Литвинова, Светлана Алексеевна. Институциональные основы развития ипотечного кредитования в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Литвинова Светлана Алексеевна; [Место защиты: Рост. гос. эконом. ун-т "РИНХ"].- Ростов-на-Дону, 2013.- 223 с.: ил. РГБ ОД, 61 13-8/1421

**Содержание к диссертации**

Введение

**Гл ава 1 Теоретические основы формирования системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации**

1.1 Исследование экономической сущности ипотечного жилищного кредитования

1.2 Институциональные аспекты ипотечного кредитования 31

1.3 Сравнительный анализ зарубежных практик и моделей ипотечного кредитования

**Глава 2 Тенденции развития системы ипотечного кредитования в России**

2.1 Особенности организационно-нормативного обеспечения институтов ипотечного жилищного кредитования

2.2 Экономические формы обеспечения ипотечного кредитования в России

2.3 Практика участия банков в ипотечном жилищном кредитовании

**Глава 3. Основные направления совершенствования институтов ипотечного кредитования**

3.1 Формирование конкурентоспособных механизмов институтов ипотечного жилищного кредитования

3.2 Долгосрочные перспективы институционального развития ипотеки в Российской Федерации

Заключение 184

Библиографический список источников

* [Институциональные аспекты ипотечного кредитования](http://www.dslib.net/finansy/institucionalnye-osnovy-razvitija-ipotechnogo-kreditovanija-v-rossii.html#rsl010066329381)
* [Сравнительный анализ зарубежных практик и моделей ипотечного кредитования](http://www.dslib.net/finansy/institucionalnye-osnovy-razvitija-ipotechnogo-kreditovanija-v-rossii.html#rsl010066329382)
* [Экономические формы обеспечения ипотечного кредитования в России](http://www.dslib.net/finansy/institucionalnye-osnovy-razvitija-ipotechnogo-kreditovanija-v-rossii.html#rsl010066329383)
* [Долгосрочные перспективы институционального развития ипотеки в Российской Федерации](http://www.dslib.net/finansy/institucionalnye-osnovy-razvitija-ipotechnogo-kreditovanija-v-rossii.html#rsl010066329384)

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** Ипотечное кредитование в современной экономике государства приобретает первостепенное значение и определяет возможности решения важнейшей проблемы обеспечения граждан жильем. Кроме того, ипотечное кредитование содержит в себе огромный потенциал экономического развития, влияет на повышение стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны, что в совокупности определяет социально-экономическую базу модернизации.

Основная задача в вопросах ипотечного жилищного кредитования – решение проблем несбалансированности рынка, обоснованных макроэкономической конъюнктурой, динамикой уровня доходов населения и их дифференциацией, а также региональными и местными социально-экономическими условиями.

Все это свидетельствует о необходимости создания надежной институциональной основы ипотечного жилищного кредитования в целях сохранения финансовой стабильности и расширения возможности приобретения жилья гражданами на первичном и вторичном рынках.

Это возможно достичь путем развития современных институтов жилищного кредитования с ориентиром на лучшие отечественные и зарубежные практики с точки зрения имплементации институтов. Необходимо внедрение новых ипотечных продуктов и услуг, направленных на повышение доступности кредитования для различных категорий граждан. В связи с этим особое значение приобретают различные специализированные программы жилищного обеспечения, учитывающие составляющую ипотеки.

На сегодняшний день объективной необходимостью является развитие ссудно-сберегательных программ с возможностью их реализации в рамках специальных институтов – стройсберкасс – либо в форме специализированных жилищных накопительных счетов. Актуализируется стандартизация процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов, требуется повышение эффективности функционирования первичного и вторичного рынков ипотеки, сокращение трансакционных издержек и рисков. Сохранение стабильности на рынке ипотеки возможно путем фондирования, что может быть обеспечено долгосрочными ресурсами институциональных инвесторов, включая системы пенсионного обеспечения и резервы страховых компаний.

Данные меры будут способствовать развитию институциональных основ ипотечного жилищного кредитования в России и расширять возможности приобретения жилья гражданами.

**Степень научной разработанности проблемы в научной литературе.** Отдельные стороны процесса ипотечного кредитования рассмотрены в трудах таких ученых, как Акулова Т.А., Андреева Л.Ю., Гарипова З.Л., Клевцов В.В., Крысин А.В., Лупарь А.А., Мальцева Е.С., Павлова И.В., Русецкая Э.А., Рябченко Л.И., Савинова В.А., Соколовская Е.Н., Ткачева Е.С., Юшканцев А.Д. и др.

Аспекты проблемы ипотечного кредитования рассматриваются в трудах таких отечественных ученых, как Берестова Ю.С., Володина Т.В., Грабский Г.А., Захаров Е.А., Логинов М.П., Логинова О.Н., Довдиенко И.В., Грудцына Л.Ю., Печатникова С.В., Жигунов И.В., Кудеев А.С., Лаптев С.В., Тимагина Ю.А., Фальковский А.В., Шакирьянова А.И. и др.

