских нужда населения. Он имеет двойственную природу занимает как бы промежуточное место между остальными двумя функциональными фондами банковского кредита - ссудой денег и ссудой капитала. С одной стороны банковский потребительский кредит имеет некоторые родственные черты, как со ссудой денег, так и со ссудой капитала; с другой - банковскому потребительскому кредиту присущ целый ряд фундаментальных специфических свойств, отсутствующих у банковской ссуды денег и у банковской ссуды капитала. Наличие у банковского потребительского кредита целого ряда существенных специфических свойств, а так же черт, общих с банковской ссудой денег и банковской ссудой капиталов, придает ему самостоятельную функциональную форму банковского кредита.

В нашей стране банковский потребительский кредит вплоть до 90-х годов развивался крайне слабо. Специализированные банки, созданные в начале тридцатых годов в союзном государстве предоставляли населению долгосрочные ссуды преимущественно на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство, капитальный ремонт и газификацию индивидуальных жилых домов и присоединение их к коммунальным сетям водопровода и канализаций. После реорганизации в 1957-1959 годах системы специальных банков долгосрочных вложений, их функции по кредитованию городского и сельского населения на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство и другие потребительские цели были переданы Государственному банку Союза, а в 1964г. после снятия необоснованных ограничений на развитие личных подсобных хозяйств Государственный банк приступил к выдаче ссуд колхозникам, рабочим и служащим на приобретение крупного рогатого скота, а несколько позже, т.е., начиная с середины семидесятых годов он начал выдавать ссуды и рабочим и служащим — членам садоводческих товариществ на приобретение или строительство садовых домиков, на благоустройство земельных участков и т.д. Начиная с 1979г. пенсионеры — члены садовых кооперативов также получили право пользоваться этими ссудами. Отдельными категориям населения выдавались ссуды на хозяйственное обзаведение. Тогда круг субъектов и объектов банковского потребительского кредита, условия, порядок выдачи и возврата ссуд, предоставляемых банками населению, источники погашения этих ссуд и сроки пользования ими регламентировались действовавшим общесоюзным законодательством.

В настоящее время кредитованием потребительских нужд населения в основном занимаются территориальные учреждения Сбербанка России и региональные коммерческие банки. При этом потребительский характер ссуд определяется поставленной целью. Дальнейшее определение направлений развития потребительского кредита требует проведения классификации заемщиков и объектов ссуд по различным признакам и прежде всего системную характеристику самих кредитов на неотложные нужды (табл. 1).

Представленная в таблице 1 характеристика кредитов на неотложные нужды обусловлена значимостью роли потребительского кредита в социально-экономической жизни страны. В частности:

1. Развитие потребительского кредита способствует расширению покупательского спроса населения на товары длительного пользования, ускоряя реализацию товаров, что в конечном счете отражается на увеличение доходной части федерального бюджета.

2. Государство получает возможность определять реальную социальную политику, направленную:

- на повышение культурно-образовательного уровня населения;

- на оказание помощи молодым семьям, материальной поддержки переселенцам, беженцам, инвалидам, участникам Великой Отечественной войны и других военных конфликтов последнего времени.

Потребительский кредит может быть предоставлен как в денежной, так и в товарной форме. Эффективность использования потребительского кредита, независимо от форм предоставления, определяется следующими критериями классификации:

- объекты кредитной сделки;

- ценовая направленность кредита; -сроки кредитования.

1. По объекту кредитной сделки различают:

- кредиты, предоставляемые банками, торговыми организациями, ломбардами и разными кредитно-потребительскими союзами физическим лицам;

- кредиты, предоставляемые банками по виду заемщика: - всем слоям населения; определенным социальным группам; группам заемщиков, различающимся по уровню доходов, кредитоспособности и платежеспособности; студентам, молодым семьям и т.д.

## Оценка кредитоспособности заемщиков потребительского кредита

Процесс кредитования физических лиц включает в себя несколько этапов. В начале кредитный работник ведет переговоры с клиентом с целью выяснения:

- кредитоспособности клиента в юридическом смысле, то есть правоспособен ли клиент заключить кредитный договора;

- кредитоспособности клиента с экономической точки зрения, то есть имеет ли он экономические предпосылки, необходимые для полного и своевременного выполнения условий кредитного договора с точки зрения возврата долга, уплаты процентов;

- характера и формы обеспечения кредита.

