Бердников Илья Владимирович. Ипотечный жилищный кредит и перспективы его развития в России : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Саратов, 2005 203 с. РГБ ОД, 61:06-8/511

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА I. Теоретические основы ипотечного жилищного кредита 12

1.1. Сущность ипотечного жилищного кредита 12

1.2. Роль ипотечного жилищного кредита 35

1.3. Основные этапы развития ипотечного жилищного кредита 44

ГЛАВА II. Современное состояние ипотечного жилищного кредитования в России 70

2.1. Анализ практики ипотечного жилищного кредитования 70

2.2. Факторы, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования 96

ГЛАВА III. Направления совершенствования и развития ипотечного жилищного кредитования в России 110

3.1. Возможности расширения ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования 110

3.1.1. Зарубежный опыт привлечения ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования ПО

3.1.2. Расширение ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования в России 119

3.2. Управление рисками ипотечного жилищного кредитования 138

3.3. Активизация взаимодействия субъектов ипотечного жилищного кредитования 159

Заключение 170

Библиографический список 176

Приложения

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. В связи с переходом к рыночным принципам решения вопросов обеспечения жильем одной из существенных проблем социально-экономического развития России стал многократный разрыв между размером текущих денежных поступлений граждан (зарплата, предпринимательский доход) и высокой стоимостью объектов жилой недвижимости. В условиях заметного снижения возможностей государства и предприятий по финансированию жилищного строительства в стране сложилась ситуация, когда большая часть населения не имеет возможности улучшить свои жилищные условия. Если раньше для граждан главным способом решения жилищной проблемы являлось получение государственного жилья, то сегодня эта задача решается в основном путем приобретения или строительства жилья за счет собственных сбережений. Между тем, жилищный вопрос в наибольшей степени затрагивает группы населения с низкими и средними доходами, которые не в состоянии единовременно внести все средства за приобретаемое жилье.

Наряду с этим вступление России в рынок в значительной мере связано с увеличением потенциала кредитных отношений с точки зрения их значения в российской экономике, с развитием рынка финансовых и банковских услуг. Одним из предназначений кредита является предоставление возможности заемщику приобретения дорогостоящей вещи (в том числе квартиры или дома) с постепенной выплатой стоимости в течение определенного периода. В свою очередь, обеспечение недвижимостью (ипотека) повышает качество кредита, позволяет существенно снизить риск потерь в случае его невозврата. Таким образом, вместе с усугублением жилищной проблемы при переходе от командно-распределительной системы к рынку общество получает и способ ее решения - развитие долгосрочного кредитования под залог жилой недвижимости, то есть ипотечного жилищного кредитования.

Мировая практика свидетельствует, что ипотечное кредитование способствовало возрождению экономики и выходу из кризиса США - в 30-е годы, Канады и Германии - в 40-50-е годы, Аргентины и Чили - в 70-80-е годы прошлого века. Очень высок инвестиционный потенциал ипотечного жилищного кредитования, поскольку ускоренное развитие жилищного строительства выступает своеобразным «локомотивом», тянущим за собой развитие сопряженных со строительством секторов экономики, а в дальнейшем -экономики в целом. Развитие этого вида кредитования позволяет мобилизовать «распыленные» накопления населения для трансформации их в инвестиции в основные фонды страны. Велика роль ипотечного жилищного кредитования для повышения устойчивости финансово-кредитной системы страны через формирование сектора надежных и рентабельных ипотечных институтов, для развития и диверсификации фондового рынка на основе обращения ликвидных ипотечных ценных бумаг.

Однако практическое развитие программ ипотечного жилищного кредита в России сопряжено со множеством проблем, не все из которых получили должного освещения и решения в работах российских ученых-экономистов. В результате остаются неразработанными многие важные методологические и теоретические вопросы функционирования ипотечного жилищного кредита, ощущается явный недостаток конкретных практических рекомендаций по совершенствованию и развитию ипотечного жилищного кредитования в России. В печати, с трибун обсуждаются различные модели, виды и схемы такого кредитования, при этом обращает на себя внимание, что во многих выступлениях теряются характерные признаки ипотечного жилищного кредита, искажается его сущность. В современной экономической литературе имеют место многочисленные толкования этого явления, ряд из которых трудно отнести к научнообоснованным.

