Князева Екатерина Александровна. Регулирование системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Князева Екатерина Александровна; [Место защиты: Рос. гос. ун-т туризма и сервиса].- Москва, 2008.- 192 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/555

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Теоретические подходы к регулированию системы ипотечного жилищного кредитования с целью обеспечения доступности жилья для населения Российской Федерации11**

1.1. Особенности формирования спроса на жилье в России 11

1.2. Концепция регулирования системы ипотечного жилищного кредитования 27

1.3. Исследование мирового опыта регулирования системы ипотечного жилищного кредитования 44

**Глава 2. Исследование и оценка процессов регулирования ипотечного жилищного кредитования в России 64**

2.1. Выявление основных структур, осуществляющих регулирование ипотечного жилищного кредитования в России 64

2.2. Регулирование рынка ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации 83

2.3. Выявление основных проблем развития ипотечного жилищного кредитования в России 99 CLASS Глава 3. **Рекомендации по совершенствованию процессов регулирования системы ипотечного жилищного кредитования в России** 115 CLASS

3.1. Организация взаимодействия государственных и негосударственных структур в процессе регулирования системы ипотечного жилищного кредитования

3.2. Основные направления регулирования системы ипотечного жилищного кредитования на современном этапе 128

3.3. Предложения по привлечению банков в систему ипотечного жилищного кредитования 142 Заключение 158

Библиографический список 171

Приложения

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**

В число приоритетных задач, стоящих в настоящее время перед Правительством РФ, входит обеспечение населения доступным и комфортным жильем. Одной из действенных мер по обеспечению доступности жилья может стать рыночная система жилищного финансирования, которая позволит удовлетворять спрос населения на жилье. Действующая в большинстве развитых стран мира система жилищного финансирования включает в себя совокупность разнообразных механизмов, таких как кредитование, прямое инвестирование, долевое участие в строительстве, бюджетное финансирование и субсидирование, но одним из наиболее распространенных и признанных во всем мире является ипотечное жилищное кредитование.

В России за более чем 10-летний период развития в системе ипотечного жилищного кредитования произошли существенные положительные изменения, определились основные субъекты ипотечного рынка и направления взаимодействия между ними, создана необходимая рыночная инфраструктура, в частности ведущие банки, строительные компании, посреднические и консалтинговые организации, постоянно совершенствуется нормативно-правовая база в области ипотечного жилищного кредитования. На сегодняшний день практически полностью сформирован пакет основных законодательных и иных нормативно-правовых документов, касающихся первичного рынка ипотечных жилищных кредитов, и ведется активная работа по формированию нормативно-правовой базы вторичного рынка.

Однако существуют и серьезные проблемы, большинство из которых, по мнению автора, связано с отсутствием эффективных механизмов регулирования ипотечного жилищного кредитования. В настоящее время существуют государственные и негосударственные структуры, которые в той или иной степени реализуют отдельные функции регулирования данного процесса, но учитывают в первую очередь собственные интересы. При этом основная цель развития ипотечного жилищного кредитования - формирование рынка доступного жилья для населения Российской Федерации - остается

**4** недостигнутой. Обеспечение регулирования системы ипотечного жилищного

кредитованием в России будет способствовать решению этой проблемы.

Необходимость регулирования и определила актуальность данного

диссертационного исследования.

**Состояние научной разработанности проблемы.**

Проблема ипотечного жилищного кредитования исследовалась в последние годы достаточно широко в разных аспектах. Вопросами формирования, развития и регулирования рынка ипотечных кредитов и инфраструктуры рынка занимались, Бабич A.M., Лимаренко В.И., Никулин И.М., Просолова Е.Н., Смирнов Е.Б., Соловова О.Н., Хотинская Г.И. и др. Большой вклад и исследование ипотечного жилищного кредитования как системы внесли работы Вороненковой О.В., Косаревой Н.Б., Куклиной Е.В., Лазаровой Л.Б., Разумовой И.А. и др.

Вместе с тем до настоящего времени никем специально не исследовались проблемы, связанные с системным регулированием ипотечного жилищного кредитования.

Вышесказанное обусловило цель и задачи диссертации.

