Власов, Александр Викторович. Совершенствование механизма ипотечного жилищного кредитования : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Власов Александр Викторович; [Место защиты: Рос. акад. предпринимательства].- Москва, 2012.- 158 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/3359

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава I. Концептуальные основы и особенности функционирования рынка ипотечного кредита 12**

1.1. Ипотека - важная составляющая современной финансово-кредитной системы 12

1.2. Усиление сбалансированности рынка жилья - решающее условие развития ипотеки 24

1.3. Государственная политика стимулирования развития жилищной ипотеки 38

1.4. Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его адаптация к российским условиям 57

**Глава II. Приоритетные направления совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования 92**

2.1. Создание устойчивой конкурентоспособной модели жилищной ипотеки - ключевая задача 92

2.2. Совершенствование кредитно-финансового механизма жилищной ипотеки 105

2.3. Актуальные проблемы улучшения правового механизма регулирования рынков ипотеки и жилья 125

Заключение 131

Библиография 141

* [Усиление сбалансированности рынка жилья - решающее условие развития ипотеки](http://www.dslib.net/finansy/sovershenstvovanie-mehanizma-ipotechnogo-zhiliwnogo-kreditovanija.html#5143311)
* [Государственная политика стимулирования развития жилищной ипотеки](http://www.dslib.net/finansy/sovershenstvovanie-mehanizma-ipotechnogo-zhiliwnogo-kreditovanija.html#5143312)
* [Совершенствование кредитно-финансового механизма жилищной ипотеки](http://www.dslib.net/finansy/sovershenstvovanie-mehanizma-ipotechnogo-zhiliwnogo-kreditovanija.html#5143313)
* [Актуальные проблемы улучшения правового механизма регулирования рынков ипотеки и жилья](http://www.dslib.net/finansy/sovershenstvovanie-mehanizma-ipotechnogo-zhiliwnogo-kreditovanija.html#5143314)

**Введение к работе**

Актуальность темы определяется острой необходимостью совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования, усиления его роли в преодолении последствий кризиса и успешной реализации национальной стратегии модернизации экономики и социальной сферы.

Ипотечный рышок - структурообразующий сегмент современной кредитно-финансовой системы. Его главная роль состоит в вовлечении в хозяйственный оборот финансовых активов путем трансформации сбережений населения в инвестиционный капитал, используемый для решения жилищной проблемы. Тем самым он оказывает существенное влияние на динамику и структуру внутреннего спроса, который, как известно, является фундаментальным фактором устойчивого и высококачественного экономического роста.

В ведущих странах жилищная ипотека, на долю которой приходится 50%-100% ВВП, превратилась, как показал нынешний финансово-экономический кризис, в мощный фактор, определяющий циклы развития современной экономики.

Российский же рынок ипотеки находится лишь в стадии своего становления и формирования. Несмотря на то, что Федеральный закон об ипотеке был принят в 1998 г., ипотечное жилищное кредитование стало бурно развиваться лишь во второй половине двухтысячных годов.

Мировая практика показывает, что массовая эффективная жилищная ипотека возможна только при наличии достаточной и устойчивой финансовой базы в виде длинных и дешевых денег, сбалансированного рынка жилья и высокодоходного среднего класса.

В России пока таких условий нет. У нас, как известно, огромный хронический дефицит жилья и долгосрочных финансовых ресурсов. Отсутствует и третье условие. Появились лишь первые признаки зарождения среднего класса, соответствующего западным стандартам. По оценке Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), до кризиса лишь 9% россиян могли купить квартиру по ипотеке, а после кризиса - только 2%.

Сложившаяся в России ипотечная система не выдержала испытания кризисом. Потеряв внешние источники финансирования, на долю которых приходится более 40%, российский рынок жилищной ипотеки в 2009 г. упал почти на 80%. Сократился и ввод в действие жилых домов. Объем работ по виду экономической деятельности «строительство» уменьшился на 16%.

Тем самым финансово-экономический кризис показал полную несостоятельность нынешней модели российской ипотеки, являющейся крайне несовершенной имитацией американской ипотечной системы. В связи с этим сегодня, на наш взгляд, первостепенное значение приобретает не восстановление докризисной модели ипотеки, а создание условий для перехода к новой кризисоустойчивой ипотечной системе, относительно независимой от зарубежных рынков капитала и максимально ориентированной на решение острейшей жилищной проблемы.