Исходя из вышесказанного, актуальность темы диссертационной работы обусловлена: во-первых, значимостью ипотечного жилищного кредита в решении актуальной проблемы социально-экономического развития России -обеспечения собственным жильем основной части населения страны; во-вторых, неразработанностью многих методологических и теоретических вопросов функционирования ипотечного жилищного кредита; в-третьих, необходимостью разработки конкретных практических рекомендаций по совер шенствованию и развитию ипотечного жилищного кредитования в России, активизации проявления его социально-экономической роли.

Степень разработанности проблемы. Очевидная необходимость развития ипотечного жилищного кредита в России привела к появлению в последние годы большого количества научных публикаций по данной проблеме. В частности, вопросы, связанные с жилищным финансированием и с ипотечным кредитом, рассматривались в работах СВ. Барулина, Н.И. Валенцевой, И.В. Довдиенко, А.Н. Ужегова, Г.А. Цылиной. Различным аспектам организации ипотечного жилищного кредитования и обращения ипотечных ценных бумаг посвящены работы А.В. Битерякова, В.Д. Веремейкиной, С.Г. Гончарова, Ю.Б. Ильиной, С.С. Колобова, B.C. Колобовой, Н.Б. Косаревой, В.А. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцевой, М.П. Логинова, А.А. Матвеева, К.В. Ненашевой, И.В. Павловой, В.И. Русаева, В.К. Селюкова, А.В. Толкушкина, Т.Л. Чащиной. Мировая практика ипотечного жилищного кредитования исследовалась в работах М.Г. Камынкиной, В.В. Меркулова, Н.С. Пастуховой. Однако в вышеназванных работах рассмотрен лишь ограниченный круг вопросов становления и развития ипотечного жилищного кредита в России. Следует указать также на то, что в последние годы очень быстрыми темпами развивается правовая база ипотечного жилищного кредитования, требующая ее оперативного учета и отражения в научных публикациях.

В работах зарубежных ученых Дж. Кука, М. Дестресса, П. Барроса, Р. Страйка, М. Тейлора, С. Хадсона-Вильсона, Дж. Фридмена и Н. Ордуэя рассматриваются вопросы управления и инвестирования в недвижимость, исследуются проблемы функционирования уже длительное время действующих систем ипотечного жилищного кредитования. Общетеоретическим вопросам кредита посвящены работы В. Лексиса, П. Роуза, А.И. Архипова, В.И. Букато, А.Г. Грязновой, Е.М. Жукова, Г.Г. Коробовой, Л.П. Кроливецкой, О.И. Лаврушина, А.В. Тавасиева, М.М. Ямпольского, однако в них не содержится анализа ипотечного жилищного кредита как особой разновидности кредита.

Таким образом, в настоящее время отсутствует целостный труд, в котором комплексно рассматриваются и решаются проблемы становления и раз вития ипотечного жилищного кредита в России. В этой связи требуют раскрытия и выявления сущность ипотечного жилищного кредита, конкретные аспекты проявления его роли и основные этапы развития. В анализе нуждается действующая практика ипотечного жилищного кредитования в России, требуют выявления факторы, препятствующие его развитию. В обосновании нуждаются рекомендации по расширению ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования. Весьма важными представляются вопросы управления рисками ипотечного жилищного кредита, активизации взаимодействия субъектов ипотечного жилищного кредитования в рамках региональных программ его развития. Вышеназванные вопросы ставятся и решаются в рамках данного исследования.

Актуальность и недостаточная разработанность вопросов развития ипотечного жилищного кредита в России определили выбор темы, цель и задачи диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является разработка теоретических основ ипотечного жилищного кредита, анализ действующей практики ипотечного жилищного кредитования в современной России и обоснование научных рекомендаций по ее совершенствованию и развитию. Исходя из поставленной цели были сформулированы следующие задачи исследования:

- раскрыть сущность ипотечного жилищного кредита, выявить его специфические особенности;

- обосновать конкретные аспекты проявления роли ипотечного жилищного кредита;

- провести анализ современного состояния ипотечного жилищного кредитования в России, охарактеризовать основные тенденции его развития;

- выявить факторы, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования;

- обосновать возможности расширения ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования с учетом зарубежного опыта;

- выявить риски ипотечного жилищного кредитования, разработать рекомендации по управлению ими;

- обосновать направления активизации взаимодействия субъектов ипотечного жилищного кредитования в рамках региональной системы.