Анализ кредитоспособности клиента предшествует заключению с ним кредитного договора и позволяет выявить факторы риска, способные привести к непогашению выданной банком ссуды в обусловленный срок, и оценить вероятность своевременного возврата ссуды. Под анализом кредитоспособности заемщика принимается оценка банком заемщика с точки зрения возможности и целесообразности предоставления ему ссуд, определения вероятности их своевременного возврата в соответствии с кредитным договором. Анализ кредитоспособности клиента позволяет банку, своевременно вмешавшись в дела должника, уберечь его от банкротства, а при невозможности этого - оперативно прекратить кредитование такого заемщика.

Оценка кредитоспособности клиента проводится в кредитном отделе банка на основе информации, характеризующей способность клиента получать доход, достаточный для своевременного погашения ссуды, наличие у заемщика имущества, которое при необходимости может служить обеспечением выданной ссуды. Источниками информации об индивидуальном заемщике могут быть сведения с места работы, места жительства и так далее. Для выяснения кредитоспособности заемщика кредитный работник анализирует доходы и расходы клиента. Доходы определяются по трем направлениям: доходы от заработной платы; сбережений; капитальных вложений и прочие доходы.

К статьям расходов относятся: выплата подоходного и других налогов; алименты; ежемесячные или ежеквартальные платежи по ранее полученным ссудам; выплаты по страхованию жизни и имущества; коммунальные платежи и так далее. Соответственно, располагаемый доход составит сумму месячный доход минус месячный расход. Подтверждение доходов и расходов возлагается на клиента, который предъявляет необходимые документы: паспорт, по которому кредитный работник определяет время проживания по последнему адресу, возраст, семейное положение и наличие детей; справку с места работы, где должны быть указаны: среднемесячная заработная плата, сумма подоходного и других налогов, стаж работы на предприятии, сумма обязательных ежемесячных отчислений; книжку по расчетам за квартплату и коммунальные услуги с указанием среднемесячных расходов на квартплату и коммунальные услуги; документы подтверждающие доходы по вкладам в банках и ценным бумагам. Далее банк сравнивает доход клиента с месячной суммой по обслуживанию долга и определяет кредитоспособность, если на обслуживание долга расходуется не более 60 % дохода. После определения кредитоспособности заемщика и согласования условий кредитного договора банк принимает решение о возможности предоставления ссуды.

Для того, чтобы оформить ссуду заемщик предоставляет необходимые документы: заявление, срочное обязательство; справку с места работы с указанием размера получаемой зарплаты и суммы производимых из нее удержаний; поручительство граждан, имеющих постоянный источник доходов.

Оформление выдачи ссуды производится кредитным работником, ведение лицевых счетов ссудозаемщиков - работниками бухгалтерии, а операции непосредственно по выдаче денежных средств - работниками операционного отдела банка. При использовании полученной ссуды заемщик должен соблюдать установленные сроки освоения кредита. После выплаты клиенту предусмотренной условиями кредитного договора суммы наступает этап погашения долга и уплаты процентов за пользование ссудой. В основном погашение долгосрочного кредита и уплата процентов по нему осуществляются со следующего после получения ссуды квартала и в дальнейшем производятся ежеквартальными платежами. Исключением являются кредиты, выданные на строительство индивидуального жилого дома для постоянного проживания, и кредиты фермерским хозяйствам. Их погашение начинается с третьего года после получения ссуды. При непоступлении от заемщиков платежей в установленные сроки суммы невнесенных в срок платежей перечисляются на счет просроченных ссуд с уплатой повышенных процентов.

В случае невозможности погашения заемщиком ссуды в срок ее сумма взыскивается у поручителя.

При невозможности погашения ссуды непосредственно заемщиком и поручителем возникает ситуация, когда ссуду следует погасить банку. Для этих целей в банках создаются специальные страховые фонды на покрытие кредитных рисков.

Максимальный размер потребительской ссуды в условиях Республики Дагестан определен в размере 250 тыс. руб., а предельный срок пользования выданной ссудой не превышает пять лет. Конфликтные ситуации при кредитовании населения разрешаются через суд, куда может обратиться как заемщик, так и его кредитор при возникновении сложных ситуации, в частности:

- невозможность для банка по разным причинам реализовать залог по ссуде для погашения задолженности клиента;

- мошенничество со стороны клиента — заемщика ссуды;

- выбытие последнего с постоянного места жительства в неизвестном направлении;

- смерть заемщика и перевод задолженности на родственников умершего и другое.

В большей степени доступны россиянам банковские ссуды на приобретение мебели, холодильников, стиральных машин, телевизоров, персональных компьютеров и иной сложной электробытовой техники, средний размер которых невелик. Конкретный размер выделяемого кредита зависит от уровня платеже- и кредитоспособности потенциального заемщика. В качестве кредитного обеспечения Сбербанк принимает поручительства других российских граждан, имеющих постоянные доходы; поручительства платежеспособных предприятий и организаций - клиентов банка; передаваемые в залог объекты недвижимости, транспортные средства; закладываемые ликвидные ценные бумаги и другое имущество. Средства в счет открытого рублевого кредита выдаются банком индивидуальным заемщикам единовременно в полной сумме как наличными деньгами, так и в безналичном порядке для оплаты счетов соответствующих торговых организаций. Валютные же ссуды предоставляются заемщикам исключительно в безналичном порядке. Процентная ставка по потребительским ссудам устанавливается Комитетом Сбербанка РФ по процентным ставкам и лимитам. Уплата процентов по ссуде производится заемщиками ежемесячно вместе с платежами в погашение основного долга начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем после заключения кредитного договора. При возникновении просроченной задолженности банк взимает с заемщика неустойку в размере удвоенной действующей процентной ставки по кредитному договору.

При оценке риска банк в ряде случаев может использовать модели балльной оценки репутации заемщика. В этом случае заемщику предлагается заполнить специальные анкеты. Баллы (очки) начисляются в зависимости от возраста, пола, семейного положения, месячного дохода, оседлости, занятости и срока работы на конкретном месте, наличие счета в банке, недвижимости и страхового полиса. Для принятия положительного решения необходимо, чтобы итоговая сумма баллов превысила определенный уровень.

Необходимо иметь в виду, что современная российская практика кредитования индивидуальных клиентов на потребительские цели требует своего совершенствования как с точки зрения расширения объектов кредитования, так и дифференциации условий предоставления ссуд.

## Ипотечный кредит и его роль в развитии рынка недвижимости

Система жилищного финансирования в России и ее регионах в дореформенный период соответствовала проводимой тогда жилищной политике и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном предоставлении граждан, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий. В 1987 году, например доля государственных капитальных вложений в жилищное строительство по Республике Дагестан составляла 81,14%, а средства населения - лишь 14,6% (включая средства индивидуальных застройщиков и членов жилищно-строительных кооперативов). К началу экономических реформ в стране отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

За период реформ в сфере жилищного финансирования произошли серьезные изменения. Так, первые годы реформ, в результате либерализации цен и всевозможных негативных явлений в экономике резко сократилось жилищное строительство и заметно упали объемы ввода в действие жилья. В Республике Дагестан например, падение объемов жилищного строительства составило 50-52% к уровню 1990г.2

В Российской Федерации первые десятилетия реформ было годами последовательного снижения жилищного строительства. И лишь в последние два года(2001-2002гг.) стала появляться тенденция к росту объемов строительства ввода в эксплуатацию жилого фонда (рис. 8.).

Главной причиной сложившейся тогда ситуации было недостаток финансирования. Государство принимало очень слабое участие в процессе жилищного строительства, а ввод жилья населением и за свой счет, несмотря на рост, сдерживается низким уровнем доходов.

Сложившаяся в настоящее время в России и особенно в ее регионах на фоне мирового финансового кризиса, менее предпочтительна для запуска ипотечных программ. Даже в такой развитой стране, каким является США, где система ипотечного кредитования имеет длительную историю, запуск массовых ипотечных программ стала причиной возникшего финансового кризиса. По данным Смирнова В.В. и Лукина З.И. в США еще в 1980г. доля жилого фонда находящегося в личной собственности граждан составляла 48%. В последующие сто лет, по мере эволюционного развития, она постоянно увеличилась и к концу 1990г. достигла почти 65%. Однако она также отнюдь не такая уж благоприятная и вовсе не идентична ситуации, имевшей место в США в те далекие годы, на которую любят ссылаться как сами американцы, продвигая в нашей стране свои проекты (ипотечные схемы), так и российские авторы предложений по внедрению у нас заокеанской модели ипотеки.

Вместе с тем приведенные выше данные свидетельствуют о том, что ипотечное жилищное строительство в США развивалось в течение очень длительного периода времени, поэтому и класс заемщиков ипотечных кредитов формировался исходя из приоритета в отношении института собственников в жилищной сфере, опирающегося на столетние традиции.