Среди широкого комплекса экономических, финансовых, политических мер, направленных на решение этой жизненно важной проблемы, особую актуальность и значимость приобретает научное обоснование приоритетных направлений повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования, что и определило выбор темы исследования.

Степень разработанности научной проблемы. Развитие ипотечного жилищного кредитования - актуальная проблема экономической, финансовой, социальной и правовой политики Российской Федерации. За последние годы было защищено немало кандидатских и докторских диссертаций, опубликовано большое количество научной и публицистической литературы, разработаны законы и нормативно-правовые акты, многочисленные целевые программы и стратегии ипотечного жилищного кредитования в России. В них содержатся интересные теоретико-методологические подходы и положения, ценные практические рекомендации и предложения, направленные на повышение доступности жилья и развитие ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

В процессе написания диссертационной работы были использованы труды зарубежных и отечественных ученых. Среди российских исследователей наибольший интерес представляют работы В. Ф. Бабак, Д. 3. Вагапо- ва, Н. Б. Косарева, А. Г. Куликова, В.В.Смирнова, В.А. Опекунова, Ю. С. Крупнова, Г. А. Цылиной, Т. Л. Чащиной, С.С. Хрулева и др.

Среди зарубежных ученых значительный вклад в теорию и практику ипотечного жилищного кредитования внесли: К. Артман, М. Бартлам, А. Даймонд, А. Доунс, Дж. Миллар, А. О. Салливан, Т. С. Стейнметц, Р. Страйк, Ф. Уиттидр.

Таким образом, в настоящее время имеется весьма существенная теоретико-методологическая база для развития теории и практики ипотечного жилищного кредитования в России. В то же время анализ имеющейся литературы показывает, что все же явно недостаточно специальных работ и научных публикаций по столь важному вопросу, каким является повышение эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования в посткризисных условиях развития.

Цель и задачи диссертационного исследования заключаются в раскрытии концептуальных основ и особенностей функционирования российского рынка жилищной ипотеки и определении на этой основе ключевых направлений повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

раскрыть наиболее острые проблемы и современные тенденции развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования;

провести сравнение отечественной и зарубежной практики ипотечного жилищного кредитования и выявить наиболее эффективные механизмы его развития;

определить финансовые источники и правовые основы ипотечного жилищного кредитования и их соответствие посткризисным условиям;

обосновать необходимость перехода к новой кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки, более адекватной российским условиям;

определить приоритетные направления активизации рынка ипотечного жилищного кредитования в механизме посткризисного развития российской экономики;

разработать предложения по совершенствованию механизма ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования является механизм ипотечного жилищного кредитования и условия его развития в посткризисный период.

Предмет исследования - совокупность финансово-экономических и организационно-правовых отношений в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Теоретико-методологическая основа исследования

Диссертация написана на основе научной, аналитической и статистической информации о состоянии и тенденциях развития рынка ипотечного жилищного кредитования. В работе использовались аналитические исследования и прогнозные разработки Минэкономразвития, Минздравсоцразви- тия, Минрегионразвития, Центрального Банка России, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, информационные ресурсы сети Интернет, материалы периодической печати, научно-методическая литература, материалы научных конференций, а также нормативно-правовые акты Российской Федерации, Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, регулирующие рынок ипотечного жилищного кредитования.

Эмпирической базой исследования служат официальная статистическая информация, Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, Федеральная целевая программа «Жилище», Стратегия развития финансового рынка Российской Федерации на период до 2020 г., нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации, а также материалы и публикации в научных изданиях и средств массовой информации. Наряду с этим использовались материалы ведущих экономических институтов РАН, отчетность ипотечных агентств США и Европейского Союза.

Научная новизна исследования заключается в обосновании перехода к кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки и определении на этой основе приоритетных направлений повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования в целях активизации его роли в преодолении последствий кризиса и реализации национальной стратегии существенного повышения уровня и качества жизни.