Объектом исследования является ипотечный жилищный кредит как особая разновидность кредита, предмет исследования - экономические отношения, возникающие в процессе становления и развития ипотечного жилищного кредита в России.

Методологической основой исследования является диалектический метод и системный подход, обеспечивающие возможность изучения экономических явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. В процессе исследования использовались такие общенаучные методы и приемы, как научная абстракция, классификация, сравнение, анализ и синтез.

Теоретическую базу работы составили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Банка России, монографические работы, диссертационные исследования, материалы периодической печати, внутренние инструкции кредитных организаций.

Информационной базой диссертации послужили материалы Банка России и ГУ Банка России по Саратовской области, Министерства финансов РФ, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Фонда "Институт экономики города", зарубежных ипотечных ассоциаций; статистические данные Федеральной службы госстатистики и Саратовского областного комитета госстатистики; информация научных и научно-практических конференций и семинаров, сайтов сети Internet, а также материалы по проблематике исследования, опубликованные в монографиях и средствах массовой информации ("Коммерсантъ", "Деньги и кредит", "Бизнес и банки", "Рынок ценных бумаг", "Аналитический банковский журнал", "Экономика и жизнь", "Банковское дело в Москве", "Ипотека и недвижимость" и др.).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что в нем проведено комплексное исследование ипотечного жилищного кредита и даны научно обоснованные рекомендации по его развитию в современной России. Конкретно научная новизна диссертационного исследования подтверждается следующими результатами:

- уточнены понятия ипотеки, ипотечного кредита и ипотечного жилищного кредита, дано авторское определение ипотечного жилищного кредита как выдаваемого банком или специальным кредитором гражданам кредита потребительского характера на цели покупки или строительства жилья, обеспеченного залогом недвижимости;

- выявлены специфические особенности ипотечного жилищного кредита, к которым отнесены: наличие трех субъектов кредитных отношений (к кредитору и заемщику равноправно присоединяется инвестор), возможность поэтапного использования этого кредита, его применение как инвестиций в основные непроизводственные фонды сектора домашних хозяйств, повышенная обеспеченность, компенсирующая обусловленную долгосрочностью рискованность ипотечного жилищного кредита;

- обоснованы конкретные аспекты проявления роли ипотечного жилищного кредита (социальный, макроэкономический, мезоэкономический аспекты);

- определены основные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в современной России: рост объемов рефинансирования ипотечных кредиторов со стороны Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и повышение его значимости в развитии ипотеки в регионах, рост числа предоставляющих ипотечные жилищные кредиты банков, увеличение количества банковских программ ипотечного жилищного кредитования, удлинение сроков кредита и снижение его стоимости, постепенная либерализация требований к размеру первоначального взноса и к платежеспособности заемщиков;

- выявлены факторы, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования в России. К ним отнесены общеэкономические факторы (недостаточно стабильная экономическая ситуация в России, недостаток долгосрочных финансовых ресурсов, ограниченность финансовых возможностей региональных бюджетов для поддержки региональных ипотечных программ, завышение цен на вводимое жилье) и факторы, ограничивающие деятельность банков на рынке ипотечного жилищного кредитования (трудоемкая и высокозатратная процедура андеррайтинга заемщиков, снижающая доход

ность банковской услуги; недостаток квалифицированных кадров-специалистов по ипотеке; связанные с ипотекой риски);

- обобщен зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования, на основе которого предложена технология рефинансирования ипотечных кредиторов путем учреждения ипотечного Кондуита, позволяющая финансировать долгосрочные активы (ипотечные жилищные кредиты) за счет краткосрочных пассивов (краткосрочных ценных бумаг);

- разработан порядок управления рисками ипотечного жилищного кредитования, обоснована необходимость применения в управлении рисками различных ипотечных кредитных инструментов (аннуитетный кредит, шаровый кредит, пружинная ипотека, кредит с плавающей (переменной) ставкой процента), усовершенствована технология проведения андеррайтинга заемщиков с использованием региональной базы данных по кредитам;