**Цель и задачи диссертационного исследования.**

Целью данного диссертационного исследования является разработка научно-практических и методических рекомендаций в области регулирования системы ипотечного жилищного кредитования в России.

Основные задачи диссертационного исследования, решение которых необходимо для достижения поставленной цели:

рассмотреть особенности спроса на жилье и формирования рынка доступного жилья в России;

исследовать теоретические аспекты регулирования системы ипотечного жилищного кредитования;

исследовать мировой опыт регулирования системы ипотечного жилищного кредитования;

выявить и исследовать основные структуры, осуществляющие регулирование ипотечного жилищного кредитования в России;

- дать оценку процессу регулирования рынка ипотечного жилищного

кредитования в России;

выявить основные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России;

дать предложения по совершенствованию процесса регулирования системы ипотечного жилищного кредитования в России и уточнению функций отдельных участников данного процесса;

рассмотреть основные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России

В качестве объекта **исследования** выступают структуры, осуществляющие регулирование системы ипотечного жилищного кредитования в России.

**Предметом исследования** является совокупность организационно-экономических и правовых отношений, складывающихся между всеми прямыми и косвенными участниками процесса регулирования системы ипотечного жилищного кредитования.

**Теоретические и методологические основы исследования.**

Теоретической основой исследования послужили научные разработки отечественных ученых, связанные с развитием ипотечного жилищного кредитования в России, управлением и регулированием этого процесса. В диссертации широко используются относящиеся к предмету исследования законодательные и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации в области ипотечного жилищного кредитования.

Методологической основой исследования являются способы и приемы статистического, сравнительного, маркетингового, логического анализа; технологии экспертных оценок, методы финансового управления и планирования.

**Информационную базу исследования** составили данные Федеральной службы государственной статистики, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Центрального банка РФ, Комитета Ассоциации российских банков по ипотечному кредитованию, результаты исследований, проведенных и

обработанных с участием автора, отчеты научно-исследовательских организаций и учреждений; публикации отдельных исследователей.

**Основные научные результаты, полученные лично автором.**

Научная новизна диссертации заключается в разработке комплекса методических положений и научно-практических рекомендаций, направленных на обеспечение регулирования системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

На защиту выносятся следующие наиболее важные положения диссертации, содержащие элементы научной новизны.

1. Рассмотрены теоретические подходы к обеспечению регулирования ипотечного жилищного кредитования: обобщены и исследованы наиболее распространенные в зарубежной и отечественной практике механизмы регулирования ипотечного жилищного кредитования и обоснованы наиболее оптимальные для России.
2. Определены государственные и негосударственные структуры, на которые могут быть возложены функции регулирования процесса ипотечного жилищного кредитования в России, в их числе: Совет при Президенте РФ, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, Комитет Ассоциации российских банков по ипотечному кредитованию, Ассоциация ипотечных компаний и др. Определены их роль и место в процессе регулирования системы ипотечного жилищного кредитования.
3. Дана оценка процессу регулирования системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Выявлены основные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования, вызванные несовершенством процесса его регулирования.
4. Разработаны предложения по совершенствованию процесса регулирования системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, способствующего ее дальнейшему развитию в качестве необходимого инструмента формирования рынка доступного жилья для населения, на всех уровнях государственного и муниципального управления, затрагивая также уровень бизнес-

7 сообщества. Наиболее подробно рассмотрены функции таких участников

процесса регулирования, как Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, Ассоциация ипотечных компаний и отдельных заинтересованных организаций, задействованных в системе ипотечного жилищного кредитования. 5. Разработаны предложения по совершенствованию деятельности Комитета Ассоциации российских банков по ипотечному кредитованию в процессе регулирования системы ипотечного жилищного кредитования. Разработаны рекомендации по поддержанию ликвидности банков-участников системы ипотечного жилищного кредитования, включающие систему показателей, рекомендуемых для контроля ликвидности банка, и формы финансирования ипотечных жилищных кредитов. Указанные элементы научной новизны соответствуют Паспорту специальности ВАК РФ 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит, в том числе пункту 9.4 (Развитие инфраструктуры кредитных отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования)