Основные научные результаты, содержащие элементы научной новизны:

* 1. Доказано, что современная жилищная ипотека представляет важную социально-финансовую подсистему глобальной экономики, функционирующую на основе взаимозависимости и взаимодействия между рынками ипотечного кредита, жилья, страхования, капитала и ценных бумаг, между которыми существуют прямые и обратные связи, образующие единый кредитно-финансовый механизм ипотечной системы.
  2. Дана социально-экономическая оценка российской модели ипотечного жилищного кредитования, являющейся крайне несовершенным подобием американской, которая не во всем подходит для России, так как у нас есть свои особенности и цели развития. В США главная цель ипотеки - стимулирование финансовых спекулянтов путем развития различных финансовых инноваций, что спровоцировало бурный рост рынка субстандартной ипотеки, став одной из главных причин нынешнего финансово-экономического кризиса. Миссия же российской ипотеки состоит в наиболее полном удовлетворении интересов ипотечных заемщиков, нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем повышения доступности жилья. Другое серьезное различие состоит в том, что в США нет проблемы финансирования ипотеки и доступности жилья, в то время как у нас глубокий хронический дефицит долгосрочных финансовых ресурсов и доступного жилья. Показано, что России нужна жилищная ипотека, адекватная сегодняшним ее условиям и национальной стратегии повышения уровня и качества жизни широких масс населения.
  3. Сформулирована совокупность теоретических положений, доказывающих необходимость и целесообразность перехода к устойчивой конкурентоспособной модели ипотеки, главным финансовым источником которой служат долгосрочные ресурсы отечественных консервативных институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых компаний, целевые накопления будущих ипотечных заемщиков), что существенно снизит ее зависимость от мировых рынков капитала, а также коррупционную и спекулятивную составляющие. Представляется, что такая модель жилищной ипотеки в большей степени соответствует нынешнему этапу социально-экономического развития России.
  4. Доказана необходимость усиления конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования, что позволит снизить стоимость ипотеки и повысить качество обслуживания ипотечных кредитов. Сегодня ключевую роль на рынке играют Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и государственные банки. Перед кризисом около 90% всех ипотечных кредитов были выданы АИЖК, Сбербанком и ВТБ-24, которые, в отличие от коммерческих банков, работают на дешевых бюджетных средствах, в силу чего они имеют сильные конкурентные преимущества.

Вход на рынок новых игроков осложняет острый дефицит дешевых долгосрочных денежных средств и надежных заемщиков, а также создает трудности в процессе реализации залога и др.

* + 1. Выявлены факторы, сдерживающие посткризисное восстановление и развитие новой кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки, среди которых наиболее важные: существенная недооценка социально-экономической значимости жилищной проблемы, низкий уровень реальных доходов на душу населения, чрезмерная доходная дифференциация домашних хозяйств, отсутствие мощного среднего класса, соответствующего по уровню и качеству жизни западным стандартам, экономически и социально неоправданный рост стоимости жилья, несовершенство финансового ипотечного механизма, низкая финансовая грамотность населения, нестабильность финансово-кредитной системы, отсутствие действенной системы стимулирования сберегательно- инвестиционной функции домашних хозяйств.
    2. Обоснованы приоритетные меры повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования, состоящие из двух групп. К первой группе относятся предложения по совершенствованию кредитно- финансового механизма ипотеки, в частности: создание устойчивой национальной системы финансирования ипотеки, активизация и развитие рефинансирования и секьюритизации ипотечных кредитов, либерализация и увеличение выпуска ипотечных облигаций, минимизация рисков, улучшение оценки залога и платежеспособности заемщика, повышение качества обслуживания клиентов, усиление государственной финансовой поддержки жилищной ипотеки и др.

Ко второй группе относятся меры по улучшению нормативно-правового механизма регулирования рынка жилищной ипотеки в целях устранения пробелов и противоречий, а также приведения действующего законодательства в соответствие с реальной стоимостью жизни и динамикой располагаемых финансовых ресурсов домохозяйств, что сделает ипотеку более доступной для широких масс населения.

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в развитии теории и практики ипотечного жилищного кредитования, в частности в разработке механизмов активизации ипотечного жилищного кредитования и повышении его роли в национальной стратегии социально-экономического развития России. Предложены меры по совершенствованию нормативно-правового механизма ипотечного жилищного кредитования, направленного на устранение недостатков и противоречий действующего законодательства в этой сфере.

Практическая значимость исследования состоит в том, что полученные в ходе исследования теоретические выводы и сформулированные на их основе практические предложения способствуют повышению эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования.

Сформулированные автором предложения по совершенствованию финансово-правового механизма в сфере жилищной ипотеки могут быть использованы органами государственной власти, кредитно-финансовыми организациями, научными институтами, а также в процессе преподавания финансовых дисциплин.