- обоснован механизм функционирования региональной системы ипотечного жилищного кредитования, предполагающий участие банков в формировании уставного капитала Регионального оператора АИЖК и распределение регионального лимита на рефинансирование кредитов между банками пропорционально их вкладам в уставной капитал, предложена схема кредитования граждан на улучшение жилищных условий с участием Регионального оператора.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в том, что выполненное диссертационное исследование развивает понятийный и методологический аппарат научного направления, связанного с развитием ипотечного жилищного кредита в России. Основные положения диссертации, ее выводы и рекомендации формулируются с учетом возможностей их практической реализации. Закономерным итогом такого подхода является возможность практического применения рекомендаций, которые были даны в диссертационном исследовании.

Теоретические положения и практические рекомендации диссертационного исследования могут быть положены в основу дальнейших исследований проблем развития ипотечного жилищного кредита в России, использованы в учебном процессе при изучении курсов "Организация деятельности коммер ческого банка", "Деньги, кредит, банки", "Банковские риски", "Рынок ценных бумаг", для разработки спецкурсов по ипотечному жилищному кредиту.

Разработанные в диссертации практические рекомендации могут быть использованы:

- федеральными органами управления и Центральным банком Российской Федерации для совершенствования теоретической базы государственной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования, при разработке концепций его развития и осуществлении государственного регулирования;

- руководством регионов Российской Федерации при создании и совершенствовании региональных систем ипотечного жилищного кредитования с учетом интересов кредитных организаций;

- кредитными организациями при разработке и реализации ипотечных программ в целях расширения ресурсной базы, выбора инструментов кредитования с учетом задач управления рисками ипотечного жилищного кредитования, оптимизации проведения андеррайтинга заемщиков.

Апробация работы. Основные положения и результаты диссертационного исследования докладывались и обсуждались на итоговых научных конференциях в Саратовском государственном социально-экономическом университете (2001-2005 гг.), межвузовских научно-практических конференциях "Механизмы развития инвестиционных и инновационных процессов в г.Саратове" (Саратов, 2001 г.), "Управление общественными институтами и процессами в России" (Саратов, 2002 г.), всероссийских научно-практических конференциях "Мониторинг рынка банковских услуг" (Саратов, 2003 г.), "Экономика и банки: проблемы и перспективы развития" (Петропавловск-Камчатский, 2004 г.), международной научно-практической конференции "Взаимодействие банковской системы и реального сектора экономики" (Астрахань, 2005).

Ряд положений, содержащихся в диссертации и опубликованных работах, внедрены в деятельности ЗАО "Поволжский немецкий банк" (г.Саратов), используется в учебном процессе на кафедре банковского дела в Саратовском государственном социально-экономическом университете при преподавании курсов "Деньги, кредит, банки", "Организация деятельности коммерческого ибанка", "Банковские риски". Автор принимал непосредственное участие в разработке саратовской областной программы ипотечного жилищного кредитования.

По теме диссертации автором опубликовано 10 работ общим объемом 3,7 печатных листа.

Структура диссертации. Структура и содержание диссертации обусловлены целью и задачами настоящего исследования. Работа состоит из 175 страниц текста (в том числе введения, трех глав, заключения), библиографического списка и девяти приложений. Текст работы иллюстрирован 9 таблицами и 11 рисунками.

## Сущность ипотечного жилищного кредита

В процессе исследования ипотечный жилищный кредит мы будем рассматривать как систему, состоящую из ряда взаимосвязанных элементов -объекта, субъектов, ссуженной стоимости. Выявление объекта и субъектов позволит определить важнейшие характеристики и специфические особенности, присущие ипотечному кредиту в целом и ипотечному жилищному кредиту, как его разновидности.

Исследование ипотечного жилищного кредита позволит выявить то общее, что роднит его с другими формами и видами кредита, и в то же время выделит его частные характеристики, место в классификации кредитов, взаимосвязь с другими видами кредита. Анализ будет проводиться от общего (понятие ипотеки, кредита как категории) к частному (ипотечному кредиту, ипотечному жилищному кредиту).

Рассмотрение вопроса начнем с уточнения понятия "ипотека".