В России и в республике Дагестан в частности, опыт формирования слоя собственников жилья (прежде всего в многоквартирных домах) насчитывает менее десяти лет. Кроме того, у российского собственника квартиры весьма гипертрофированное отношение к недвижимости, находящейся в его собственности. Например, все достаточно быстро усвоили, что собственник имеет право распоряжаться своей квартирой, т. е. отчуждать ее (на практике это наиболее часто происходит через куплю-продажу квартир, благодаря чему и сформировался вторичный рынок жилья во всероссийском масштабе). В то же самое время российский собственник квартиры в подавляющем своем большинстве не способен и не хочет нести бремя расходов и ответственности, которое на него ложится в связи с обладанием объектом недвижимости.

Основным фактором, сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования, является низкая платежеспособность населения, а отнюдь, не высокие транзакционные издержки.

Так, в прошлом 2008 году номинальная начисленная заработная плата работающих в экономике Республики Дагестан в месяц составила 4584 руб., что на 18,4% выше уровня 2007г. Однако реальная заработная плата выросла лишь на 10,3 процента. Такой уровень явно не обеспечивает платежеспособность населения на рынке жилья, тем более, если учесть возросшие до 14-15% уровень инфляции. Даже в Москве ипотечными схемами может воспользоваться не более 20% населения. Кроме того, развитие ипотеки осложняется отсутствием "длинных" денег. Срочные и сберегательные депозиты составляют лишь 28,4% пассивов кредитных организаций республики.

При этом в структуре таких депозитов преобладают вклады сроком до трех лет (в феврале 2004 г. доля привлеченных средств на срок свыше трех лет составляла лишь 3,6%). Очевидно, что этого недостаточно для полноценного развития рынка ипотеки.

Отсутствие срочных депозитов тормозит не только рост объема рынка ипотечного кредитования, но и разработку новых продуктов на этом рынке.

В частности, отсутствие плавающих процентных ставок по ипотеке. Поэтому ипотечные кредиторы в лице региональных банков еще не готовы предложить достаточно продолжительную отсрочку на погашение основной суммы долга, отсюда наиболее приемлемой схемой становятся аннуитетные платежи.

В условиях хронического недостатка государственных средств традиционной задачей для органов власти всех уровней становится привлечение внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением данной проблемы многие специалисты банков и сферы жилищного строительства считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

В экономической литературе можно встретить различные определения ипотечного кредита. Наиболее часто встречающиеся - это: ипотечный кредит -кредит, выданный под залог земли и/или недвижимости; долгосрочный кредит на приобретение недвижимости под ее залог. Эти два определения объединяет одна характерная черта - залог недвижимости (ипотека).

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.

Понятие "ипотека" известно еще со времен Древней Греции и означало оно реальную ответственность должника перед кредитором. В России ипотека и ипотечное кредитование появились в конце 80-х годов XIX столетие. Тогда кредит предоставлялся государственными дворянскими банками под залог имения. Стоимость недвижимости оценивалась специальными комиссиями, и банк выдавал кредит в зависимости от суммы оценки - чаще всего 60 - 70% стоимости имущества.

Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств."

## Зарубежный опыт развития форм потребительского кредита и его использование в российской практике

В зарубежных странах потребительский кредит имеет широкое распространении. Процесс предоставления кредита- аналогичен открытию кредитной линии, в соответствии с которым банк берет на себя обязательство выдать кредит заемщику в- пределах лимита задолженности, предусмотренного кредитным договором.

В дальнейшем; такая; ссуда предоставляется заемщику в пределах лимита задолженности автоматически без заключения дополнительного соглашения- между заемщиком и кредитором. На практике объем возобновляемого кредита, предоставляемого- банками частным лицам, постоянно изменяется, по мере поступления средств от заемщиков в погашение ранее; полученных ссуд. Одновременно происходит восстановление соответствующей кредитной линии, установленной договором между заемщиком и кредитором; .

В одних странах банки чаще предоставляют возобновляемый кредит частным лицам по их обычным; текущим счетам в виде овердрафта. В этом случае банк предоставляет кредит своему клиенту посредством списания средств с его текущего счета, в результате чего по данному счету образуется дебетовое сальдо.

В Бельгии, Германии, Франции и некоторых других развитых странах Европы для предоставления кредита частным лицам широко используют контокоррентные счета, сочетающие в себе текущие и ссудные счета . В сущности, контокоррент представляет собой единый счет, на котором ежедневно учитываются все операции банка с тем или иным клиентом. Разновидностью кредита по текущему счету является банковский кредит по текущим карточным счетам, открываемым банками владельцам кредитных карточек.