Современной проблематике ипотечного жилищного кредитования свои труды посвящают зарубежные ученые Хальтер М., Дэвидсон Э., Сандерс Э., Вольф Л.-Л. и российские, такие как Аверьянова Т.А., Галяева Л.Е., Егоров С.Н., Касьяненко Т.Г.,Меньшикова А.С., Новакова С.Ю., Корнев В.С., Лазаренко А.Л., Романова И.В., Разумова И.А., Ушакова О.М. и многие другие.

Несмотря на высокую значимость указанных выше полученных авторских результатов, следует отметить, что до сих пор не проводилась комплексная институциональная оценка развития ипотечного кредитования. Существуют научные работы, касающиеся отдельных моментов развития ипотечного кредитования, особенностей формирования портфелей ипотечных жилищных кредитов в коммерческих банках, анализа зарубежной практики ипотечного кредитования и др. Отечественная теория и практика в данном вопросе недостаточно развиты, и исследования в большинстве случаев фрагментарны, без детального анализа действующих и промежуточных институтов в целях укрепления устойчивости ипотечного кредитования. Для решения выявленных проблем необходимо проведение диагностики более прогрессивных форм институтов ипотечного жилищного кредитования, являющихся эффективным инструментом реализации социально-экономической политики государства. Названные обстоятельства определили выбор темы, цели и задачи, объект и предмет настоящего исследования.

**Цель диссертационного исследования** состоит в теоретико-методологическом обосновании развития институтов ипотечного кредитования, определяющих устойчивость социально-экономического развития страны.

Поставленная цель исследования обусловила необходимость решения следующих **задач**, определяющих логику и внутреннюю структуру диссертационной работы:

- исследовать сущностное содержание ипотечного кредитования, его понятийный аппарат, развить теоретические основы ипотечного жилищного кредитования;

- обосновать особенности формирования и развития институциональной среды ипотечного кредитования и выявить факторы, ограничивающие действия системы ипотечного кредитования в России;

- диагностировать существующие «лучшие практики» ипотечного жилищного кредитования с целью определения идентичного применения институциональных форм ипотеки в разных странах, сравнить зарубежные модели ипотечного кредитования и рассмотреть возможности адаптации их в России;

- выявить проблемы и тенденции формирования системы ипотечного кредитования, определить факторы и условиях развития современных институтов ипотечного кредитования;

- разработать меры по развитию первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования и прогнозированию кредитной политики отечественных банков в области ипотечного кредитования;

- обосновать необходимость формирования новых наиболее эффективных институтов ипотечного жилищного кредитования;

- предложить модель формирования ссудно-сберегательной программы, направленной на повышение доступности жилья.

**Предметом исследования** являются кредитно-финансовые отношения в рамках системы ипотечного жилищного кредитования и институты его регулирования.

**Объектом исследования** выступают институты ипотечного кредитования в России, в том числе жилищного кредитования.

**Теоретико-методологической основой исследования** послужили труды ученых, посвященные вопросам ипотечного жилищного кредитования и его институционального развития, а также законодательные акты Российской Федерации, регулирующие кредитную деятельность банков и развитие рынка ипотечного кредитования, программные документы. В работе использованы различные методы экономических исследований: монографический, аналитический, абстрактно-логический, расчетно-конструктивный, экономико-статистический, экспертных оценок.

Диссертация выполнена в рамках Паспорта научной специальности ВАК 08.00.10 – финансы, денежное обращение и кредит, часть 2 «Денежное обращение, кредит и банковская деятельность», раздел 9 «Кредитные отношения», п. 9.3 «Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования».

**Инструментарно-методический аппарат.** В качестве инструментарно-методического аппарата на разных стадиях исследования использовались различные комбинации методов, таких как метод абсолютных и относительных величин, балансовый метод. Также применены различные экономико-статистические методы: наблюдение, сравнение, графики, табличный метод. Обработка исходной информации осуществлялась на основании табличного процессора Excel. Методологический инструментарий базируется на общенаучных и специальных методах познания: диалектическом, историческом, сравнительном и логическом анализе, системном подходе.

**Информационной базой исследования**, обеспечивающей репрезентативность исходных данных, достоверность, надежность и точность выводов, рекомендаций и предложений, послужили официальные статистические данные Банка России, а также статистические данные по рынку ипотечного кредитования, содержащиеся в аналитических отчетных данных ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ООО «Русипотека» и госкорпорации «Внешэкономбанк». В процессе исследования также были использованы количественные и качественные показатели, характеризующие текущее состояние институтов ипотечного жилищного кредитования, содержащиеся в банковской отчетности.

**Рабочая гипотеза диссертационного исследования** исходит из предположения, что ипотечное жилищное кредитование в условиях модернизации российской экономики должно стать основным механизмом приобретения жилья в собственность гражданами с дифференцированными доходами, в связи с чем требуется развитие институциональных основ ипотечного жилищного кредитования, а это предполагает развитие теоретических основ ипотечного жилищного кредитования, разработку новых продуктов ипотечного жилищного кредитования, систематизацию кредитных рисков, разработку направлений развития ипотечного жилищного кредитования, развитие ссудно-сберегательных программ, что направлено на создание эффективного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков.