Впервые это понятие было введено в оборот в ходе реформ афинского архонта Солона (594 г. до н.э.), одного из семи мудрецов древности. Экономика античного мира была сельскохозяйственной, а товарно-денежные отношения - достаточно развитыми. Существовал ростовщический кредит, при этом ответственность за невозврат кредита заемщик нес своей личностью — иными словами, его могли продать в рабство для компенсации просроченного долга. Солон предложил заменить личную ответственность имущественной. Основным имуществом, право владения которым отличало граждан от прочего населения античного полиса, была земля - основа экономики общества. Соответственно, она являлась предпочтительным объектом залога. На пограничной меже земельного участка должника устанавливался столб с надписью, что данный участок служит обеспечением претензий заимодателя на сумму заключенной кредитной сделки. Этот столб назывался подставкой, по-гречески - "hipotheke"; постепенно это слово стало употребляться в переносном смысле для обозначения недвижимого залога под кредит. Надо отметить, что при установке столба-подставки в наглядном виде обеспечивался важнейший юридический принцип ипотеки - принцип гласности, открытости информации о наличии обременения на имущество для каждого заинтересованного лица. Ипотека - с некоторыми существенными особенностями - наличествовала в римском праве; затем она входит в средневековое европейское законодательство.

Однако организация ипотечного кредитования как специальной системы произошла сравнительно недавно. Сама идея принадлежала королю Пруссии Фридриху Вильгельму Iі, попытавшемуся организовать кредитование дворян за счет государственной (земельной) кассы с залогом их землевладений, которые в случае невозврата долга переходили в собственность кассы. Эта задумка не была реализована. Практическое осуществление идеи принадлежит Фридриху II, 29 августа 1767 г. издавшему закон, позволивший организовать так называемые Ландшафты (Landschaft) - дворянские кредитные товарищества, осуществлявшие кредитование своих членов под залог их поместий (первым был организован Силезский Ландшафт, состоявший из семи княжеских Ландшафтов). В свою очередь, для рефинансирования Ландшафты выпускали закладные листы (Hipothekenbrief), обеспеченные заложенным недвижимым имуществом (затем - всем имуществом кредитного товарищества). В последней трети XVIII в. в Германии было создано еще 5 ландшафтов2. Постепенно в результате реформ членами прусских кредитных товариществ смогли становиться и горожане, и крестьяне.

## Анализ практики ипотечного жилищного кредитования

Рассматривая сложившуюся к настоящему моменту ситуацию с жилищным ипотечным кредитованием в Российской Федерации, прежде всего, необходимо отметить заметное разнообразие применяемых ипотечных программ и методик, объясняемое разными подходами к решению проблем со стороны различных субъектов, реализующих свои цели. Следовательно, для проведения анализа современного состояния дел в исследуемой сфере требуется разделить совокупность этих программ на группы, используя несколько классификационных признаков, в том числе предложенных автором диссертации.

Прежде всего, по своему практическому предназначению ипотеку в России принято разделять на коммерческую и социальную. Коммерческая ипотека предназначена для решения жилищных проблем граждан, имеющих стабильный и достаточный для обслуживания ипотечного жилищного кредита по рыночной процентной ставке ежемесячный доход и некоторые накопления для уплаты первоначального взноса. Главным образом, это - так называемый средний класс российского общества. Высокие процентные ставки, не всегда удовлетворительные сроки коммерческого кредитования, заставляющие граждан решать свои жилищные проблемы другими способами, недостаточная государственная поддержка пока не позволили таким ипотечным программам развиться в достаточной мере.

Социальная ипотека получила гораздо более широкое распространение. Она призвана обеспечить жильем малоимущие слои населения, не имеющие возможность взять кредит на рыночных условиях и, тем более, приобрести квартиру или дом сразу. К участию в таких программах допускаются граждане, обеспеченные жилплощадью ниже социальной нормы и стоящие в очереди, имеющие право на льготы, военнослужащие с государственными жилищными сертификатами и т. д.

Жилищные программы регионов ориентированы в большинстве своем именно на социальную ипотеку, на решение проблем очередников и льготников. Тем самым за рамками остается экономически активный слой общества, достаточно богатый, чтобы не рассчитывать на государственную поддержку, но - с другой стороны - все же не имеющий возможности единовременно оплатить приобретение жилья. Однако становление массового ипотечного жилищного кредитования в нашей стране возможно только за счет привлечения этого слоя населения. Вектор развития проходит через постепенную замену бюджетного подхода к организации систем ипотечного кредитования на рыночно-ориентированный подход. Это возможно как через внедрение рыночных элементов в существующие бюджетные схемы, так и через создание новых рыночных схем на основе зарубежного опыта, адаптированного к российским реалиям. Государственная поддержка должна использоваться именно для создания рыночной системы, учитывающей интересы всех ее участников.

Тем не менее, социальные ипотечные программы также будут использоваться в Российской Федерации в обозримом будущем, поскольку средств у государства и его субъектов на бесплатное обеспечение жильем малоимущих слоев населения - как это было при социализме - нет и не предвидится. Однако проблему с жильем для таких граждан решать надо. Такие программы должны в дальнейшем дополняться и частично замещаться программами социального найма жилья. Стоит отметить, что даже в рыночной системе ипотечного жилищного кредитования США существуют льготы по программе Жилищной администрации ветеранов.

Подчеркнем, что социальное и коммерческое направления ипотеки все же не являются антиподами. Социальная ипотека в целом направлена на дополнение государственной поддержки экономическими принципами возвратности и платности, тогда как целью развития коммерческой ипотеки является повышение доступности кредитов для населения и, соответственно, решения проблемы обеспечения всех граждан России достойным жильем.

В 90-ые годы XX столетия в нашей стране было разработано множество схем приобретения жилья с неединовременной оплатой. В период, когда старый порядок государственного обеспечения жильем уже не действовал, а формирование новой нормативно-правовой базы затянулось на долгие годы, субъекты рынка недвижимости - застройщики, риэлторы, некоторые кредитные организации были вынуждены разрабатывать различные способы приобретения жилья, которые подходили бы покупателям и не вступали в противоречие с действующим на текущий момент (и постоянно меняющимся) законодательством. С другой стороны, и спрос на рынке недвижимости не мог быть заморожен "до лучших времен" - гражданам требовалась решать свои жилищные проблемы "здесь" и "сейчас", не дожидаясь устоявшегося законодательства и низкоинфляционной экономики.

Таким образом, именно в силу экономической необходимости по всей стране возникло множество схем с элементами ипотеки: локальных и разрозненных, ориентированных на узкие слои населения, финансово ограниченных - но тем не менее выполняющих свои задачи. Они помогали гражданам, не имеющим накоплений в размере стоимости жилья, улучшить свои жилищные условия, и поддерживали выживание строительной отрасли.

Эти схемы не образовали единой национальной системы и не были предназначены для решения глобальных задач. Тем не менее даже в настоящий момент, когда законодательство в сфере недвижимости сформировано и есть достаточные предпосылки для создания эффективных ипотечных систем, многие из этих схем продолжают успешно функционировать. Можно предположить, что часть из них найдет спрос у покупателей и в дальнейшем, адаптируясь под новые экономические реалии и сосуществуя с "чистыми" ипотечными системами.

## Возможности расширения ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования

Рассматривая имеющиеся в сфере ипотечного жилищного кредитования проблемы и способы их решения, на наш взгляд, необходимо четко лока-лизовывать места их возникновения; в то же время нельзя забывать о тесной взаимосвязи процессов, осуществляемых субъектами ипотечного кредитования. Определенные в предыдущей главе данной работы проблемы относятся к юридическому, макроэкономическому, региональному и микроэкономическому (кредитных организаций) уровням. При этом стоит отметить, что некоторые вопросы (например, риски банковского кредитования) в ряде исследований относятся к макроэкономическим, системным проблемам, хотя, по нашему мнению, их требуется рассматривать как банковские проблемы, поскольку они проявляются непосредственно в деятельности предоставляющих ипотечные кредиты организаций.

Как отмечено в Концепции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации1, наиболее критичной для развития этого вида кредитования является проблема привлечения ресурсов для выдачи кредитов. В решении этого вопроса разумно опираться на опыт функционирования ипотечного жилищного кредитования за рубежом, где накоплена богатая практика поиска и использования различных источников средств для выдачи таких кредитов.