**Теоретическая и практическая значимость работы** состоит в том, что ее основные выводы, сформулированные в виде конкретных рекомендаций, могут быть использованы:

органами государственного управления, деятельность которых направлена на повышение доступности жилья для населения Российской Федерации;

иными государственными и рыночными структурами, которым могут быть делегированы отдельные функции регулирования системы ипотечного жилищного кредитования.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертации были доложены, обсуждены и получили положительную оценку на Всероссийской научной конференции аспирантов и молодых ученых «Современные проблемы сервиса и туризма» и Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы практического маркетинга в сфере

8 сервиса», проводимых ФГОУВПО «Российский государственный университет

туризма и сервиса» в 2007-2008 гг.

Практические результаты исследования используются в деятельности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию; учебном процессе ФГОУВПО «Российский государственный университет туризма и сервиса» при изучении дисциплины «Экономика отраслей социальной сферы»; а также в системе дополнительного образования Российской академии государственной службы при Президенте РФ, Академии народного хозяйства при Правительстве РФ, Московском государственном университете им. М.В. Ломоносова при чтении курсов «Рефинансирование ипотечных кредитов по стандартам АИЖК», «Выдача ипотечных кредитов по стандартам АИЖК», «Управление системами ипотечного жилищного кредитования по стандартам АИЖК».

**Публикации по теме диссертации.**

По содержанию диссертационного исследования было опубликовано 6 печатных работ общим объемом 2,4 п.л., в том числе в журнале, рекомендуемом ВАК для размещения материалов диссертационных исследований, «Сервис plus» - 1 статья.

## Концепция регулирования системы ипотечного жилищного кредитования

Принятие в 1991 году законодательных документов о приватизации жилья и предприятий легализовало рыночные отношения в сфере недвижимости и послужило началом формирования российского рынка недвижимости.

В настоящее время российский рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных и локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д. В силу специфических свойств недвижимости этот рынок существенно отличается от рынков других секторов рыночной экономики.

Исходя из общепринятого определения рынок недвижимости - это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, и операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости, то есть система экономических отношений в процессе реализации недвижимости.

Отечественный рынок недвижимости обладает индивидуальными характеристиками.

1. Рынок недвижимости — это рынок со специфическим товаром. Недвижимость как товар следует рассматривать исходя из потребительских свойств: материала изготовления, степени новизны, архитектурного стиля, внутренней планировки, отделки, срока службы и т.д. Даже при совпадении внешних и эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением, инфраструктурой, экологической особенностью и т.д. Для жилой недвижимости важен вид из окна (во двор, на улицу, на соседний дом), близость к центру, месту работы и т.д.

Купля-продажа недвижимости это не просто обычная купля продажа товаров длительного пользования, но и движение капитала, то есть стоимости, приносящей доход .

Индивидуальные свойства объектов недвижимости в условиях ее стационарности (нельзя перенести ближе к покупателю) приводят к высоким издержкам как времени на поиск нужного объекта недвижимости, так и денег для покупателя и более длительному периоду времени реализации для продавцов.

Разное время пребывания товара (в частности, недвижимости) на рынке формирует его ликвидность. Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров.

2. Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень трансакционных издержек2 у покупателя и продавца.

Величина издержек при проведении сделок с жилой недвижимостью в настоящее время в Москве составляет до 10% от цены объекта (наметилась тенденция снижения). Для сравнения: в странах с развитым рынком недвижимости - около 5-6% . На рынке нежилой недвижимости трансакционные издержки ниже, так как часть (причем значительная) относится к постоянным затратам, прямо не связанным с ценой индивидуального объекта. Ввиду высокой цены на нежилую недвижимость абсолютная величина трансакционных издержек выше аналогичных издержек на рынке жилой недвижимости. Наличие трансакционных издержек приводит к тому, что цена предложения отличается от цены продажи на величину комиссионных расходов, пошлин, налогов и иных издержек.

Высокий уровень трансакционных издержек на рынке недвижимости по сравнению с другими секторами экономики или вероятность повышения текущих издержек у покупателей недвижимости делают актуальной задачу информационного обеспечения реализуемых объектов недвижимости. Информация о рынке недвижимости не является такой открытой и достаточной как на потребительском рынке товаров и услуг. Здесь трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании. Практически отсутствует инвентаризация недвижимости, нет единой информационной системы.