**Положения диссертации, выносимые на защиту:**

1. Институциональная организация системы ипотечного жилищного кредитования влияет на развитие рынка жилья и продуктивность экономики. Вовлеченные в целевую деятельность институты определяют институциональную среду рынка ипотечного жилищного кредитования. Различные подходы в экономической литературе к содержанию и структуре институциональной среды требуют развития теоретических основ ипотечного кредитования с учетом формирования новых институтов.

2. В целях развития спроса на ипотечные жилищные кредиты необходимо стимулирование развития специальных ипотечных продуктов, ориентированных на граждан с дифференцированным доходом и предполагающих различные вариации накопления первоначального взноса. Данные программы должны иметь поэтапную детализацию с ориентиром на доступность жилья в регионе и потребности заемщика, что требует разработки и применения новых продуктов ипотечного жилищного кредитования.

3. Рынок ипотеки демонстрирует циклическое повторение кризисов, что делает необходимым разработку системы мер, защищающих институциональных участников рынка и нивелирующих последствия этих явлений. Это свидетельствует о важности систематизации источников кредитного риска, определения направлений по их минимизации и выявления факторов, ограничивающих кредитование банками жилищных проектов. Данные меры будут способствовать формированию дополнительных институтов, предусматривающих создание стабильности на рынке ипотеки.

4. Ипотечный жилищный кредит должен стать основным механизмом приобретения жилья в собственность. Это потребует разработки и внедрения новых институтов ипотечного кредитования, определяющих институциональные трансформации на первичном и вторичном рынке ипотеки, в направлении унификации и стандартизации рынка, формировании инфраструктуры рынка ипотечного кредитования, в поддержке государства рынка на региональном и местном уровне, что будет способствовать созданию эффективного рынка ипотечного жилищного кредитования и формированию устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов рынка капитала на рынок ипотеки.

5. Опыт промышленно развитых стран подтверждает важнейшую роль ссудно-сберегательных программ как источника долгих денег и эффективный инструмент отбора надежных заемщиков. Качество работы строительно-сберегательных институтов зависит от сочетания экзогенных параметров: процента по внешним кредитам, ставки резервирования, нормы страховых отчислений, частоты нарушений планов накопления, вероятности выплаты кредитов. К управляющим параметрам следует относить ставку по депозитам и кредитам, сроки накопления и кредитования, ставку премии на сбережения. Это предполагает разработку программ с использованием математических моделей, которые повысят информационную составляющую ипотечного жилищного кредитования, будут способствовать повышению качества обслуживания кредитов для заемщиков и формированию надежных портфелей ипотечных жилищных кредитов.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в обосновании теоретических подходов и практического инструментария развития институтов ипотечного жилищного кредитования в России.

В диссертации получены следующие результаты, которые определяют научную новизну исследования:

1. Предложен авторский подход к формированию институциональной среды рынка ипотечного кредитования, заключающийся в ее структурировании по следующим признакам: 1) формальные институты, формальные правила ипотечного кредитования (кодексы, федеральные законы об ипотеке, постановления правительства, указы Центробанка РФ) и неформальные институты ипотечного кредитования (ценности, стандарты и стереотипы поведения, субъективные решения); 2) субъектно-институциональный состав участников ипотечного кредитования (основные – заемщики, кредиторы, ипотечные агентства и т.д. и второстепенные – риелторские компании, страховые компании, оценочные компании и т.д.); 3) организационная структура, обеспечивающая регулирование и контроль рынка ипотечного кредитования (Центральный банк РФ, Министерство финансов РФ и т.д.), что направлено на обеспечение долгосрочных ориентиров развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

2. Разработан алгоритм создания нового продукта ипотечного жилищного кредитования «Новаторская ипотека», включающий следующие этапы: 1) открытие накопительного счета в банке с ежемесячным денежным перечислением от участника программы; 2) оформление документов на государственную субсидию; 3) ежемесячное пополнение счета на фиксированную сумму; 4) оформление документов участников программы на льготный ипотечный кредит, что будет стимулировать спрос на ипотечные жилищные кредиты, повышать доступность ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья эконом-класса и улучшать жилищные условия граждан.

3. Проведена систематизация кредитных рисков ипотечного кредитования в разрезе таких критериев, как условия кредитования (конкретизация продукта), способность выплаты кредита, обеспечение кредита, а также направлений в минимизации рисков (переход банков от модели кредитования под залог к проектному финансированию, переход от залога строящегося жилья к залогу построенного), на основе чего выявлены факторы, ограничивающие кредитование банками жилищного строительства (непрозрачность балансов и отчетности строительных компаний, сложность в оценке качества проектов, низкое качество потенциальных заемщиков и т.д.), учет которых позволит ограничить риски и сохранить поступательный баланс между спросом и предложением на рынке ипотеки.

