Оганесян, Григорий Дживанович. Совершенствование механизма ипотечного жилищного кредитования в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Оганесян Григорий Дживанович; [Место защиты: Сам. гос. эконом. ун-т].- Самара, 2011.- 173 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/909

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Теоретические основы механизма ипотечного жилищного кредитования 11**

1.1. Экономическая сущность и особенности финансов ипотечного жилищного кредитования 11

1.2. Методические подходы к анализу функционирования финансового механизма ипотечного кредитования 24

1.3. Особенности механизма ипотечного кредитования в России 47

**Глава 2. Анализ финансового механизма ипотечного жилищного кредитования в России 60**

2.1. Анализ состояния рынка недвижимости 60

2.2. Оценка тенденций развития ипотечного кредитования в России 76

2.3 .Анализ функционирования механизма ипотечного жилищного кредитования 92

**Глава 3. Совершенствование финансового механизма ипотечного жилищного кредитования111**

3.1.Направления совершенствования финансового механизма ипотечного жилищного кредитования 111

3.2. Рекомендации по совершенствованию финансового механизма ипотечного жилищного кредитования 127

Заключение 144

Библиографический список 148

Приложения

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Проблема реформирования системы ипотечного кредитования является актуальной экономической и социальной проблемой современной России. В последнем Послании Президента РФ Федеральному Собранию говорилось о приоритетности развития ипотечной системы, о важности акцентирования на этой проблеме всех уровней государственного управления, включая как федеральное правительство, так и региональные власти. Проблема ипотечного кредитования широко обсуждается в научных, коммерческих и государственных кругах.

Проблема ипотечного кредитования жилья в России вышла на одно из первых мест в начале 1990-х гг. в связи с недостаточностью государственных средств, направляемых на строительство жилья, и с обострением кризиса государственных финансов.

Несмотря на принятие целого ряда национальных программ и введение в действие новых финансово-кредитных механизмов ипотечного кредитования жилья, государство не смогло с их помощью компенсировать резкое сокращение бюджетных отчислений на строительство. Из общего объема средств, расходуемых на строительство жилья, 26% приходится на индивидуальное жилищное строительство, 25% составляет долевое строительство в рамках одноименного Федерального закона от 24.12.2004 г. № 214-ФЗ, около 10% - бюджетное строительство. Оставшаяся доля - это также средства населения, только в иных, не всегда легитимных формах, и значительно меньшая часть - средства юридических лиц и кредитов, им предоставленных.

По мнению специалистов, основными путями решения жилищной проблемы являются следующие:

- демонополизация рынка строительства жилья;

- формирование структуры рынка, которая сделает жилье доступ  
ным в той или иной форме: для большинства россиян.

Способы решения первой проблемы видятся в двух направлениях. Первое включает в себя создание рынка доступных земельных участков для строительства жилья через механизм открытых земельных аукционов. В этом направлении начал действовать Фонд содействия развитию жилищного строительства. Второе направление - создание в сфере жилищного строительства саморегулируемых организаций и снижение административных барьеров.

Вопросы доступности жилья являются более сложными. Исследования показывают, что в 2010 г. только 18% россиян с помощью ипотечно-

го кредита без дополнительной поддержки со стороны государства способны были приобрести жилье, которое соответствует российским стандартам обеспечения жилыми помещениями. У половины населения (в том числе и со средним доходом) отсутствует возможность как приобретать, так и арендовать жилье. Примерно 30-35% россиян нуждаются в социальном жилье.

Между тем целевой показатель доли семей, имеющих возможность приобрести жилье за счет собственных и заемных средств, который заложен в разработанную по поручению Президента РФ Долгосрочную стратегию развития ипотечного кредитования жилья в Российской Федерации, должен к 2030 г. составить 60%. Для значительной доли россиян (примерно 40%), которые не смогут самостоятельно участвовать в приобретении или аренде жилья, должны появиться иные возможности. Имеется в виду некоммерческий наем жилья, жилищно-строительная кооперация с поддержкой государства (муниципалитетов), фонд социального использования, специализированны]!! фонд (общежития, маневренный фонд для мигрантов и т.д.).

В нашей стране вышел ряд монографий и десятки журнальных статей, защищены кандидатские и докторские диссертации по вопросам ипотечного кредитования жилья в Российской Федерации. Однако, как нам представляется, в большинстве публикаций данная проблема рассматривается слишком односторонне. Речь идет об ипотеке как определенном виде бизнеса, а с точки зрения направлений развития происходит навязывание единственной - американской - двухуровневой модели. Все специализированные государственные структуры, занимающиеся этими проблемами, ориентируются на данную модель.

Однако, по нашему мнению, проблемы ипотечного жилищного кредитования исследованы недостаточно глубоко. Альтернативные модели, которые обеспечили бы доступность ипотечных кредитов для большинства населения, в частности, накопительные схемы, организуемые на основе строительных сберегательных касс, практически не рассматриваются. На наш взгляд, развитие ипотечного кредитования в России возможно на основе оптимального сочетания кредитных и накопительных схем.

Степень научной разработанности проблемы. В связи с исследованием общетеоретических основ ипотечного кредита в диссертации использовались работы таких ученых, как Г.Н. Белоглазова, В.И. Букато, Н.И. Валенцева, Ю.В. Головин, Г.Г. Коробова, А.Г. Куликов, О.И. Лав-рушин, Ю.И. Львов, B.C. Пашковский, В.М. Усоскин, Ю.Е. Шенгер и Др.

Вопросы развития системы рефинансирования ипотечных кредитов освещены в монографиях и публикациях российских ученых и практиков В.А. Аверченко, И.Л. Бубнова. Н.Б. Косаревой, И.В. Павловой, И.А. Разумовой, Л.И. Рябченко, Н.Э. Соколинской.

Направления развития секьюритизации исследованы в монографиях и публикациях таких отечественных ученых, как А.В. Буздалин, Я.М. Миркин, СР. Моисеев, Б.Б. Рубцов, А.Ю. Сучков, М.А. Федотова, А.Б. Фельдман. Среди работ зарубежных ученых и практиков по данной теме большую значимость имеют труды таких авторов, как Х.П. Бэр, Л.-Л. Вольф, Э. Девидсон, В. Котари, Э. Сандерс, Ф. Фабоцци, С. Фрост, Л. Хейр, А. Чинг, С.Л. Шварц. Однако, как следует из обзора источников, комплексное освещение данной проблемы в отечественной научной литературе отсутствует. Существуют разработки, касающиеся отдельных ее сторон: развития ипотечного кредитования, системы рефинансирования Банка России, проблем секьюритизации активов. Исследования теоретических и практических аспектов сочетания накопительных и кредитных моделей ипотеки представляются недостаточными. Нераскрытыми остались вопросы механизма ипотечного жилищного кредитования, что препятствует выработке практических рекомендаций по его совершенствованию'.

Объектом диссертационного исследования являются финансы и финансовый механизм ипотечного жилищного кредитования в России.

Предмет исследования - экономические отношения по поводу формирования и функционирования финансового механизма ипотечного жилищного кредитования.

Целью исследования является разработка методических положений и практических рекомендаций по формированию и совершенствованию фи-нішсового механизма ипотечного жилищного кредитования в России.

Для достижения цели исследования были поставлены и решены следующие задачи:

рассмотрены экономическую сущность и особенности финансов ипотечного жилищного кредитования;

определена сущность и элементы финансового механизма ипотечного жилищного кредитования;

обобщены методические подходы к анализу функционирования финансового механизма ипотечного жилищного кредитования;

проведен анализ рынка недвижимости и финансового механизма ипотечного жилищного кредитования в России;

установлены направления совершенствования финансового механизма ипотечного жилищного кредитования и разработаны соответствующие рекомендации.

Методологическую и теоретическую основу диссертационного исследования составили работы отечественных и зарубежных авторов по теоретическим и прикладным проблемам ипотечного кредитования, законодательные акты и нормативные документы РФ. В исследовании применялся системный подход. Для обработки исходной эмпирической информации использовались методы анализа и синтеза, финансового анализа, статистического анализа. В качестве инструментария исследования использовались средства вычислительной техники, программные продукты MS WORD, MS Excel.

Научная новизна исследования заключается в следующих результатах, полученных при достижении цели и решении задач исследования:

рассмотрены особенности ипотечного жилищного кредитования, которые заключаются в том, что сбережения населения образуются свободной от потребления частью доходов, инвестиции увеличивают склонность к потреблению, сбережения (как условие получения ипотечного кредита) зависят от стимулирования их государством;

уточнены понятие и состав финансового механизма ипотечного жилищного кредитования как совокупности финансовых и кредитных инструментов, включающих в себя государственное стимулирование, субсидирование, рефинансирование, условия кредитования, резервирования и стандартизации, направленных на стимулирование сбережений населения, формирование ресурсов кредитования, обеспечение доступности ипотечных кредитов для населения;

обобщены методические подходы к анализу функционирования финансового механизма и его влияния на доступность ипотечных жилищных кредитов для населения;

даны рекомендации по совершенствованию финансового механизма ипотечного жилищного кредитования в России путем формирования финансовых ресурсов строительных сберегательных касс на основе накопительных взносов вкладчиков, стимулирующих государственных премий, бюджетных субсидий;

предложена и апробирована методика привлечения и использования финансовых ресурсов стройсберкассы и оценки ее финансовой устойчивости.

Практическая значимость исследования. Методические положения и выводы исследования могут быть использованы органами исполнительной власти, которым делегированы функции регулирования ипотечного жилищного кредитования, а также кредитными институтами, органами законодательной власти различных уровней при составлении, рассмотрении и утверждении бюджетов развития ипотечного жилищного кредитования.

Теоретические положения могут быть использованы в учебном процессе при преподавании дисциплин "Финансы, денежное обращение и кредит", "Ипотечное кредитование", а также при реализации проектов развития ипотечного кредитования в регионах.

Публикации. Основные положения диссертации нашли отражение в 8 публикациях автора общим объемом 2,9 печ. л., в том числе в изданиях из перечня ВАК объемом 1,6 печ. л.

Структура диссертации Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

## Методические подходы к анализу функционирования финансового механизма ипотечного кредитования

Формирование ресурсной базы современного ипотечного жилищного кредитования зависит от механизма, на основе которого действуют субъекты рынка. Современные авторы рассматривают механизм ипотечного жилищного кредитования как финансово-организационные отношения между его участниками. Так, Малашин Е.В. даёт определение механизма как совокупности финансовых и организационных связей между субъектами, участвующими в соответствующих кредитных отношениях, возникающих в процессе движения финансовых ресурсов, гарантий и прав требования [62].

Кияткина В.В. выделяет в механизме ипотечного жилищного кредитования финансовую (экономическую) и организационно-техническую стороны [117]. Финансовая сторона механизма ипотечного жилищного кредитования рассматривается ею как определенное экономическое отношение, процесс движения стоимости, имеющей свой кругооборот. Механизм при этом воспроизводит новое экономическое отношение - если коммерческий банк получал кредит (в начальной фазе) в центральном банке под имеющиеся обязательства, то завершающей фазой станет не погашение (замена) старых обязательств, а возврат кредита, взятого у кредитора. Если рефинансирование осуществляется с заменой одних старых облигаций на новые, то это является лишь инструментом данного процесса; сутью его останется не замена старого обязательства новым обязательством, а возникновение нового отношения на соответствующей основе. Таким образом, по её мнению, механизм - это не столько погашение старых долгов, сколько появление новых обязательств, это процесс обслуживания нового долга. Кияткина В.В. даёт следующее определение механизма ипотечного жилищного кредитования - это процесс движения стоимости, имеющей свой кругооборот, при котором происходит преобразование денежных потоков и возникновение новых обязательств [117].

По мнению Кияткиной В.В., организационно - техническая сторона ипотечного жилищного кредитования включает следующие элементы: количество уровней (одно- и двухуровневая системы рефинансирования); і (її - тип рынка ипотечного жилищного кредитования (модель первичного рынка закладных и модель вторичного рынка закладных); - тип банков, организующих ипотечное кредитование (такими банками могут быть универсальный коммерческий банк, ипотечный банк, стройсберкасса); - способ рефинансирования ипотечных кредитов (посредством выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг, через систему коллективных инвестиций, рефинансирование кредиторов через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов); - масштаб привлечения ресурсов, необходимых для ипотечных кредитов (усеченно-открытая модель, расширенно-открытая модель, сбалансированная автономная модель); - методы привлечения ресурсов (привлечение средств посредством вкладов и депозитов; привлечение ресурсов с рынка капиталов посредством выпуска ипотечных ценных бумаг); - состав элементов рефинансирования (классическая и синтетическая секьюритизация). В специальных исследованиях, посвященных проблемам ипотечного кредитования, можно встретиться с разделением на банковскую, небанковскую и смешанную организационные формы. Существуют также классификации организационных форм ипотечного кредитования по страновому признаку. Некоторые авторы в основу механизма ипотечного жилищного кредитования кладут механизм рефинансирования ипотечных кредитов [135]. При этом выделяются следующие основные модели рефинансирования: модель универсального банка, модель контрактных сбережений; модель специализированных ипотечных банков; модель, основанная на секьюритизации активов. Модели отличаются условиями для клиентов (заемщиков) и уровнем риска для кредиторов. Первая модель - модель универсального банка, основана на привлечении универсальными коммерческими банками новых ресурсов из различных источников, в первую очередь - депозитов и вкладов юридических лиц и населения. Эта модель компенсирует иммобилизацию имеющихся ресурсов в долгосрочные ипотечные кредиты. Универсальный банк может предоставлять полный пакет услуг от ведения расчетного счета до операций с ценными бумагами. Возможность сочетания коммерческой и инвестиционной деятельности позволяет диверсифицировать и минимизировать риски. Модель рефинансирования, основанная на универсальных банках, получает преимущества в возможности изменения уровней доходности по различным операциям. Однако основной проблемой данной модели является зависимость ликвидности банка от соотношения долгосрочных активов и краткосрочных пассивов в различные периоды.

Вторая модель - модель контрактных сбережений, предполагает привлечение в специализированные организации на долгосрочной контрактной основе сбережений населения с предоставлением в дальнейшем им ипотечного кредита. В этом случае образуется некая «пирамида», когда долевые взносы будущих заемщиков рефинансируют иммобилизацию ресурсов банка в ипотечные ссуды. Поэтому основной недостаток данной модели связан с риском инвесторов. Степень риска зависит от кредитоспособности должников по ипотечным ссудам, факторов финансовой устойчивости строительной компании, степени поддержки государством проектов, снижения спроса на жилье.

## Особенности механизма ипотечного кредитования в России

Изучение мирового опыта ипотечного жилищного кредитования важно для России, где развитие ипотечного кредитования находится в стадии перехода от бюджетной системы к организации на рыночных условиях.

В данной связи остановимся на характеристике механизма ипотечного кредитования в российской практике. Для настоящего периода характерно применение в России только трех моделей, известных в зарубежной практике: модели универсального банка, модели контрактных сбережений и модели секьюритизации. Отсутствует модель, основанная на функционировании специализированных банков в чистом виде; модель контрактных сбережений развивается стихийно - без соответствующей законодательной базы. Наибольшее развитие получили две модели: модель универсального банка и модель, основанная на секьюритизации активов.

Центральным звеном системы рефинансирования ипотечных кредитов в России является Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию (далее - Агентство). Деятельность Агентства основана на выкупе у банков закладных на средства, привлекаемые путем размещения на российском фондовом рынке ценных бумаг. Согласно концепции Агентства, механизм ипотечного кредитования можно разделить на несколько этапов.

На первом этапе коммерческие банки выдают ипотечные кредиты индивидуальным заёмщикам на покупку жилья. После заключения договора заёмщик становится собственником недвижимости, приобретённой за счёт кредита, и предоставляет её в залог банку - кредитору.

На втором этапе Агентство предоставляет банкам-кредиторам возможность продать квалифицированные ипотечные кредиты по остатку ссудной задолженности заёмщика. Права (требования) по ипотечным кредитам в этом случае переходят Агентству, а функции обслуживания кредитов остаются за банком. В отличие от американской модели банки также оставляют за собой кредитный риск: в случае неплатёжеспособности заёмщика закладная возвращается первичному кредитору и требуется её замена.

На третьем этапе Агентство выпускает ипотечные ценные бумаги, обеспеченные выданными кредитами (ипотечные облигации).

Предпосылки для появления на российском финансовом рынке ипотечных ценных бумаг возникли в связи со вступлением в силу Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Закон об ИЦБ) с дополнениями и изменениями от 29.12.2004 и от 27.07.2006. [11]. Констатировать зарождение российского рынка ипотечных ценных бумаг можно только в 2006 году, когда ОАО «Специализированная ипотечная организация ГПБ-Ипотека» провело в Федеральной службе по финансовым рынкам регистрацию проспекта ипотечных ценных бумаг и разместило их на внутреннем рынке.

Закон об ИЦБ определил два вида ипотечных ценных бумаг. Облигации с ипотечным покрытием - это облигации, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом ипотечного покрытия. Являясь эмиссионными ценными бумагами, они подлежат регистрации в Федеральной службе по финансовым рынкам. Поскольку облигации являются долговыми ценными бумагами, они предоставляют своему держателю право на получение только номинальной стоимости таких облигаций и фиксированного процента. Ипотечное покрытие закладывается эмитентом в пользу всех держателей облигаций. Этот вид ипотечных ценных бумаг можно подразделить на подвиды - ипотечные облигации, выпускаемые банками, и ипотечные облигации, выпускаемые специализированными ипотечными агентами.

Второй вид ипотечных ценных бумаг - ипотечный сертификат участия. Это именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, а также право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на денежные средства, полученные во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные Законом об ИЦБ. Структура сертификатов участия построена на российской концепции доверительного управления, которая в отличие от концепции доверительной собственности (траста) по общему праву не влечет перехода прав собственности на передаваемое в доверительное управление имущество. Одновременно с приобретением сертификатов участия их владельцы приобретают долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие и автоматически заключают договор доверительного управления с эмитентом, выступающим в роли доверительного управляющего ипотечным покрытием. Управляющий лишь управляет ипотечным покрытием, право собственности на которое принадлежит совместно держателям сертификатов участия. Ипотечные сертификаты участия являются именными ценными бумагами и могут выпускаться только в бездокументарной форме.

Обратим внимание на две особенности данного механизма: а) законодательно предусматривается лишь «экономическое» условие превышения размера единого «ипотечного покрытия» над суммарным объемом всех выпусков ИЦБ (закладных листов); б) оговаривается первоочередное право держателей ИЦБ в отношении ипотечного покрытия при банкротстве банка (не имеющее отношения к залогу как способу обеспечения). В Законе об ИЦБ данный вид облигаций описан крайне неудачно: нарушен основополагающий принцип единства ипотечного покрытия (в случае специализированного банка). В российском законе предложена модель, предполагающая разделение ипотечных активов банка-эмитента на несколько строго разграниченных ипотечных покрытий, к каждому из которых юридически жестко привязаны один или несколько выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Такая «привязка» достигается за счет передачи ипотечного покрытия в залог владельцам облигаций. Подобный механизм «разделения» ипотечных активов, по сути, чужд содержанию банковского бизнеса, лишает банки-эмитенты гибкости управления активами и приводит к неоправданному дроблению банковского баланса (по активам и пассивам). На наш взгляд, указанные ошибки являются первопричиной длительной подготовки подзаконных актов Федеральной службы по финансовым рынкам (ФСФР), поскольку неудачное регулирование ипотечных облигаций банков чрезвьиайно усложняет первый выпуск таких облигаций и согласование всех экономических условий. В результате отдельные положения подготовленных документов вызывают закономерные вопросы. В частности, представляется, что разрешение банкам-эмитентам не включать часть полученных при погашении ипотечных кредитов денежных средств в ипотечное покрытие является прямым нарушением требований закона. К тому же, появление в России класса специализированных ипотечных банков, являющихся потенциальными эмитентами ипотечных облигаций, пока что не нашло адекватного отражения в банковском законодательстве. Во избежание смешения норм очевидна необходимость разделения Закона об ИЦБ на части: а) раздел ипотечных ценных бумагах, выпускаемых кредитными организациями; б) раздел, регулирующий деятельность ипотечных агентов (с выделением в отдельный подраздел норм об ипотечных ценных бумагах государственного агентства).

## Оценка тенденций развития ипотечного кредитования в России

В сложившихся условиях особую актуальность в России приобретает формирование эффективного механизма ипотечного жилищного кредитования. Предпосылки для развития системы ипотечного жилищного кредитования созданы принятием законов, определением функций ипотечного кредитования на федеральном уровне, ростом интереса банковских структур к этому перспективному направлению деятельности. Начальными способами решения жилищных вопросов населения были долевое строительство и продажа жилья в рассрочку. Жильё обходилось дешевле на стадии строительства, но схема была достаточно рискованной с точки зрения отсутствия законодательной базы, регламентирующей деятельность застройщиков и права дольщиков. Принятый в 2004г. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и другие законы направлены на увеличение доступности ипотечного кредита для населения [8]. Положительным элементом пакета законов по формированию рынка доступного жилья является его направленность на максимальное снижение административных издержек заёмщиков и уровня кредитных рисков. Отмена требования об обязательном нотариальном удостоверении договора ипотеки, а также введение требования об обязательной государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве повысило активность банков в ипотечном кредитовании на первичном рынке.

Принятая правительством «Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ» предусматривает увеличение доли российских семей, имеющих возможность приобрести жильё с помощью ипотечного кредита, до 60% к 2030 году [31]. Конкретные целевые показатели и их значения по этапам реализации стратегии представлены в таблице 9. К этому времени ставки по ипотечным кредитам снизятся до 6% годовых и увеличится средний срок кредитов. Однако пока количество воспользовавшихся ипотекой не превышает 15-20% семей, а процентные ставки далеки от идеала.

После кризиса доходы населения практически растут темпами, почти не превышающими инфляцию (на 3-4%), поэтому, несмотря на снизившиеся цены на жильё, потенциальные покупатели со средним доходом не могут взять ипотечный кредит, т.к. не проходят банковскую проверку.

Индекс возможности приобретения средней квартиры на рынке с помощью ипотечного кредита семьей со средними доходами означает соотношение текущего дохода семьи со средними доходами с доходами, которые нужно иметь семье, чтобы взять ипотечный кредит на покупку квартиры.

Уровень концентрации первичного рынка определяется через коэффициент рыночной концентрации (CR-3). Данный показатель (используемый ФАС РФ) рассчитывается как доля 3 ведущих игроков. Более 70% рынка - высококонцентрированный, от 35% до 70% - средний уровень концентрации, до 35% - низкий уровень концентрации. Как видно из таблицы, для России в настоящий момент характерен высокий уровень концентрации первичного рынка.

Соотношение ипотеки на вторичный и первичный рынок жилья составляет 90% к 10%. Причиной является то, что мало объектов, которые можно купить на этапе строительства без риска остаться обманутым дольщиком.

«Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ» предусматривает его развитие на базе двухуровневой модели, при которой основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает с вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью [31].

В настоящее время в качестве первичных кредиторов выступают в основном коммерческие банки. В качестве оператора вторичного рынка выступает Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (далее -агентство), которое осуществляет механизм рефинансирования ипотечных кредитов, формирование долгосрочных ресурсов коммерческим банкам и обеспечение их ликвидности.

Согласно российскому законодательству уступка прав (требований) кредитора регламентируется главой 24 ПС РФ и осуществляется по договору цессии. Сложности, касающиеся оформления договоров при каждой уступке прав (государственная регистрация, уплата государственных пошлин) определили использование в российской практике закладной, удостоверяющей следующие права её законного владельца: 1) право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других обязательств этого права; 2) право залога на имущество, обременённое ипотекой. Однако простая форма передачи закладной не обеспечивает ей высокой ликвидности. Важнейшей задачей Агентства является приобретение закладных, оформленных на выданные кредиты, и привлечение денежных средств, на основе продажи частным инвесторам ценных бумаг (облигаций), выпускаемых Агентством под гарантию Правительства Российской Федерации. Однако пока в России нет эффективного финансового механизма, способного собирать длинные низкопроцентные деньги, рынок ипотечных кредитов является нестабильным.

Как видно из данных таблицы 10, пик развития ипотечного кредитования в докризисный период пришёлся на 2006 и 2008г.г. Ипотечные жилищные кредиты составляют больший удельный вес в жилищных кредитах, следовательно, основным инструментом решения жилищных проблем населения становится ипотечный кредит. По сравнению с предьщущим годом объём выданных кредитов увеличился соответственно в 5,4 раза и 2,2 раза. В 2009г. произошло снижение объёма выданных кредитов в 4,3 раза по сравнению с 2008г., что явилось следствием ужесточения условий кредитования банками, а также снижения объёмов жилищного строительства в результате сокращения его финансирования в условиях финансового кризиса. В 2010г. объём выданных кредитов вырос в 2,5 раза по сравнению с 2009г., увеличение количества и объёма выданных кредитов наблюдалось как в рублях, так и в иностранной валюте. Таким образом, можно констатировать оживление на рынке ипотечных кредитов, хотя ещё не достигнут уровень 2008г.

## Рекомендации по совершенствованию финансового механизма ипотечного жилищного кредитования

Рассмотрим преимущества механизма стройсбережений по сравнению с коммерческим ипотечным кредитом на примере. Из всего многообразия объектов недвижимости выбрано приобретение по ипотеке двухкомнатной квартиры в новостройке и на вторичном рынке в Советском районе г. Самары. В приложении №5 представлены два кредитных продукта: кредит на покупку готового (вторичного) и первичного (строящегося) жилья эконом - класса. Видно, что средняя самарская семья, состоящая из 3-х человек, с ежемесячным совокупным доходом 45 000 руб. при условии получения кредита на 10 лет под 10% годовых, внесении первоначального взноса 33% имеет возможность приобретения 2-х комнатной квартиры площадью 54 кв.м. на первичном рынке со сроком сдачи через 2 года, т.е. находящейся на начальной стадии строительства. Для приобретения готовой квартиры аналогичной площади на вторичном рынке величина первоначального взноса должна быть 42%. При этом в обоих вариантах должны выполняться стандарты Агентства: средний ежемесячный взнос составляет не более 45% от среднего ежемесячного дохода заёмщиков.

При использовании механизма стройсберкасс заёмщик делает ежемесячные взносы за счёт собственных средств, на которые начисляются проценты (расчёт сделан исходя из средней ставки по депозитам 4,5% годовых в 3-м квартале 2011г.).

При внесении взносов в течение 3-х лет накопленная сумма составит 30%, а в течение 5 лет 50% от стоимости квартиры. При этом ежемесячный взнос составит 13 000руб. в случае приобретения квартиры на первичном рынке, 16 000руб. при приобретении на вторичном рынке. Расчёт накопленной суммы с учётом премии в зависимости от срока внесения взносов для приобретения квартиры на первичном и вторичном рынке приведён в приложениях 6,7.

Так, при внесении ежемесячных взносов в течение 3 лет заёмщик в первом случае накапливает сумму в размере примерно 542 тыс. руб., во втором случае 658 т.р. т.е. 30% от стоимости квартиры. На эту сумму начисляется премия в размере 20%, но не более 14 000 руб. в год. Субсидия заёмщику предоставляется после того, как застройщику придут накопительные взносы участника в размере 30% от цены недвижимости. Субсидия предоставляется в размере, равном суммарному накопленному взносу участника.

Субсидии могут быть использованы участником накопительно-ипотечной системы для оплаты застройщику части стоимости квартиры, а также оплаты расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения и оформлению кредитного договора, в том числе удостоверенного закладной, включая выплаты банку, связанные с выдачей кредита, оплату услуг по подбору и оформлению жилого помещения, оценщика, а также расходы по страхованию рисков в соответствии с условиями указанных договоров или закладной. Оплата данных услуг может быть произведена за счет средств субсидии при условии соответствия оказываемых услуг установленным требованиям.

Накопительные взносы вкладчиков используются для кредитования застройщиков, возврата накопленных сумм и выдачи кредитов вкладчикам. Дешёвые кредитные ресурсы позволяют устанавливать низкие процентные ставки предоставляемого кредита.

Для дополнительного стимулирования накопительной системы необходимо предусмотреть на законодательном уровне (в Налоговом кодексе РФ) возможность учёта уплаченных взносов при возврате налога на доходы физических лиц.

Общий период участия вкладчика в системе стройсбережений делится на фазу накопления и фазу кредитования. Участники стройсберкассы могут накапливать средства в течение 1-5 лет, взносы составят от 20 до 50% от стоимости квартиры. Осуществляется рейтинг участников в зависимости от суммы внесённого взноса. После накопительного периода участнику даётся кредит на срок 7-15 лет по ставке 7,5% годовых (исходя из обеспечения маржи стройсберкассы в размере 3-3,5%). Данная ставка по ипотечному кредиту применяется при выполнении условий по страхованию (личное страхование и страхование ипотечных обязательств). Срок кредита зависит от длительности накопительной фазы и процента первоначального взноса. В итоге часть средств для покупки жилья накапливается в стройсберкассе, на такую же сумму предоставляется субсидия, оставшуюся часть погашает кредит от стройсберкассы. Процентная ставка по ипотечному кредиту зависит от суммы заёмных средств, срока кредитного договора, суммы первоначального взноса, страхования ответственности по кредиту. При накопительной системе снижается потребность в кредитах, и, следовательно, риски, связанные с финансовыми рынками. Это позволяет снизить процентную ставку и за счёт этого обеспечить снижение минимального дохода семьи, необходимого для получения и выплаты кредита.

Заёмщик осуществляет выплаты аннуитетных платежей по кредитам в стройсберкассу. Расчёт ежемесячного аннуитетного платежа в зависимости от суммы первоначального взноса и срока кредитования в случае приобретения квартиры на первичном и вторичном рынке показан в таблицах 16,17, а также в приложениях №№8,9.