Выводы и рекомендации диссертационного исследования приняты к внедрению и частично использованы в работе ОАО АКБ «Инвестбанк», НП «Защита прав соинвесторов "МОЛОДЕЖНАЯ"», ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», строительной компании «Ка- питалъ» (ООО). Материалы диссертации используются в учебном процессе

AHO ВПО «Российская академия предпринимательства», НП ВПО «Институт Международных Социально-Гуманитарных Связей».

Соответствие диссертации Паспорту научной специальности ВАК. Диссертационное исследование соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит», п. 9.3 «Развитие инфраструктуры кредитнык отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования», п. 9.6 «Законы и закономерности кредитной сферы банковской деятельности».

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертации докладывались на всероссийских и международных конференциях: «Анализ эффективности федерального бюджета: вопросы теории и практики» (г. Москва, октябрь 2005 г.), «Экономические, социальные и правовые проблемы современной молодежи» (г. Волоколамск, май 2010 г.), «Проблемы управления экономикой в трансформируемом обществе» (г. Пенза, ноябрь 2010 г.), «Современный российский бизнес: + /-»(г. Москва, март 2011), «Российское предпринимательство: история и современность» (г. Москва, май 2011), «Модернизация экономики России в условиях глобального кризиса» (г. Пенза, сентябрь 2011 г.), «Образование, Наука, Культура» (г. Гжель, декабрь 2011), «Вопросы образования и науки: теоретический и методический аспекты» (г. Тамбов, май 2012), «Российское предпринимательство: история и современность. Методология и практика в свете теории сложных систем» (г. Москва, май 2012); круглых столах: «Бюджетная политика Российской Федерации: проблемы и пути решения» (г. Москва, октябрь 2005 г.), «Инновационные и информационные технологии в образовании, экономике, бизнесе и праве» (г. Волоколамск, ноябрь 2010 г.), «Тенденции и противоречия развития Российского права на современном этапе» (г. Пенза, декабрь 2010 г.).

Публикации. По материалам диссертации автором опубликованы: одна монография, 26 научных работ общим объемом 8,2 п.л., в том числе 6 статей в изданиях, рекомендованных ВАК России.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих 7 параграфов, заключения, списка использованной литературы. Цифровой и аналитический материал представлен в 7 таблицах, 7 рисунках. Список использованной литературы содержит 217 наименований.

Цель и задачи диссертационного исследования обусловили его логику и определили следующую структуру работы:

Введение

ГЛАВА I. Концептуальные основы и особенности функционирования рынка ипотечного кредита

* + 1. Ипотека - важная составляющая современной финансово-кредитной системы
    2. Усиление сбалансированности рынка жилья - решающее условие развития ипотеки
    3. Государственная политика стимулирования развития жилищной ипотеки
    4. Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его адаптация к российским условиям

ГЛАВА П. Приоритетные направления совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования

* + 1. Создание устойчивой конкурентоспособной модели жилищной ипотеки - ключевая задача
    2. Совершенствование кредитно-финансового механизма жилищной ипотеки
    3. Актуальные проблемы улучшения правового механизма регулирования рынков ипотеки и жилья

Заключение

Библиография

## Усиление сбалансированности рынка жилья - решающее условие развития ипотеки

Термин «кредит» происходит от латинского слова «kreditum» (ссуда, долг). В то же время «kreditum» переводится как «верую», «доверяю».

Немецкий экономист Вильгельм Лексис, раскрывая экономическое содержание понятия «кредит», писал в своих трудах: «... под кредитом понимают доверие, которым пользуется лицо, взявшее на себя обязательство будущего платежа, со стороны лица, имеющего право на этот платеж, - т.е. доверие, которое заимодавец оказывает должнику. Но ежедневный опыт показывает, что заимодавцы (кредиторы) питают по отношению к платежеспособности и платежеготовности должников больше недоверия, чем доверия; они поэтому требуют гарантий для обеспечения возможно более полной защиты своих интересов от потерь... Таким образом, доверие заимодавца для существа кредита решающего значения не имеет».

Кредит - это ссуда в денежной или товарной форме, выданная на условиях возвратности, срочности и платности \

Ипотечный жилищный кредит - это кредит, выдаваемый банком на длительный срок физическому лицу с целью приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

В научной литературе существуют различные точки зрения на сущность понятия «кредит». Ряд экономистов (Э. А. Вознесенский, А. Г. Зверев) считает кредит подчиненной категорией, призванной формировать денежные ресурсы. Другая группа экономистов выделяет кредит в самостоятельную категорию, функционирующую параллельно финансам (М. А. Пессель, И. В. Левчук, В. С. Захаров, А.Г.Куликов).