4. Разработаны основные направления развития институтов ипотечного кредитования в России, включающие меры по: 1) обеспечению спроса на ипотечные кредиты (развитие института брокериджа, внедрение жилищных накопительных вкладов, развитие системы государственной поддержки граждан на рынке ипотечного кредитования, обеспечение системы ипотечного страхования и т.д.); 2) развитию первичного рынка (сбалансированность рынка, снижение финансовых издержек, развитие процедур андеррайтинга и стандартизации и т.д.); 3) развитию вторичного рынка (расширение возможностей привлечения в ипотечные ценные бумаги долгосрочных средств накопительных систем, совершенствование деятельности АИЖК (Агентства ипотечного жилищного кредитования) – содействие секьютеризации ипотечных кредитов участниками рыка, развитие механизма хеджирования валютных рисков для привлечения валютных заимствований и т.д.), что будет способствовать инновационному развитию системы ипотечного кредитования и обеспечит перспективное развитие рынка жилья.

5. Предложена модель ссудно-сберегательной программы ипотечного кредитования на основе использования математического инструментария в форме спецсчета «Молодая семья», включающего пошаговый алгоритм, состоящий из трех основных стадий: 1) накопительной, при которой вносится сумма агента с начисленными процентами и ежемесячной выплатой государства; 2) очередности, обеспечивающей выдачу суммы после накопления; 3) выплаты кредита, после которой агент выходит из системы спецсчета с приобретенным в собственность жильем. Применение данной модели повысит информационную доступность, прозрачность и обоснованность в принятии управленческих решений, что расширит возможности применения ипотечного жилищного кредитования и повысит его эффективность.

**Теоретическая значимость проведенного исследования** и полученных автором результатов заключается в совершенствовании научных подходов к развитию институтов ипотечного жилищного кредитования и направлениях их модернизации, которые могут быть использованы в дальнейших исследованиях в качестве теоретической и методологической базы для разработки мер по созданию эффективных институтов ипотечного жилищного кредитования в России.

**Практическая значимость диссертационного исследования** заключается в доведении отдельных теоретических положений до практического внедрения путем разработки практических выводов и рекомендаций. Основные положения диссертации создают теоретико-методологическую базу для формирования стратегии развития институтов ипотечного жилищного кредитования в целях обеспечения доступности жилья на первичном и вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования. Полученные результаты диссертационного исследования были применены в 2010–2011 гг. в ОАО «Ростовская региональная ипотечная корпорация» в процессе развития современных кредитных инструментов и совершенствования форм и методов кредитования. Теоретический и практический материал диссертационного исследования используется при подготовке специалистов экономического профиля в учебном процессе Южно-Российского института – филиала ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» при чтении лекций по курсам «Финансы и кредит», «Развитие и функционирование моделей кредитования, моделирование систем кредитования», «Кредит и кредитные операции».

**Апробация результатов исследования.** Основные положения, результаты и выводы по теме диссертационного исследования докладывались и обсуждались на научно-практических конференциях в Северо-Кавказской академии государственной службы, Институте экономики и управления Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова, Азовском институте экономики, управления и права – филиала ФГБОУ ВПО «РГЭУ (РИНХ)», Российском государственном профессионально-педагогическом университете (г. Екатеринбург), Научном исследовательском томском политехническом университете, Пензенском государственном университете, Институте градостроительства, управления и региональной экономики Сибирского федерального университета, Российском государственном университете инновационных технологий и предпринимательства (Пензенский филиал), Международной академии финансовых технологий (г. Пятигорск), на VI научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых (г. Москва), на II международной научно-практической интернет-конференции (г. Пенза), освещались в печати.

В целом по теме диссертационного исследования опубликовано 28 научных работ общим объемом 7,21 п.л., из них авторских – 7,06 п.л., в том числе в рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК, – 9 работ объемом 3,02 п.л.

## Институциональные аспекты ипотечного кредитования

Современная финансовая система, следуя векторному направлению развития к модернизации, диверсифицируется за счет расширения направлений развития институциально-инструментарных средств. Положительные тенденции экономического развития в первом десятилетии XXI века имеют очевидное последствие - увеличение емкости рынка недвижимости. Актуальность вопроса обусловлена тем, что значительное число операций на этом рынке осуществляется с использованием ипотечного кредита как одного из эффективных финансовых инструментов кредитования сделок с недвижимостью под залог.

Данный механизм весьма целесообразен для реализации социально-экономических стратегий государства, так как одной из приоритетных задач государства в современных условиях является улучшение жилищных условий граждан, что, в свою очередь, может служить социальной базой модернизации.

Для решения этой задачи должны быть одновременно задействованы два механизма: поддержка со стороны государства, а также оптимизация условий по предоставлению жилищных кредитов финансовыми институтами [155].

Право на жилье входит в состав конституционно-правового статуса гражданина государства, в том числе и Российской Федерации. Это право отражает степень благополучия общества, уровень его культуры, следовательно, способствует стабильности социально-экономического развития.