При классификации потребительских ссуд в зарубежных странах также выделяют ипотечный жилищный кредит. Здесь сферой приложения банковского кредита служат прежде всего капитальные затраты физических лиц, связанные со строительством и модернизацией жилых домов.

Для ипотечного жилищного кредита характерен ряд специфических черт. Обычно средний размер этого кредита значительно превышает средний размер других потребительских ссуд. С точки зрения банка данный кредит имеет как бы двойное особое обеспечение в форме залога недвижимости -застроенных жилых участков и жилых домов, которые в практике ипотечного жилищного кредитования обычно рассматриваются как неразрывные целое. Естественно, подобные ссуды носят строго целевой характер, они предоставляются банками частным лицам на весьма длительные сроки - 25-30 лет и погашаются заемщиками по частям.

Наибольшее распространение потребительский кредит получил в США, где в 1970-1990гг. наблюдался трехкратный рост остатков по потребительскому кредиту.

В последующие восемнадцать лет объем потребительского кредита в США возрос еще более высокими темпами и достиг такого размера, когда многие заемщики не справились с возвратом основной задолженности, что стало главной причиной возникшего ипотечного кризиса.

Высокие темпы роста потребительского кредита стали характерны и странам Евросоюза и Юго-Восточной Азии. Однако разница в стартовых позициях стран после Второй мировой войны предопределила особенное положение рынка США как наиболее емкого и развитого. Поэтому, анализируя западный опыт, мы в первую очередь обращаем свое внимание на практику потребительского кредита США.

Под потребительским кредитом в федеральном законодательстве США и отдельных штатов понимается получение физическим лицом кредита для удовлетворения личных и семейных потребностей, а также нужд домашнего хозяйства.1 Очевидно, что такое толкование включает в себя как покупку товаров и услуг для текущего потребления, так и товаров длительного пользования и покупку недвижимости. Последний вид потребительского кредита принято выделять в отдельную отрасль в силу ее специфики. В работе рассматривается только классический вид потребительского кредита: покупка в рассрочку товаров длительного пользования.

В законодательной практике США потребительский кредит принято делить на погашаемый постепенно и единовременно. Потребительский кредит, погашаемый разовым взносом должника, как правило, предоставляется коммерческими банками или предприятиями сферы услуг. Под постепенно погашаемым кредитом понимается ссуда, погашаемая двумя и более взносами. Именно этот вид потребительского кредита получил наибольшее распространение в США (без учета ипотечного кредита). Это во многом связано с развитием практики такого вида постепенно погашаемого кредита, как возобновляемого кредита. Под возобновляемым кредитом, в отличие от разового, понимается предоставление ссуды заемщику посредством возобновляемого/револьверного счета заемщика у кредитора, разновидностью которого являются дебетовые кредитные карточки.

В общем виде возобновляемый кредит можно определить как «кредитный договор» в соответствии с которым:

- кредитор предоставляет потребителю право в счет предоставленного кредитором кредита или по кредитной карточке время от времени покупать товары и услуги или получать ссуды;

- вся сумма предоставленного кредита, проценты по нему, а также все связанные с кредитной операцией расходы и сборы дебетуются по ссудному счету потребителя;

- проценты за пользование кредитом если предусмотрены, то начисляются периодически;

- заемщик имеет преимущественное право выбора: возвратить ссуду единовременно или по частям либо кредитор периодически начисляет по счету потребителя процент за задержку срочного платежа и позволяет потребителю продолжать практику покупки и аренды в кредит".

Возобновляемый кредит наиболее распространен в сфере обращения кредитных карточек, эмитируемых коммерческими банками, предприятиями розничной торговли и компаниями - владельцами сети бензоколонок.

Другим методом классификации потребительского кредита является деление поставщиков потребительского кредита на первичных агентов-продавцов и вторичных агентов-кредиторов. В широком классе случаев продавцом кредита и кредитором будет выступать одно и то же лицо, однако типична и ситуация, когда на рынке будут присутствовать два агента: например, большая часть кредитов на покупку автомобиля оформляется по месту продажи автомобиля дилером, а затем передается в банк или финансовую компанию. В этом случае автодилер за дисконт передает свои права по кредиту финансовому учреждению.

Кроме того, законодательство США подразделяет потребительский кредит на финансовый и товарный. Очевидно, что под финансовым кредитом подразумевается выдача денежной ссуды, а под товарным предоставление продавцом товара права потребителю заплатить за сделанную у него покупку в рассрочку.

Указанные выше обстоятельства легли в основу следующей схемы классификации потребительского кредита (рис. 11).