Кредит приводит в движение ресурсы, создает материальные блага и рабочие места. Ипотечный кредит имеет особое значение для современной российской экономики, когда имеются незанятые ресурсы, в особенности трудовые, а также не решены многие социально-экономические задачи в государстве. Он способствует решению ряда социально-экономических проблем.

Во-первых, способствует приобретению гражданами важнейшего жизненного блага - жилья.

Во-вторых, создаются рабочие места; образуются доходы для рабочих и предпринимателей. Кроме того, ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен и другое) юридически или коммерчески нецелесообразны, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов. Многие широко интер претируют понятие «ипотека» - и как получение кредита под залог недвижимости, и как получение кредита на покупку недвижимости. Однако, на наш взгляд, термин «ипотека» следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин «ипотечное жилищное кредитование».

По мнению Меркулова В. В. \ который использует в своих работах термин «ипотечное жилищное кредитование», подразумевает ипотечное кредитование в целом. Однако, на наш взгляд, ипотечное жилищное кредитование является одним из видов ипотечного кредитования, так как нельзя не включать в это понятие и другие виды кредитования под залог недвижимого имущества (например кредитование юридических лиц и индивидуальных предпринимателей под залог их недвижимого имущества).

При детальном рассмотрении вопроса об ипотечном жилищном кредитовании следует выделять и различать понятия «объект залога» и «объекта кредитования»2.

Объектом залога выступает недвижимое имущество (жилое помещение - дом, квартира и т.д.), служащее обеспечением обязательства заёмщика. Объект кредитования - это конкретная цель, для достижения которой и предоставляется данная ссуда. С целью более глубокого и всестороннего исследования ипотечного кредитования следует выделить его функции и некоторые особенности ипотечного кредита, которые дают ему преимущества перед другими способами кредитования. По мнению С. А. Ваксман и О. Е. Воробьевой 3, можно сформулировать следующие функции ипотечного кредитования:

## Государственная политика стимулирования развития жилищной ипотеки

Говоря о долгосрочном прогнозе, ставки по ипотеке могут понизиться до 5-6% годовых в течение последующих двух-трех лет.

Общая неудовлетворённость населения РФ жилищными условиями будет и в дальнейшем стимулировать рост ипотеки, несмотря на экономическую конъюнктуру. Кроме того, на данном этапе российский ипотечный рынок остаётся неразвитым, что также является важным фактором увеличения темпов ипотечного кредитования. Ипотека в 2011 году стала более доступной для граждан за счёт уменьшения первоначального взноса с 70% (2008-2009 гг.) до 15-20%.

Проблемы, проявившиеся в кризис, остаются. Строительный рынок стагнирует, граждане все еще опасаются остаться без источника доходов и продолжают сберегать средства, банки тоже не хотят рисковать и стараются предоставлять кредиты «своим», то есть сотрудникам аффилированных структур. До сих пор не решена проблема длинных заемных ресурсов, необходимых для нормальной работы с ипотекой. Кроме того, ипотечное кредитование вряд ли можно назвать высокомаржинальным бизнесом.

Сохраняются и общие проблемы: высокие цены и низкая платежеспособность населения, отсутствие в регионах маневренного фонда, предусмотренного законом для выселения неплательщиков, что усложняет и удлиняет работу с залогом в случае дефолта, а это дополнительные расходы банка.

Однако, необходимо подчеркнуть, что в «Стратегии 2020» государством произведена «смена курса» от массового строительства, от увеличения количества «квадратов» на душу населения, к «обеспечению благоприятных условий жизнедеятельности, повышение качества городской среды и эффективное жилищно-коммунальное хозяйство», тем самым правительство правительство РФ отдельное жилье даже планировать не будет.

В настоящий момент российский рынок жилья характеризуется дисбалансом между спросом и предложением, а также высокой степенью износа жилищного фонда. Кредитование вторичного рынка жилья еще более усиливает «перегретость» и оказывает мультипликативный эффект на рост цен на рынке. В связи с этим АИЖК собирается обратить пристальное внимание на первичный рынок жилья.