3. Рынок недвижимости - это рынок ограниченных ресурсов как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей. В большей степени ограничено количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с ярко выраженным художественным стилем. Ограничено и число покупателей такой недвижимости, так как в силу перечисленных потребительских свойств, она имеет высокую цену. Ограниченные возможности продавцов и покупателей приводят к формированию практически индивидуальных цен.

4. Рынок недвижимости - это рынок, характеризующийся низкой эластичностью предложения. Не только реализация недвижимости, но и ее создание занимает длительный период времени. Например, средняя продолжительность цикла строительства или реконструкции в Москве составляет 3-3,5 года4. Поэтому даже при дефиците на рынке недвижимости предложение не может быстро отреагировать на изменение спроса. Низкая эластичность предложения на данном рынке имеет место при достаточно эластичном спросе, но это ограничивает возможности саморегулирования рынка недвижимости с помощью механизма цен. Если спрос и предложение не сбалансированы, привести их в равновесие с помощью цен можно только в отдельных случаях.

5. На спрос и предложение на рынке недвижимости значительное влияние оказывают экономические, социальные, административные и др. факторы.

В состав экономических факторов включаются уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

К социальным факторам относятся тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

Административные факторы - это различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

В число прочих факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости, входят также политические, национальные, культурные, факторы, определяющие состояние окружающей среды (состояние социальной инфраструктуры, транспортная доступность, экология).

## Исследование мирового опыта регулирования системы ипотечного жилищного кредитования

Слабое развитие MBS в Европе объясняется также отсутствием необходимой стандартизации ипотечных кредитов. Более чем столетние традиции европейского ипотечного рынка основываются на ипотечных облигациях, эмитируемых ипотечными банками и кредитными организациями. В настоящее время большинство ипотечных кредитов (98%) в Европе остается на балансе банков, что характерно для ипотечных облигаций, а не для сквозных ипотечных ценных бумаг.

По мере развития стандартизации в ипотечном кредитовании Европы MBS будут играть все большую роль, поскольку позволяют распределять риски, более эффективно использовать капитал, а также обеспечены пулом ипотечных кредитов.

Среди стран ЕС наибольшей активностью в развитии рынка MBS отличаются Испания и Франция.

Поскольку ипотека наделена такой важной социальной функцией, как обеспечение граждан доступным жильем, улучшение их жилищных условий в контексте повышения качества жизни, важная роль в регулировании ипотечного жилищного кредитования принадлежит государству. Однако степень участия государства в данном процессе различна в разных странах.

Значительное влияние на ипотечные кредитные институты оказали меры по регулированию ипотечного рынка, осуществленные ЕС. Национальные ипотечные рынки оказались открытыми для конкуренции в рамках всего европейского рынка. Был определен главный принцип контроля за деятельностью ипотечных институтов: кредиторы могут свободно осуществлять ипотечную деятельность в любой европейской стране, но их деятельность должна регулироваться национальными контрольными органами.

Серьезное влияние на изменение рынка ипотечных кредитов ЕС оказало введение с 1 января 2002 года единой валюты — евро. Это позволяет элиминировать валютные риски, сократить транзакционные затраты, повысить прозрачность ценообразования на кредиты, сократить процентный риск благодаря координации экономической политики. Кроме того, единая валюта способствуют формированию рынка облигаций, номинированных в евро, который должен стать более стабильным по сравнению с национальными рынками. В результате создаются благоприятные условия для развития таких долгосрочных инструментов, как ипотечные облигации и MBS. Национальные рынки ценных бумаг будут объединены в единый рынок с общими условиями обращения ценных бумаг. Это должно привести к увеличению масштабов ипотечного рынка по сравнению с отдельными национальными рынками, что в свою очередь создает предпосылки для секьюритизации и вовлечения в ипотеку ресурсов, как институциональных, так и частных инвесторов.

Далее рассмотрим особенности регулирования систем ипотечного жилищного кредитования в отдельных странах29.