В этой связи право на жилье, закрепленное Конституцией Российской Федерации, служит стимулом для поиска государством и обществом путей решения этой насущной проблемы [15].

Действующее российское законодательство, научные изыскания и практическая их реализация признают ипотечное кредитование в настоящее время основным инструментом для решения жилищной проблемы.

Институт ипотечного кредитования является одним из самых надежных способов потребления внебюджетных инвестиций в различные сферы экономики. Институт ипотечного кредитования позволяет привлекать и трансформировать финансовые ресурсы в реальный сектор экономики через сферу недвижимости, строительства, создавая капитал на базе ценных бумаг. Прежде чем рассматривать сущность ипотечного кредита, представляется целесообразным обратиться к исследованию теории кредита в целом как экономической категории, что позволит выявить специфические особенности ипотечного кредита, определить методологические основы его функционирования и место в системе кредитных отношений.

В этом аспекте является важным изучение подходов различных авторов к вопросу сущности кредита, здесь можно выделить две четко обозначенные позиции: 1) Кредит рассматривается как определенный вид общественных отношений по поводу предоставления ссуды. 2) Кредит определяется как форма движения ссудного капитала. Сюда же можно отнести близкое по значению определение кредита как ссуды в денежной или товарной форме или разновидности сделки, договора о займе [138].

Кредит является важнейшим интегрирующим инструментом формирования, распределения и использования инвестиционных ресурсов на всех уровнях хозяйствующих систем [158]. О. И. Лаврушин утверждает, что у кредита есть экономическая и социальная сторона. Кредит является порождением общественных потребностей. Кредит как историческая категория вне зависимости от типа общественно-экономической формации служит их целям [80]. Благодаря кредиту сокращается потребность в наличных деньгах, за счет превращения временно высвободившихся денежных ресурсов в ссудный капитал повышается степень непрерывности процесса кругооборота капитала, значительно ускоряется процесс капитализации прибыли, создаются новые кредитные орудия обращения (векселя, чеки, закладные и т.п.), качественно изменяющие и ускоряющие развитие финансового рынка, осуществляется контроль за эффективностью деятельности заемщиков.

В условиях рыночных отношений кредит чаще выступает в форме ссуды капитала и кредитные взаимоотношения являются основой инвестиционно-финансовой деятельности. В данном случае необходимо лишь формирование надежных механизмов обеспечения возвратности кредитов.

Таким образом, кредит являясь экономической категорией, представляет собой совокупность экономических, правовых и организационных отношений, складывающихся на основе объективного движения ссужаемой стоимости или в форме денег, или в форме капитала. При этом общепризнанными принципами кредитования являются: срочность, платность и возвратность. И более важным является принцип обеспеченности. В этом плане ипотека является полноценным реализатором необходимого принципа [41].

Ипотека — это залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений квартир и др.). В своем содержании ипотека имеет две составляющие: правовую и экономическую.

В правовом отношении ипотека - это инструмент залога недвижимого имущества в целях получения кредита на приобретение объекта недвижимости, когда имущество остается у должника [183].

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов [183].

В настоящее время существует несколько подходов к определению экономической сущности ипотечного кредитования. В табл. 1.1. представлена сущность общетеоретического, банковского, институционального подходов к определению понятия «ипотечное кредитование», характеризуемых с достаточной степенью условности.

## Сравнительный анализ зарубежных практик и моделей ипотечного кредитования

Вопрос создания законодательной и нормативной базы, необходимой для развития кредитования жилья, постоянно находился в центре внимания. Основы этой системы были заложены ещё в законе РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ), в развитие которого было принято много подзаконных нормативных актов.

Как отмечалось ранее, официально в России за основу принята двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования (рис. 2.2). Это отражено в принятой Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Российская двухуровневая ипотечная система не предполагает полного регулирования федерального центра и лишь способствует осуществлению контроля, выработке рекомендаций, оказанию методической помощи и внедрению единых общепринятых мировых стандартов и технологий. По мере развития системы в регионах создаются собственные ипотечные операторы, не зависимые от федерального центра. С введением закона «Об ипотечных ценных бумагах» (11. 11. 2003 г.) [И], в котором определяется возможность банкам самостоятельно выпускать закладные, что стало возможным активно развивать и одноуровневую модель ипотеки. Как отмечалось в нашем исследовании, активно развиваются жилищно-строительные кооперативы, которые функционируют по образу немецкой системы контрактных стройсбережений.

Проведенные аналитические исследования показали, что доля ипотечных кредитов к ВВП России по-прежнему мала. По оценке Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), до кризиса лишь 9% россиян могли купить квартиру по ипотеке, а после кризиса - только 2%, в настоящее время данный показатель составляет 3%. Потеряв внешние источники финансирования, на долю которых приходится более 40%, российский рынок жилищной ипотеки в 2009 г. упал почти на 80%. Сократился и ввод в действие жилых домов. Объем работ по виду экономической деятельности «строительство» уменьшился на 16% [191]. Как видим из данных табл. 2.2, динамично развивающийся рынок ипотечного кредитования в России в 2009г. заметно снизил темпы развития.

По итогам 2009 года наблюдалось снижение ипотечных кредитов в количественном и объемном выражении, повышение процентных ставок, снижение сроков предоставления кредитов, среднего размера кредитов.

Основными причинами, повлиявшими на ухудшения ситуации на ипотечном рынке, стали рост рисков кредиторов и заемщиков, ужесточение требований к заемщикам со стороны банков, девальвация курса рубля, снижение платежеспособного спроса на кредиты, сокращение числа участников рынка ипотечного кредитования. Неравномерный доступ банков к фондированию в течение 2009 года увеличил концентрацию сектора ипотечного жилищного кредитования. Таблица 2.2

Российский рынок ипотеки, пережив глубокое кризисное падение, с осени 2010 г. начал динамично развиваться (табл.2.2). По итогам 2010 г. года объем выданных ипотечных кредитов по сравнению с 2009 г. вырос в 2,5 раза, достигнув 380 млрд. руб. вместо 152,5 млрд. руб. В 2011 г. рынок продолжил рост. Объем выданных ипотечных кредитов составил почти 713 млрд. руб., увеличившись в 1,9 раза по сравнению с 2010 г. и превысив докризисный объем в 1,1 раза. Прогноз АИЖК на 2012 год - увеличение рынка ипотеки до 1000 млрд. руб. [191]

С одной стороны, объем выданных ипотечных кредитов стремительно растет; с другой стороны, в России по ипотечной схеме приобретается только 17,6% жилья (от общего объема сделок на рынке жилья). Доля жилья, приобретенного по ипотечной схеме, от общего объема покупки жилья в США составляет около 80%, в странах Западной Европы - более 70%. Тенденции последнего времени, которые повлияли на рост ипотечного кредитования в России, обусловлены двумя факторами: стабильно высокими мировыми ценами на нефть и усилением конкуренции на рынке жилой ипотеки, которая привела к массовому снижению процентных ставок по ипотечным кредитам и либерализации требований к заемщикам. Так, в 2011 г. средний размер ставки по рублевым ипотечным кредитам достиг своего исторического минимума 11,9% вместо 13% в конце 2010 г.

После интенсивного восстановления 2010-2011 гг. (рис. 2.3.) российская ипотека столкнулась с кризисом роста: падением интереса банков к строительным проектам, что по нашему мнению, может привести к дефициту новостроек.

Наибольшие объемы потребительских кредитов, и кредитов предоставленных физическим лицам, приходятся на первое полугодие 2008г. и первое полугодие 2011 г.

Смягчить этот эффект, с нашей точки зрения, помогут развитие каналов продаж ипотечных продуктов и новые механизмы разделения рисков жилищного строительства между банками и государством.

Итоговый объем выдачи ипотечных кредитов в 2011 году превысил максимальный докризисный уровень (655 миллиардов рублей в 2008 году), составив 680 - 700 миллиардов рублей. До абсолютного минимума для истории ипотеки в РФ, по данным АИЖК, в ноябре 2011 года упали средние ставки по рублевым ипотечным кредитам - 11,4% (с 11,7% в октябре).

По данным АИЖК, доля восьми банков - Сбербанка, «ВТБ 24», Газпромбанка, Россельхозбанка, Транскредитбанка, Связь-банка, Банка Москвы и банка «Глобэкс» - в сегменте ипотеки в России равна 65%. Еще 10% рынка делят между собой Абсолют Банк, ЮниКредит банк, банк Nordea, Райффайзенбанк, банк «Дельта Кредит» и другие банки из группы Societe Generale. При этом основным участником на ипотечном рынке в России по-прежнему выступает Сбербанк. В 2011 году Сбербанком было выдано 325 тысяч ипотечных кредитов на сумму 347 миллиардов рублей, что превышает докризисные объемы 2008 года на 20%, а показатели 2010 года на 44%. Объем портфеля ипотечных кредитов Сбербанка на начало 2012 года составил 765 миллиардов рублей, в целом доля Сбербанка на российском ипотечном рынке оценивается в 47,5% [195].

## Экономические формы обеспечения ипотечного кредитования в России

Активное участие банковских структур в ипотечных программах началось в 2004-2005 гг., постепенно количество банков, предлагающих населению свои программы, динамично увеличивалось.

Исходя из роли на рынке ипотечного кредитования, все банки можно условно разделить на три группы: банки-агенты, работающие с оператором вторичного рынка; банки, развивающие собственные программы; иностранные банки.

Являясь относительно новым и перспективным кредитным продуктом, ипотека привлекает на рынок ипотечного кредитования все большее количество банков, предлагающих в настоящее время свои ипотечные программы. Отлаженный механизм кредитования населения в качестве банка-агента позволяет им через оператора вторичного рынка рефинансировать ипотечные кредиты, выданные по собственным программам. Как правило, это так называемые «средние» по своим размерам банки. Именно эти банки положили начало становлению и развитию ипотечного кредитования в субъектах Российской Федерации. Практика показывает, что доля банков этой группы имеет выраженную тенденцию снижения, на что в значительной степени влияет низкая эффективность ипотечных программ. Обуславливается она тем, что процедура рефинансирования приводит к передаче денежных потоков заемщиков, включая проценты за пользование кредитом, к новому залогодержателю.