На данный момент, в России строят не больше, чем до кризиса 2008 года, а цены не растут, потому что спрос на жилье ниже. После кризиса ушло ощущение экономической стабильности, также с рынка «увели» дешевые ипотечные программы. Например, в 2011 году в Москве было зарегистрировано рекордное количество сделок, в основном на вторичном рынке. Однако цена кв. метра за год в среднем выросла лишь на 6,5%. Это связано с отсутствием бурного экономического роста и удорожанием ипотечных кредитов, которое продолжается и на данный момент. К тому же изменилась норма пе редачи квартир очередникам. Раньше это было 30% от квартир в новом доме, теперь - менее 20%.

Рынок ипотечного кредитования будет развиваться устойчивыми темпами, в тоже время должно пройти достаточно много времени, чтобы ипотечный кредит на первичное жилье станет основным механизмом приобретения жилья в собственность для большинства населения страны класса.

У заемщика будет возможность в течение срока погашения кредита по согласованию с кредитором переуступить права по кредиту третьему лицу, реструктурировать кредит в случае существенного изменения доходов семьи заемщика. В случае невозможности выполнять обязательства по кредиту и отсутствия возможности урегулирования ситуации с помощью рыночных механизмов государством должно гарантироваться получение таким заемщиком социального жилья в наем или поддержки на съем жилья на рыночных условиях.

Конкуренция на рынке будет способствовать снижению тарифов и повышению качества обслуживания для заемщиков, заемщики с хорошей кредитной историей будут иметь тарифные преимущества.

Рынок ипотеки должен быть стабильным, его фондирование должно быть обеспечено долгосрочными ресурсами, в том числе пенсионного обеспечения и резервами страховых компаний.

Наиболее распространенными параметрами ипотечного кредита будут следующие: срок до 30 лет, фиксированная ставка процента на уровне процентной ставки рефинансирования Банка России плюс 2-3 п.п., плюс первоначальный взнос не ниже 30% (в случае отсутствия ипотечного страхования), аннуитетный порядок погашения кредита с возможностью применения гибких схем управления задолженностью. Размер первоначального взноса в общем случае не может быть ниже 20-30%) от стоимости заложенного жилья, а в случае наличия ипотечного страхования не может быть ниже 10%). Отношение платежа по ипотеке, а также других обязательных платежей к доходу заемщика не может быть выше 40-50%.

## Совершенствование кредитно-финансового механизма жилищной ипотеки

Большое количество административных барьеров. Строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с существенными административными препонами («следует получить большое количество согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что влечет за собой огромное количество издержек» ).

«При серьезной оценке уровня развития рынка ипотечного кредитования его объем соотносят с ВВП. В странах Евросоюза этот показатель составляет 34%, в США - 53%, у нас же не доходит и до 1%» 2.

Низкие темпы строительства и ввода жилья, что, в свою очередь, стимулирует рост стоимости квадратного метра жилья. Например, в Москве за 2010 год было построено всего 1,7 млн. кв. м жилья, что почти в два раза меньше, чем до кризиса. Такая ситуация повторилась и в 2011 году, причиной чего стал ряд факторов, среди них: - количество новых инвестиционных контрактов практически не изменилось, старые инвестиционные контракты были приостановлены; - усиливающееся давление на строительный бизнес (например, число инстанций для проведения согласовательных и разрешительных процедур на всех этапах от предоставления земельного участка вплоть до ввода объекта в эксплуатацию в Московской области составляет 25, в Москве - 60); - начиная с 2008 года и по 2010 год банки практически перестали кредитовать отрасль, а сейчас относятся к этому очень настороженно; - сократилось количество земельных участков под это строительство. Отток капитала из страны. Чистый вывоз капитала из РФ частным сектором по итогам 2011 года составил достиг $84,2 млрд, что в 2,5 раза превышает показатель предыдущего года — $33,6 млрд. Нынешнее состояние ипотечного российского рынка демонстрирует на протяжении всего 2011 года новый виток своего развития. Либерализацию кредитных условий и требований к потенциальным заемщикам некоторые сгоряча стали называть в 2011 году «долгожданным возвратом к докризисному периоду». Тем не менее весьма надолго затянулось время жестко зафиксированных некогда рамок, ранее не свойственных ипотечному рынку (в докризисное время).