В Дании правительство регулирует ипотечный рынок, что является частью общей макроэкономической политики кредитного контроля. Основным объектом регулирования являются условия кредитования. В частности, ограничены сроки кредитования и объем выдаваемых кредитов. Однако по большинству кредитных продуктов с фиксированной ставкой возможно досрочное погашение без ограничений и штрафов (за исключением административных расходов). Ипотечное кредитование в Великобритании в наименьшей степени подвержено вмешательству государства. На ипотечном рынке доминируют строительные общества, похожие на сберегательные банки в США или континентальной Европе. Они могут привлечь относительно недорогие средства благодаря своей репутации как организации, ориентированной на потребителей. В Великобритании действует система штрафов за досрочное погашение для многих кредитных продуктов с фиксированной процентной ставкой. Однако благодаря влиянию союза потребителей наметилась тенденция к падению величины штрафов.

Ипотечный рынок в Германии жестко регулируется. Так, выпускать ипотечные облигации до июня 2005 года могли только лицензируемые банки. Регулируются также основные параметры кредитных продуктов, которые обеспечивают ипотечные облигации. Заключать жилищные сберегательные контракты могут только стройсберкассы. В соответствии с действующим законодательством Германии запрещено взимать штрафы за досрочное погашение кредитов с переменной процентной ставкой. Однако кредиторы имеют право взимать плату для покрытия финансовых и операционных потерь.

Система ипотечного кредитования во Франции характеризуется значительным участием государства в финансовой поддержке граждан при улучшении жилищных условий. Штрафы за досрочное погашение кредитов ограничены законодательно и не могут превышать 3% от выплачиваемой досрочно суммы основного долга или шестикратного размера месячных процентов. Штрафы за досрочное погашение кредита могут применяться только к продуктам с фиксированной процентной ставкой. В случае смерти, вынужденной безработицы или вынужденной смены работы законодательно запрещается взимать штрафы за досрочное погашение.

В Польше в целях развития ипотечного кредитования была предпринята попытка сформировать систему жилищных накоплений.

В Чехии существует несколько форм поддержки ипотеки со стороны государства: освобождение доходов от ипотечных облигаций от уплаты налога в целях увеличения ресурсной базы ипотечных банков; субсидирование процентов по ипотечным кредитам; вычитание платежей по кредиту из налогооблагаемой базы при расчете подоходного налога граждан; возвратная государственная помощь на частичную уплату основного долга и процента в целях повышения доступности ипотечных кредитов для домохозяйств (это позволяет применять систему прогрессивно растущих платежей). Последняя форма государственной поддержки играет важную роль и применяется только при условии приобретения нового жилья, что позволяет стимулировать спрос на новое жилье и поддерживать жилищное строительство. В Чехии принята также программа жилищных сбережений.

В Словакии доходы от ипотечных облигаций также освобождены от налогообложения. Кроме того, основной мерой государственного регулирования ипотеки является реализация программы жилищных сбережений.

## Регулирование рынка ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации

Длительное время предоставлением кредитов на российском рынке занимались в основном международные иностранные компании и банки, обладающие собственными долгосрочными ресурсами. Поэтому рынок кредитования складывался в долларах США, т.е. в той валюте, в которой эти инвесторы предоставляли кредиты банкам, зарегистрированным в Российской Федерации.

На сегодняшний день у банков, которые предоставляют кредиты в рублях, нет долгосрочных «рублевых» пассивов. Также отсутствует рыночный индикатор, на который банк мог бы ориентироваться, выдавая кредиты на срок свыше 5 лет в рублях. К тому же, внутри страны отсутствуют источники долгосрочного финансирования в рублях на сроки, превышающие 5 лет, поэтому выдача рублевых кредитов осуществляется либо за счет ограниченных собственных средств банков, либо в рамках государственных программ (таких, как программы АИЖК).

В настоящее время источником финансирования выкупа АИЖК ипотечных кредитов являются средства от размещения облигационных займов, обеспеченных государственными гарантиями. Именно государственные гарантии позволяют в текущих рыночных условиях привлекать средства на длительный срок (5-6 лет) и направлять их в регионы для обеспечения возможности выдачи долгосрочных ипотечных кредитов.

Вторичное обращение ипотечных жилищных кредитов в России находится пока на начальном этапе. В первую очередь, это обусловлено индивидуальностью каждого выданного кредита. Только однородные кредиты, выданные по унифицированным стандартам и объединенные в пулы в соответствии с определенными критериями срока, объема и других параметров, а также диверсифицированные в целях снижения риска по региональному и иным признакам, могут иметь инвестиционный спрос.

Также одним из немаловажных факторов, связанным в том числе с себестоимостью организации сделок на вторичном рынке ипотечных кредитов, является объем пулов кредитов, предлагаемых инвесторам для покупки. Отдельные, особенно небольшие региональные банки, реализующие программы ипотечного жилищного кредитования, просто не имеют достаточного оборотного капитала для формирования пулов ипотечных кредитов, по размеру достаточных для продажи на вторичном рынке в форме ипотечных ценных бумаг.

Для большинства региональных российских банков, реализующих программы ипотечного жилищного кредитования, АИЖК является структурой, обеспечивающей ликвидность выданных стандартных ипотечных кредитов путем поддержания постоянной оферты на их выкуп, тем самым создавая условия для доступа любого первичного кредитора к Унифицированной системе рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

В своей деятельности АИЖК призвано способствовать созданию условий для быстрого появления на вторичном рынке ипотечных кредитов других частных операторов, самостоятельно формирующих ипотечное покрытие и выпускающих ипотечные ценные бумаги, действующих на основе рыночного ценообразования, не являющихся при этом банками с государственным участием и не опирающихся в своей деятельности на какие-либо иные формы государственной поддержки.

Агентством по ипотечному жилищному кредитованию выпущено уже 11 серий рублевых облигаций на фондовой бирже ММВБ на сумму более 40,4 млрд. рублей.

В соответствии с Концепцией развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России на период до 2010 года предусмотрено предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям Агентства на общую сумму 124 млрд. рублей. На этот объем гарантий Агентство планирует разместить корпоративные облигации.

С ростом спроса на выдаваемые ипотечные жилищные кредиты Агентству целесообразно будет перейти к заключению с банками, являющимися первичными кредиторами, контрактов на выкуп кредитов. Это позволит банкам на значительно большее время оставлять ипотечные кредиты, накапливая их на собственном балансе и получая дополнительную прибыль, при этом имея твердые гарантии от АИЖК на выкуп кредитов, что в целом приведет к увеличению объемов кредитования в регионах.

Приведем некоторые количественные данные по развитию вторичного рынка ипотечного кредитования при участии Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

На рисунке 7 отражены объемы рефинансирования ипотечных кредитов по федеральным округам в процентах от общего объема по стране.

Из рисунка следует, что наиболее активно работают региональные операторы в Приволжском и Сибирском федеральных округах, а наименьшее количество стандартных ипотечных кредитов выдано (и, соответственно, рефинансировано) в Южном и Уральском федеральных округах. Это может быть связано с недостаточной активностью региональных операторов и сервисных агентов в этих округах, недостатком оборотных капиталов региональных операторов, а также с популярностью ипотеки в регионах.

## Основные направления регулирования системы ипотечного жилищного кредитования на современном этапе

Под ликвидностью банка понимается его способность обеспечивать своевременное выполнение своих обязательств. Банк считается ликвидным, если он имеет доступ к средствам, которые могут быть привлечены по разумной цене и именно в тот момент, когда они необходимы.

Важной задачей в области развития ипотечного жилищного кредитования является поддержание ликвидности «уполномоченных банков», т.е. банков, задействованных в системе ипотечного жилищного кредитования. В этой связи нами предложены рекомендации по поддержанию ликвидности этих банков2.

Методические рекомендации строятся на трех общих подходах к управлению ликвидности: 1) управление ликвидностью через управление активами; 2) управление ликвидностью через управление пассивами; 3) сбалансированное управление ликвидностью. Подход к управлению ликвидностью через управление активами (трансформацию активов) обычно используют мелкие банки. Для обеспечения ликвидности они должны поддерживать в структуре своих активов определенный процент быстрореализуемых активов. Как правило, это малоприбыльные и малодоходные активы, однако они обеспечивают возможность поддерживать ликвидность.