В связи с этим отдельные банки стараются оставить на своем балансе кредиты с более высокими процентными ставками, в результате чего уменьшаются финансовые ресурсы для выдачи новых кредитов. Более значимой причиной снижения доли банков первой группы является расширение филиальной сети крупных коммерческих банков в регионах России. Эти банки составляют основу второй группы. Кроме них сюда входят банки средних размеров, имеющих собственные ипотечные программы. Следует отметить, что их деятельность на рынке ипотечного кредитования не имеет значительных объемов и затруднена многими обстоятельствами, среди которых можно особо выделить проблему формирования долгосрочных ресурсов в связи с отсутствием механизма реализации закладных и, следовательно, рефинансирования ипотечных кредитов.

Крупные коммерческие банки и их филиалы составляют значительную конкуренцию на рынке ипотечных кредитов. Среди них можно отметить Сберегательный банк России, ВТБ 24, Уралсиб и другие. Имея высокий рейтинг, они формируют более дешевые ресурсы для ипотечного кредитования посредством размещения ипотечных облигаций и получения займов на мировых финансовых рынках. При этом, оставляя ипотечные кредиты на своих балансах, они сами получают денежные средства от заемщиков в виде возврата основного долга и процентов. Это обеспечивает банкам возможность снижения ставок по кредитам, расширения продуктовой линейки предоставляемых услуг и развитие операций перекредитования заемщиков, получивших кредиты в других банках. В условиях низкого платежеспособного спроса населения России эти операции актуальны для клиентов. Они получают возможность более дешевого кредитования, в то же время банки увеличивают долю своего присутствия на рынках ипотечного кредитования.

Рассматривая тенденции участия коммерческих банков в развитии ипотечного кредитования, нельзя не отметить последствия ипотечного кризиса в США. Ипотечный кризис оказал негативное влияние на формирование долгосрочных банковских ресурсов, в результате чего отдельные банки повышают кредитные ставки.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о необходимости использования специализированного подхода к участию банков в развитии ипотечного кредитования. Крупным банкам, в силу отмеченных преимуществ, должно быть отдано предпочтение как первичным кредиторам в ипотечном кредитовании. Представляется необходимым совершенствование банковского законодательства в части разработки правовых основ организации, лицензирования, государственного контроля и функционирования ипотечных банков. Решение других проблем ипотечного кредитования может быть передано менее крупным банкам. В первую очередь это касается одной из важнейших на сегодняшний день проблем снижения дефицита жилищного рынка. В этом плане представляется необходимым повышать заинтересованность банков в кредитовании жилищного строительства, активно используя для этих целей как кредитные, так и финансовые инструменты. Последние предполагают использование государственных гарантий банкам в случае неисполнения заемщиком кредитных обязательств, а также налоговых льгот в части налога на прибыль [139].

Розничный ипотечный бизнес российских банков находится в зачаточном состоянии, а сама структура рынка ипотечных жилищных ссуд в России пока в значительной степени деформирована, хотя в последние годы отмечается некоторая активизация деятельности отдельных отечественных банков по кредитованию жилищных потребностей россиян.

Большинство российских банков занимаются розничным ипотечным бизнесом бессистемно, не учитывая доходы граждан. Условия выдачи и погашения большинства видов ипотечного жилищного кредита, предлагаемых отечественными банкирами, рассчитано преимущественно на тех людей, у которых материальный достаток выше среднего уровня. Возможности доступа остальных россиян к ипотечным ссудам банков весьма ограничены [146].

Согласно данным ЦБ РФ, I квартал 2012 года стал для рынка ипотеки в России крайне противоречивым. В этот период было выдано 126 951 ипотечный кредит на общую сумму 181,1 млрд. рублей, что в 1,7 раза превышает уровень I квартала 2011 года в количественном и денежном выражении. Темпы роста оказались высокими (рис. 2.9).

## Долгосрочные перспективы институционального развития ипотеки в Российской Федерации

Ипотечный кредит, обладая значительными инвестиционными возможностями, оказывает существенное влияние на рост воспроизводственных процессов и формирование финансовых ресурсов государства и экономических субъектов.

Следовательно, нужно применять новые экономические условия и потенциал, для того чтобы сформировать необходимые организационные, правовые и финансовые предпосылки для увеличения массового строительства жилья при помощи рыночных и государственных механизмов регулирования процессов в этом социально значимом секторе экономики [109].

Условия макроэкономического развития, сформировавшиеся в России в настоящее время, увеличивают значимость развития долгосрочного ипотечного кредитования населения не в качестве инициатив отдельных кредитных организаций или регионов, а как единой системы при прямом влиянии государства. Создание накопительной системы целевых сбережений населения является перспективным направлением государственной политики. В России возможна практическая реализация трех основных направлений развития указанной системы: на базе универсальных банков, в рамках пенсионной системы и посредством создания небанковских кредитных организаций — жилищно-сберегательных касс.

Основными этапами внедрения данной системы в российскую практику могут стать следующие [49]:

1. Введение целевых жилищных накопительных счетов в банках. При реализации первого направления - развития накопительной системы ипотечного жилищного кредитования в рамках универсальных банков - возможно использование успешного опыта организации системы долгосрочных депозитов Индонезии, Испании, Марокко, Польши, Туниса, Таиланда, Франции, Чили и других стран. Для этого первый этап предполагает необходимость ввода в российскую банковскую практику безотзывных вкладов. Безотзывный жилищный вклад будет использоваться гражданами для накопления первого взноса по ипотечному жилищному кредиту. После накопления на счету определенной суммы вкладчик получит возможность взять в том же банке ипотечный жилищный кредит по льготной ставке.

2. Создание ссудно-сберегательных институтов, специализирующихся на осуществлении жилищно-накопительных ипотечных программ, - жилищно-сберегательных касс. В настоящее время в России функционируют различные ссудно-сберегательные кооперативные организации, действующие по принципу накопительной ипотеки (например, жилищно-строительные кооперативы, жилищно-накопительные кооперативы, потребительские ипотечные кооперативы, кредитные потребительские кооперативы граждан и др.). В последние годы принят ряд федеральных законов и разработаны законопроекты, нацеленные на улучшение правового положения действующих на территории России ссудо-сберегательных институтов кооперативного типа. Однако имеющаяся правовая база не обеспечивает их конкурентоспособности, не в полной мере отвечает потребности устойчивого и стабильного развития данных институтов в современных условиях. Несогласованность нормативно-правовой базы приводит к их организационному дроблению и в конечном итоге резко снижает эффективность их деятельности.

На практике же в настоящее время происходит формирование параллельного рынка кредитных услуг, действующего в обход требований Банка России. Сложившаяся ситуация обусловливает необходимость осуществления комплекса мер государственной поддержки ссудно-сберегательных институтов.

В мировой практике наибольшей поддержкой со стороны государства среди прочих институтов накопительной системы ипотечного жилищного кредитования обладают строительно-сберегательные кассы.

Здесь возникает вопрос относительно правового статуса строительных сберегательных касс. Федеральным законом «О банках и банковской деятельности» (далее - Закон) [12] регламентируется принцип универсальности российских коммерческих банков. В связи с этим принятию Федерального закона «О строительных сберегательных кассах», в соответствии с которым строительная сберегательная касса определяется как специализированный банк, должно предшествовать внесение в Закон изменений, предусматривающих возможность создания в России специализированных банков.

В то же время стройсберкассы будут выполнять отдельные банковские операции и по действующему банковскому законодательству должны иметь форму небанковских кредитных организаций, но последние не имеют права привлекать средства физических лиц. Поэтому целесообразно внесение изменений в Закон в части положений о небанковских кредитных организациях, осуществляющих депозитно-кредитную деятельность, а именно разрешить им привлекать во вклады денежные средства физических лиц на ограниченный срок.

Следующим спорным вопросом является правомерность называть данный институт строительной сберегательной кассой. Законопроектом жестко регламентируется перечень основных операций, которые она сможет осуществлять. При этом стройсберкасса не имеет права напрямую выходить на строительный рынок и выдавать кредиты юридическим лицам на строительство жилой недвижимости. Следовательно, наиболее точно отражающим цели деятельности данного института является название «жилищная сберегательная касса».

Для успешного развития накопительной системы ипотечного жилищного кредитования в России необходимо создать единый ссудно-сберегательный механизм на базе объединения усилий существующих кооперативных ссудо-сберегательных организаций и небанковских кредитных организаций с учетом внесения соответствующих изменений в действующее законодательство. Функционирующие в России кооперативы, предоставляющие жилищные кредиты своим участникам, - это и есть мини-жилищные сберегательные кассы в рамках отдельных регионов страны с подготовленным квалифицированным персоналом, вкладчиками, накопленными ресурсами, обладающие глубоким потенциалом развития. В случае доработки и принятия разработанного законопроекта и приведения в соответствие с законом уже работающих ссудно-сберегательных институтов можно в достаточно короткий срок обеспечить развитие накопительной системы ипотечного жилищного кредитования. Разветвленная сеть данных ссудно-сберегательных институтов на территории страны должна стимулировать постоянный приток новых участников, что позволит сделать систему относительно стабильной и эффективной.

3. Введение государственной поддержки. Для привлечения массового притока средств населения в данные вклады необходима активная поддержка со стороны государства. В условиях нестабильности экономической конъюнктуры и низкого уровня доходов подавляющей массы населения внедрение накопительной системы ипотечного жилищного кредитования требует продуманной поддержки со стороны государства.