На данном этапе можно предположить, что в 2012 году сотрудничество банковских учреждений с застройщиками, брокерами и риэлторами будет расти, что даст возможность ускорить подготовку и проведение ипотечной сделки, тем самым расширяется возможность в сфере привлечения новых потенциальных партнеров для обеих сторон.

Кроме этого, совместная работа ипотечных брокеров и риэлторов с вероятным заемщиком ипотечного кредита будет способствовать повышению качества заявок на ипотечный кредит, что, соответственно, снижает затраты банка на отсеивание некондиционных клиентов.

Одновременно такая совместная работа будет выгодной и заемщику, так как он сможет получить возможность оформления ипотечного кредита в короткие сроки, при этом заемщик сможет рассчитывать на кредит на льготных условиях, сэкономив денежные средства. В течение всего 2011 года в рамках льготных партнерских программ, разработанных совместно с застройщиками, ипотечные кредиты предоставлялись по более низким ставкам, с меньшим первоначальным взносом, с существенным понижением комиссии за выдачу кредита либо и вовсе без нее.

Формирование ипотечного кредитования в России на современном этапе осуществляется в основном через универсальные коммерческие банки. Эффективное функционирование банковского ипотечного кредитования возможно при максимально свободном движении денежных средств с фондового рынка к конечному заемщику и обратно, а также при соответствующем уровне надежности ипотечного кредита и ипотечной ценной бумаги .

На современном этапе развития банковского ипотечного кредитования в России директор екатеринбургского ОАО «Ипотечный фонд» Т. Акулова формирует две основные группы проблем, сдерживающих его развитие.

К первой группе проблем относятся вопросы гражданско-правовой базы ипотеки в России. На современном этапе реальной является угроза ненадежности обеспечения ипотечных кредитов, то есть залога для банка как кредитора. Наиболее острые вопросы возникают, в частности, при выселении заемщика, когда возникает дефолт. «Данная проблема, по мнению банковских экспертов, является одной из наиболее значимых, и от ее решения во многом зависит возможность снижения банковских процентов по ипотечному кредитованию» \ Эксперты отмечают, что в эту проблему заложено порядка 2-3% риска, которые могут быть вычтены из общей ставки при условии законодательного решения вопроса выселения должника по ипотечному кредиту.

Следующий аспект данной группы касается института прописки, который на сегодняшний день ограничивает ликвидность жилой недвижимости. Согласно п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру не является основанием для прекращения права пользования данным помещением членам семьи прежнего собственника. Эта норма вносит определенные сложности в вопрос регистрации заемщика и членов его семьи в жилой недвижимости, являющейся предметом залога.

Вторая группа проблем банковской ипотеки - проблемы экономического характера. Прежде всего, сюда относится проблема отсутствия долгосрочных кредитов в экономике. «Банк, стремящийся самостоятельно привлечь ресурсы для долгосрочного кредитования, сталкивается с отсутствием на рынке ресурсов, которые можно было бы привлечь на сроки, необходимые для ипотеки. Сегодня большинство банков осуществляет кредитование только за счет собственных ресурсов» \ Поэтому без государственной поддержки ресурсной части подобных сделок объем предложения ипотечных кредитов еще долго не сможет приблизиться к объему спроса.

«Низкий уровень доходов населения и непрозрачность самих доходов также необходимо отнести к экономическим проблемам, сдерживающим развитие банковской ипотеки. По оценкам экспертов, предоставление документально подтвержденных данных о финансовом доходе частных лиц является основным препятствием для более чем 55% потенциальных заемщиков по программам ипотечного кредитования» . Многие банки, понимая это, заявили о своей готовности рассматривать в качестве подтверждения доходов любые перечисления средств на пластиковую карточку клиента. Сюда же относится и проблема «информационной непрозрачности населения» из-за отсутствия в распоряжении банка общей базы данных по кредитным историям потенциальных заемщиков.

## Актуальные проблемы улучшения правового механизма регулирования рынков ипотеки и жилья

Необходима также и социальная направленность проводимой поли тики, так как улучшение жилищных условий россиян было и остается одной из приоритетных задач государства. 1) Проведение политики субсидирования. 2) Проведение оптимальной политики в части налогообложения. 3) Страхование ипотек для льготных слоев населения и т.д. Прежде всего необходима эффективная политика субсидирования населения. Она может быть осуществлена посредством оплаты части процентной ставки государством. На сегодняшний день сложились определенные процентные ставки по ипотечным кредитам. Доступность ипотечных кредитов по существующим процентным ставкам очень низкая.