Согласно общепринятой аналитической группировки, тем не менее не регламентированной никакими нормативными документами, банковские активы подразделяют на высоколиквидные, ликвидные, активы среднесрочной ликвидности, активы долгосрочной ликвидности и неликвидные активы3. Основной принцип, используемый при группировки активов, заключается в следующем: чем выше риск, присущий активам, тем ниже их ликвидность.

В практике отечественных банков высоколиквидные активы состоят, как правило, из наличности и приравненных к ним средств (например, такие инструменты российского финансового рынка, как ГКО и ОФЗ). Считается, что данные активы при необходимости могут быть немедленно изъяты из оборота банка. Для обеспечения ликвидности необходимо, чтобы минимальный уровень высоколиквидных активов составлял порядка 5-10% итога пассива баланса.

К ликвидным активам обычно относятся выданные банком кредиты со сроком погашения в течение ближайших 30 дней, а также другие платежи в пользу кредитной организации, подлежащие перечислению в течение ближайших 30 дней. В настоящее время краткосрочные кредиты занимают наибольший удельный вес в кредитах, выдаваемых банками. Как правило, это кредиты, выдаваемые на временное пополнение недостатка денежных средств.

Активы среднесрочной ликвидности — это кредиты со сроком погашения от 30 до 180 дней, инвестиции в ценные бумаги, размещенные средства в депозиты в других банках с тем же сроком. Доля среднесрочных кредитов в общем объеме выдаваемых кредитов у отечественных банков в последние годы постоянно растет. Как правило, это кредиты, выдаваемые на потребительские цели.

Активы долгосрочной ликвидности включают все выданные банком кредиты на срок свыше 180 дней, средства, инвестированные в акции, долговые обязательства и другие финансовые инструменты с аналогичным сроком, размещенные банком средства в депозиты с оставшимся сроком погашения свыше года, а также выданные банком гарантии и поручительства сроком действия свыше года. В настоящее время долгосрочное кредитование становится одним из перспективных направлений деятельности крупных коммерческих банков. Значительный удельный вес в объеме выдаваемых долгосрочных кредитов составляют ипотечные жилищные кредиты.

Неликвидными активами считаются просроченные кредиты, сомнительные к возврату долги, здания и сооружения банка, некотируемые ценные бумаги, инвестиции в недвижимость.

Для регулирования ликвидности активов банка может быть предложено несколько подходов.

Одним из способов регулирования ликвидности активов банка является предоставление операционных услуг клиентам, т.к. именно эти услуги могут обеспечить банку приток необходимых ликвидных средств. Поэтому в первую очередь необходимо выяснить, какие из видов предлагаемых банком услуг (управление наличностью, расчет зарплаты, осуществление электронных платежей, операции по аккредитивам, обслуживание обращения ценных бумаг и т.п.) обеспечивают им наибольший приток оперативных средств, а затем сосредоточить определенные усилия на комплексе продвижения именно этих услуг.

Другой способ — аналитический — основан на постоянном мониторинге показателей ликвидности банка. К числу показателей, характеризующих разные стороны ликвидности банковских активов, могут быть отнесены следующие.

1. Доля денежных средств в совокупных активах (как уже было отмечено выше, этот показатель должен составлять 5-10%). Необходимо учитывать при этом, что не все кассовые активы могут быть использованы для покрытия нужд банка в ликвидных средствах, а лишь часть, депонируемая в виде обязательных кассовых резервов, т.е. установленного кредитной организацией минимально допустимого остатка наличных денег в операционной кассе).

2. Средневзвешенная по всем срокам величина всех выданных кредитов и сданных в аренду активов по отношению к совокупным активам должна составлять примерно 55%. Однако даже невысокое значение данного показателя может быть оценено положительно, поскольку указанные в числе активы относятся к низколиквидным.

3. Показатель срочных инвестиций по отношению к совокупным активам должен составлять примерно 15-20%. Этот показатель характеризует в основном удельный вес краткосрочных вложений в ценные бумаги, имеющие сравнительно высокую степень ликвидности.