Однако если государством в период проведения реформ будет оплачиваться 3-А% от ставки по кредитам, это резко повысит спрос. А через некоторое время, когда процентные ставки снизятся, данную меру можно будет отменить. 3. Необходимо создание институциональной среды ипотечного рынка. Для этого необходимы следующие важные шаги: 1) Непосреествендсе унастиу в работе специально создансых операторов вторичного рынка (АИЖК). 2) Стимулирование специализированных кредиторов - создание специальных законов и норм, регулирующих деятельность кредитных учреждений, основными активами которых являются закладные. 3) Государственная стандартизация условий выдачи ипотечных кредитов. 4) Создание эффективно работающих институтов лицензирования и регистрации. Обобщив все вышеперечисленное, можно сказать, что, если государством будет проведена последовательная политика, это даст возможность ипотечной системе окрепнуть законодательно и развиться институционально, создав высокоразвитый рынок ипотечных кредитов.

Необходимо также совершенствовать законодательство, которое может стать существенным шагом в развитии ипотеки в России. Кроме того, необходимо принять или дополнить уже существующие законы.

Первое. Расширить действующее законодательство путем нормативного закрепления гарантированного содействия со стороны государства гражданам иметь возможность построить жилище, приобрести его в собственность или взять в долгосрочную аренду. Для этого внести дополнения в действующее законодательство, регулирующее жилищное строительство, а также ипотечное жилищное кредитование.

Второе. При изучении европейского опыта ипотечного жилищного кредитования автор делает заключение, что для совершенствования действующего законодательства, а также поддержания социально незащищенных слоев населения необходимо внести законодательную инициативу в форме принятия закона «О субсидировании процентных ставок в Российской Федерации». Данный закон позволит конкретным слоям населения рассчитывать на определенные преференции со стороны государства при приобретении жилья в кредит.

Третье. Для снижения количества неисполненных заемщиками обязательств по ипотечным кредитным договорам предлагается внести дополне ния в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Автором предлагается утвердить в законе: 1) единую процедуру проверки платежеспособности заемщика путем введения единых установленных требований; 2) единый список обязательных документов, предоставляемых заемщиком при подаче заявки на получение ипотечного кредита для всех кредитных организаций; 3) единый порядок проведения кредитной комиссии банка при рассмотрении заявки на получение ипотечного кредита.

Четвертое. На данный момент большинство банков в Российской Федерации предоставляют ипотечные кредиты не только в рублях, но и в иностранной валюте, при этом сам платеж по сделке осуществляется в российских рублях. В случае резких курсовых колебаний для заемщика наступают неблагоприятные последствия в связи с резким изменением курса, а именно риск увеличения суммы платежа по кредитному договору, о которых, как правило, он не предупрежден. Для предотвращения неблагоприятных последствий, а также для защиты интересов как заемщика, так и кредитора предлагается: 1) указывать в кредитном договоре последствия для заемщика при резком изменении курса данной валюты по отношению к рублю Российской Федерации; 2) законодательно установить возможность фиксирования курса иностранной валюты на весь срок ипотечного договора.

Пятое. Целесообразно внести дополнения в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», указывающие, что при обращении взыскания на жилое помещение собственника по обязательствам собственника, в том числе и по ипотечному кредиту, государство предоставляет бывшему собственнику при выселении другое временное жилое помещение на основе договора коммерческого найма. При этом для реализации данного дополнения необходимо принятие следующих мер: 1) разработка и принятие специального положения, которое позволит минимизировать риск дискриминации заемщика (процедура преднамеренного банкротства заемщика); 2) установление обязательного участия в данной процедуре кредитора как участника и партнера по данному кредитному договору; 3) установление специально разработанных, просчитанных параметров определения коммерческой стоимости метра по договору коммерческого найма.

Шестое. Можно сделать вывод о том, что в России на сегодняшний день действует смешанная система ипотечного жилищного кредитования, содержащая признаки как одноуровневой, так и двухуровневой системы ипотечного кредитования. При этом законодателями взят курс на развитие двухуровневой системы ипотечного кредитования; рынок рефинансирования будет представлен крупными игроками, размер собственного капитала которых позволит аккумулировать большие объемы пулов закладных с целью получения прибыли и последующей секьюритизации активов. В целях конкретизации изложенных положений в механизме секьюритизации выделены три этапа: