

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«Санкт-Петербургский политехнический университет
Петра Великого»

Инженерно-экономический институт

Кафедра предпринимательства и коммерции

Диссертация допущена к защите
И.о. зав. кафедрой

_____ Д.А. Гаранин
« ____ » _____ 2015 г.

Магистерская диссертация

Тема: Исследование влияния экономического кризиса на ипотечное кредитование и оценка государственных мер по его стабилизации

Направление: 38.04.01 – Экономика

Магистерская программа: 38.04.01.15 – Бухгалтерский учет и аудит

Выполнила магистрант группы 363707/72 _____ Н.Г. Свирина

Руководитель к.э.н., доцент _____ Н.С. Лукашевич

Рецензент генеральный директор

ООО «Велес» _____ В.А. Шторм

Санкт-Петербург
2015

Свирина Н.Г. Исследование влияния экономического кризиса на ипотечное кредитование и оценка государственных мер по его стабилизации: Магистерская диссертация. – СПб.: СПбПУ, 2015. – 84 с, рис. – 8, табл. – 19, библиогр. – 49 назв.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, РЫНОК ЖИЛЬЯ, БАНКИ, ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КРИЗИС, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Рассмотрено понятие ипотечного кредитования.

В ходе рассмотрения нормативно-правовой базы, выявлены проблемы в законодательстве.

Рассмотрены особенности ипотечного кредитования в России. Проведено сравнение с зарубежными моделями.

На основе анализа и динамики объемов ипотечного кредитования, выделены лидеры рынка жилья в России. Изучен спрос на ипотечные продукты.

Изучено влияние экономического кризиса на ипотечное кредитование. Установлены факторы, повлиявшие на стабилизацию рынка в период после кризиса.

Изучены основные государственные меры по стабилизации ипотечного кредитования, а также антикризисные предложения строительных компаний. Отмечена роль Агенства по ипотечному жилищному кредитованию в формировании ипотечной системы. Сделан прогноз развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

Svirina N.G. Investigation of the effect of the economic crisis in the mortgage lending and assessment of public measures to stabilize: Master's thesis. - SPb .: SPbPU, 2015 - 84, Fig. - 8 Table. - 19 refs. - 49 references.

MORTGAGE HOUSING MARKET, BANKS, ECONOMIC CRISIS, LEGISLATION

The concept of mortgage lending.

During the review of the regulatory framework, identify gaps in the legislation.

The features of mortgage lending in Russia. A comparison with foreign models.

Based on the analysis and dynamics of mortgage lending, the leaders highlighted the housing market in Russia. We examine the demand for mortgage products.

The effect of the economic crisis on mortgage lending. The factors that influenced the stabilization of the market after the crisis.

Studied the main government measures to stabilize the mortgage lending, as well as the anti-crisis proposals of building companies. The role of the Agency for Housing Mortgage Lending in the formation of the mortgage system. The forecast of the residential mortgage market.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1. Теоретические основы ипотечного кредитования.....	8
1.1. Сущности, принципы и виды ипотечного кредитования	8
1.2. Нормативно-правовые основы предоставления ипотечного жилищного кредита.....	16
1.3. Особенности ипотечного кредитования в России и в ЕС	28
2. Анализ развития ипотечного кредитования в период экономического кризиса.....	37
2.1. Анализ динамики и объемов ипотечного кредитования	37
2.2. Конкурентная ситуация на рынке ипотечного кредитования... ..	48
2.3. Основные проблемы развития ипотечного кредитования во время экономического кризиса	51
3. Оценка государственных мер по стабилизации ипотечного кредитования	57
3.1. Изучение основных мер, предпринимаемых государством по стабилизации ипотечного кредитования.....	57
3.2. Перспективы развития ипотечного кредитования в России	64
4. Прогнозирование объемов ипотечного жилищного кредитования и калькулирование затрат на проведение исследования	71
4.1. Принцип прогнозирования	71
4.2. Линейный тренд	73
4.3. Логарифмический тренд.....	74
4.4. Полиномиальный тренд.....	75
4.5. Прогноз объемов ипотечного жилищного кредитования на период с 2015г. по 2020г.	75
4.6. Калькулирование затрат на проведение исследования	77
Заключение.....	78
Список использованных источников	81
Приложение А. Характеристика рынка ипотечного жилищного кредитования	84

ВВЕДЕНИЕ

Перед национальными экономическими системами разных стран традиционно стоит задача расширения емкости инвестиционного рынка, что заставляет их активно работать над разработкой эффективных механизмов, способных аккумулировать свободные финансовые ресурсы на финансовом рынке и направить их в сегменты экономики, которые формируют потенциальный спрос на инвестиционный ресурс.

Лет десять-пятнадцать назад слово «ипотека» знали только специалисты, а сегодня оно прочно вошло в нашу жизнь. Но, несмотря на частое упоминание, еще многие люди не осознают, что такое ипотека или ипотечный кредит. Поиск ответа на данный вопрос, это первое целенаправленное действие человека по определению и осознанию своих возможностей в части приобретения собственного жилья.

Термин «Ипотека» произошел от греческого слова «Hypothēke», и в переводе означает – залог. Впервые термин «ипотека» вошел в обиход на рубеже VI-VII веков до нашей эры в Греции, когда им называли столб, который ставился на земельном участке заемщика средств и содержал имя кредитора и сумму займа. В случае несостоятельности заемщика по выплате долга, «ипотека» давала право кредитору забрать за столбленную часть земельного участка.

Итак, ипотека сегодня - это залог недвижимости под выдаваемый кредит, когда залог, служащий основанием этого кредита, не передается кредитору, а остается в собственности должника. На заложенное под ипотеку имущество налагается запрещение на продажу или переоформление его на другое лицо до полного погашения кредита и всех процентов.

Ипотечный кредит – это долгосрочный кредит, который в основном выдается под залог следующей недвижимости: квартиры, жилого дома с землей, производственных помещений с землей, земли. Сроки, на которые можно оформить ипотеку, бывают различными и зависят от выбранного банка и вида программы кредитования, от суммы запрашиваемого кредита и вашей платежеспособности. Предлагаемые сроки ипотеки в основном оформляются на 10, 15, 20 и 30 лет.

Ипотечные кредиты выдаются коммерческими банками, банками ипотечного кредитования, кредитными агентствами. Каждый коммерческий банк, как правило, предлагает сегодня несколько программ ипотеки с различными условиями и процентными ставками. Но во всех случаях, если вы оформите ипотеку готового жилья, вы сразу становитесь собственником этого приобретаемого жилья, а кредит и проценты выплачиваете уже за свое личное, а не съемное жилье. А вот при оформлении ипотеки под будущее строительство или уже строящееся

жильё, собственниками вы становитесь только после оформления документов на ввод дома в эксплуатацию.

На сайтах всех банков, занимающихся ипотечным кредитованием, всегда есть калькуляторы по расчету суммы ипотечного кредита. Чтобы просчитать доступность того или иного вида ипотеки с учетом ваших финансовых возможностей, получите у бухгалтера организации, в которой вы работаете, расчет размера ваших доходов. Только затем можно воспользоваться калькулятором.

Чтобы подобрать оптимальный вариант ипотечного кредита, проанализируйте предложения нескольких банков. На все возникающие вопросы вас подробно могут проконсультировать специалисты «горячей линии» или консультанты по кредитованию выбранного банка. Сравните предлагаемые варианты и удачного Вам выбора.

Ипотека также вносит весомый вклад в расширение емкости рынка, диверсификации его институциональной структуры и структуры финансовых инструментов, формирует и балансирует интересы участников ипотечного рынка, создает механизмы удешевления заемного ресурса, обеспечивает достижение социально-экономического эффекта в процессе потребления участниками рынка соответствующего ипотечного продукта.

Для России развитие ипотечного рынка в условиях экономического кризиса является важной и актуальной задачей для дальнейшего реформирования экономики и создания адекватного современным требованиям рынка, с соответствующей структурой и институциональными составляющими. При этом развитие ипотечного рынка решает как экономические проблемы активизации и эффективного использования финансовых ресурсов, так и социальные задачи по привлечению различных социальных слоев к удовлетворению своих потребностей через механизм финансового рынка. Это предопределяет необходимость разработки и реализации государственной программы обеспечения данных процессов в России в условиях экономического кризиса, их теоретическое обоснование, с учетом особенностей национальной экономики и существующих общемировых тенденций в развитии ипотечного кредитования.

Отдельным аспектам сложной и многоплановой проблемы ипотечного кредитования посвящены работы ведущих отечественных и зарубежных экономистов и финансистов. Проблеме ипотеки постоянно уделяют значительное внимание такие ученые как: В. Валентинов, О. Евтух, М. Демьяненко, Т. Ковальчук, В. Кравченко, С. Кручок, В. Лагутин, Б. Луцив, И. Лютый, А. Мороз, О. Онищенко, К. Паливода, А. Пересада, В. Поляченко, И. Пучковская, В. Радченко, П. Саблук, М. Савлук, С. Юргелевич, С. Юрий, а также российские ученые Ю. Агеев, Н. Журкин, М. Логинов, В. Кудрявцев, А. Кудрявцева, О. Лаврушин, и

ученые других странах Б. Батлер, И. Бернارد, Л. Гитман, Ф. Мышкин, Р. Миллер, Д. Ван Хуз, Т. Стейнметц, Ф. Уитт, Ф. Фабоцы и другие.

Вместе с тем, в работах отечественных и зарубежных ученых ряд важных вопросов теоретико-методологического и практического направления развития ипотечного кредитования остаются рассмотренными не в полной мере, при этом часть из них не учитывает влияние на ипотечный рынок экономического кризиса.

При таких обстоятельствах исследования ипотечного кредитования в условиях трансформации экономики РФ с системных позиций приобретает особое значение и актуальность, которое и обусловило выбор темы дипломной работы.

Целью работы является организация исследования влияния экономического кризиса на ипотечное кредитование и оценка государственных мер по его стабилизации. Данная цель обусловила решение следующих основных **задач** исследования:

- рассмотреть теоретические основы ипотечного кредитования;
- определить понятие ипотеки и ипотечного кредита;
- рассмотреть особенности нормативно-правового регулирования ипотечного кредитования;
- проанализировать тенденции развития рынка ипотеки в России и ЕС;
- провести анализ развития ипотечного кредитования во время экономического кризиса;
- дать оценку государственных мер по стабилизации ипотечного кредитования.

Объектом дипломной работы является ипотечное кредитование. **Предметом** исследования являются процесс влияния экономического кризиса на ипотечное кредитование. Методологической основой дипломной работы является теоретические наработки мировой экономической науки, концептуальные положения современной экономической теории, опытно-поисковая и научная литература, труды известных отечественных и зарубежных ученых-экономистов и специалистов-практиков в сфере ипотеки.

Работа состоит из трех глав, введения, заключения и списка литературы. Первая глава посвящена исследованию теоретических аспектов ипотечного кредитования. В ней рассматриваются понятие и сущность ипотечного кредитования, анализируются современное состояние ипотечного кредитования в РФ и ЕС и тенденции его развития. Во второй главе проведен анализ развития ипотечного кредитования во время экономического кризиса. В третьей главе дана оценка государственных мер по стабилизации ипотечного кредитования, а также разработаны рекомендации по повышению эффективности и совершенствованию ипотечного кредитования.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Сущности, принципы и виды ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование является важным фактором стимулирования экономического развития, современным финансовым методом, эффективное использование которого обеспечит увеличение поступлений инвестиций в экономику России. Как показывает зарубежный опыт, оно способствует объединению рынков недвижимости, финансовых услуг, фондового рынка и ряда смежных рынков, реформы в промышленном и аграрном секторах экономики.

Эффективное функционирование национальной модели ипотечного кредитования способствует улучшению жилищных условий населения, влияет на экономику страны путем стимулирования спроса на рынке недвижимости, что, в свою очередь, развивает отрасль строительства [12, с.56].

По подсчетам специалистов, каждый рубль, вложенный в строительство жилья, дает 2,5-3 рубля прироста ВВП. Именно поэтому развитие ипотечного кредитования может стать катализатором экономического роста, создания новых производств и рабочих мест. Оно также способствует капитализации излишков долгосрочных финансовых ресурсов, расширяет доходную часть бюджета и позволяет преодолеть инфляцию.

Ипотечный кредит - это правоотношения, возникающие на основании договора об ипотечном долге между кредитором и должником по поводу предоставления средств в пользование с установлением ипотеки. Другие определения понятия «ипотечного кредита» приведены в таблице 1.

Проанализировав представленные в таблице 1 определения, можно сказать, что сущность ипотечного кредита следует рассматривать с позиций его подсистем - кредит и ипотека. С одной стороны, под кредитом понимается совокупность экономических отношений, возникающие между кредитором и заемщиком по поводу движения ссуженной стоимости.

С другой - ипотека предусматривает четкий правовой механизм, реализующий принцип обеспеченности кредитных обязательств недвижимым имуществом, сопровождается возникновением прав кредитора на такое недвижимое имущество и порядок их реализации.

Таблица 1 - Определение понятия «ипотечный кредит»

Источник	Определение
БСЭ	Ссуда под залог недвижимости
Финансово-кредитный энциклопедический словарь	Залог недвижимости с целью получения ссуды
И.Т. Балабанов	Залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора
Лагутин В.Д.	Ипотечный кредит представляет собой особую форму кредита, которая основана на предоставлении займа под залог недвижимого имущества.
Базилевич В.Д., Погорельцева Н.Б.	Отношения по поводу прибыльного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочную ссуду под залог земли, иного объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им, основанные на основных принципах кредитования.
Разумова И.А.	Кредит, обязательства, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества (ипотекой)

Первые упоминания об ипотеке появились в Древней Греции в VI в. до н. е. Исследовав историю развития ипотеки, следует отметить определяющие черты ипотеки, которые исторически сформировались и отражают ее сущность как способа обеспечения исполнения обязательства: ипотека - залог земли и недвижимого имущества, выступающего обеспечением обязательства; имущество, являющееся предметом залога, остается во владении и пользовании залогодателя, право кредитора удовлетворить свои требования к заемщику за счет продажи заложеного имущества [12, с.58].

Определение термина «ипотеки» в нормативно-правовых актах представлены в таблице 2.

Анализ исследованных источников показывает, что нет единого определения понятия ипотеки. Более того, три различных нормативных акта одного государства по-разному трактуют понятие ипотеки: в одном случае предмет ипотеки во владении и пользовании ипотекодателя, а во втором - только во владении.

Таблица 2 - Определение понятия «ипотека» в нормативно-правовых актах России

Законодательный акт	Термин «ипотека»
Закон «Об ипотеке»	Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда
Стандарты предоставления, рефинансирования и обслуживания ипотечных жилищных кредитов	Вид обеспечения выполнения обязательства недвижимым имуществом, остается во владении и пользовании ипотекодателя, согласно которому ипотекодатель имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих требований за счет предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами этого должника в порядке, установленном законодательством

Очевидно, такая позиция законодателя относительно терминологических определений «ипотеки» может создавать на практике определенные трудности. Более полным является определение, которое дано в Законе РФ «Об ипотеке», поскольку в нем указывается право владения и пользования ипотекодателя залоговым имуществом [17, с.134].

Для лучшего понимания ипотеки важное значение имеет ее классификация. На сегодняшний день существует много различных мнений по поводу классификации ипотеки, выделяют различные виды и формы ипотеки.

В настоящее время ипотечные кредиты предоставляют банки или специализированные кредитно-финансовые институты, причем за последние несколько лет количество организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, выросло в десятки раз.

При этом банки увеличили количество и разнообразие ипотечных кредитных продуктов, предлагаемых потенциальным заемщикам.

Если еще три года назад в рамках кредитной программы рядового банка присутствовало максимум 2 вида ипотечного продукта - на покупку вторичного жилья и для приобретения жилья в строящемся объекте, то в настоящее время банки предлагают целые продуктовые линейки ипотечных кредитов: процентная ставка изменяется в зависи-

мости от первоначального взноса, срока кредитования, способа обеспечения (приобретаемое и/или имеющееся недвижимое имущество).

Количество предлагаемых видов ипотечных продуктов в рамках программы одного банка может достигать 30-40. Это означает, что рынок стал более насыщенным кредитными продуктами, а сами кредитные продукты – более сложными.

Осуществление операций по долгосрочному ипотечному жилищному кредитованию ставит перед банками решения ряда особых проблем в области управления рисками, которые заключаются в следующем:

- долгосрочный характер кредита;
- необходимость применения специальных видов страхования предмета залога, а также жизни и трудоспособности заемщиков;
- применение независимой оценки рыночной стоимости предмета залога;
- специфичность проведения ипотечной сделки, заключающаяся в наличии обеспечения кредита на каждом этапе сделки;
- наличия обеспечения кредита в виде залога жилого помещения или прав требования.

Большие объемы и продолжительные сроки кредитования, которые определяются большой стоимостью недвижимости, предполагают специфический подход к созданию кредитных фондов, наличия постоянного источника финансирования, в том числе так называемых «длинных денег». Поэтому становится необходимым формирование развитой инфраструктуры ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит требует в обязательном порядке государственно-правовой защиты при регистрации объекта залога, правильной оценки рисков, создания тех или иных технологий привлечения средств, особого подхода к выбору ипотечных технологий и инструментов, обязательной предварительной работы с клиентом и предметом залога (андеррайтинг) [18, с.34].

Особенностью ипотечного кредитования является то, что он имеет четко направленное целевое назначение – за предоставленные средства заемщик имеет право приобрести жилье, осуществить перепланировку имеющейся жилой недвижимости, купить земельные участки под застройку, при этом залогом выступает недвижимость, которая приобретена.

Юридической и экономической предпосылкой возникновения ипотечного кредита является наличие развитой системы права частной собственности на недвижимость и, прежде всего, на землю. Без частной собственности на землю и институционального обеспечения ее купли-продажи широкое развитие ипотечного кредита невозможно.

Для дальнейшего рассмотрения сущности ипотечного кредитования предлагаем его исследовать с точки зрения системы, которая представляет собой совокупность взаимосвязанных составляющих элементов (объектов и субъектов) ипотечного кредитования, которые функционируют на основе ипотечных принципов и нормативно-правового обеспечения.

Важное место при ипотечном кредитовании занимают объекты недвижимости. При ипотечном кредитовании долгосрочный кредит предоставляется заемщику на строительство или приобретение в собственность предмета ипотеки, которая одновременно и является ипотекой по данному кредиту (залогом).

Объекты ипотечного кредитования тесно взаимосвязаны с субъектами ипотечных отношений. Субъектами считаются лица (участники), которые действуют в системе ипотечного кредитования, на основе законодательно установленных норм и принципов предоставления и обслуживания ипотечного кредита.

Субъектами ипотечного кредита являются:

- кредиторы (банки, ипотечные компании);
- заемщик (физические или юридические лица, которые имеют намерение приобрести объект недвижимости).

Сумма, которую банк может выдать под ипотечный кредит ограничена стоимостью приобретаемой недвижимости, однако при этом у заемщика есть возможность получить под залог одного и того же имущества несколько ипотечных займов [18, с.90].

Огромный выбор ипотечных продуктов порою ставит в тупик потенциального заемщика. У каждой кредитной программы есть свои плюсы и свои минусы. При выборе ипотечного кредита нужно учитывать все требования и условия, выдвигаемые банком – ведь удобство пользования той или иной программой заключается не только в низкой процентной ставке: существуют еще комиссии, сборы, условия досрочных платежей, ограничения по срокам.

Наиболее распространенными программами, предлагаемыми банками являются ипотека на объекты первичного рынка, вторичного рынка, рефинансирование ипотечных кредитов, помимо этого есть специальные ипотечные программы, такие как ипотека без первоначального взноса, ипотека для молодых семей, государственная ипотека, ипотека без комиссии, социальная ипотека, военная ипотека.

На вторичном рынке недвижимости действуют следующие программы:

- приобретение квартиры;
- приобретение коттеджа, дома;
- строение дома;

- военная ипотека;
- приобретение недвижимости, находящейся в залоге у Банка.

На первичном рынке недвижимости действуют следующие программы:

- приобретение квартиры;
- приобретение коттеджа с участком;
- военная ипотека;
- приобретение квартиры в рамках программы инвестиций Внешэкономбанка;
- приобретение недвижимости, находящейся в залоге у Банка;
- рефинансирование ипотечных кредитов.

В среднем по рынку в Москве минимальный первоначальный взнос сейчас составляет 15-20%, практически все банки предлагают кредиты с таким взносом. Причем в одном и том же банке минимальный взнос по недвижимости на вторичном рынке иногда может быть ниже, а по новостройкам выше, а кредиты на загородную недвижимость, как правило, требуют первоначального взноса 20-30% от стоимости.

Например, в Росбанке минимальный взнос по ипотеке вторичного рынка – 15%, по новостройкам – 20%, по загородной недвижимости – 30%.

На городское жилье и гаражи можно найти программы с минимальным первоначальным взносом 10% от стоимости недвижимости (ЗАО «Юникредитбанк»). Кроме того, кредиты с такими условиями имеют какие-нибудь ограничения либо предлагаются в виде временных акций, либо требуют дополнительно застраховать ответственность заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату займа.

Например, в Мастер-Банке ипотека доступна только на ряд аккредитованных объектов - поселки «Изумрудные холмы» (Проскурниково), «Уютный» (Мытищинский район, деревня Жостово), «Солнечный» (Ступинский район, село Константиновское), «Лисичкино» (Ступинский район, Михнево) и ЖК «Изумрудный» (г. Троицк). В РосЕвроБанке ограничен срок кредитования – максимум 20 лет и выбор недвижимости (в программах по новостройкам), а в ВТБ24 необходима страховка.

На загородную же недвижимость самый низкий первоначальный взнос – 15% от стоимости объекта, такие условия предлагает, например, Сбербанк. Также есть банки, которым в качестве первоначального взноса достаточно 20% от стоимости загородного жилья. Это, к примеру, Газпромбанк и Инвестторгбанк.

Для обеспечения ипотеки без первоначального взноса заемщику придется взять потребительский кредит, используя его как первоначальный взнос, или же использовать в качестве кредита уже имеющуюся у него квартиру. Несмотря на то, что ипотечный кредит без первоначального взноса уже приобрел своих сторонников, он, в отличие от ипотеки с первоначальным взносом, пока еще не так широко распространен, поскольку увеличивает риск. Размер минимального первоначального взноса также возрос до 15- 20 процентов от стоимости недвижимости.

Также кредиты без собственных накоплений доступны обладателям сертификата на материнский (семейный) капитал. Например, в ВТБ24 для них действует программа «Ипотека + материнский капитал». По условиям данной программы в качестве первоначального взноса рассматривается материнский капитал. В большинстве банков помимо этих средств требуются собственные капиталы хотя бы в размере 5-10% от стоимости приобретаемого жилья. Далеко не все игроки рынка ипотеки могут принять материнский капитал в качестве части первоначального взноса. Соответствующие программы помимо упомянутого ВТБ24 есть в Сбербанке, НОМОС-банке, банке «ДельтаКредит», Мособлбанке, «Московском Банке Реконструкции и Развития» и некоторых других.

Участники подпрограммы «Ипотека — молодым семьям» — молодые семьи, которые в установленном порядке признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и постоянно проживают на территории субъектов РФ, принимающих участие в реализации данной подпрограммы.

Молодые люди, которым исполнилось 18 лет, могут оформить ипотеку в банке. При этом существуют ограничения, как гласные, так и негласные, зависящие от возраста получателя ипотечного кредита.

Молодая семья имеет право на предоставление субсидии либо другой формы государственной поддержки на приобретения жилья из средств федерального бюджета лишь один раз [16, с.45].

Субсидия предоставляется в размере не менее: 35% расчетной (средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с настоящими Правилами, — для молодых бездетных семей; 40% расчетной (средней) стоимости жилья, определяемой в соответствии с настоящими Правилами, — для молодых семей, имеющих 1 и более детей.

На сегодняшний день действует небольшое количество банков, которые предоставляют ипотеку без комиссий. В частности, Московским кредитным банком и агентством недвижимости «Лаурел» предложена специальная программа ипотечного кредитования «Ипотека без комиссий». Основное достоинство данной программы состоит в абсолютной прозрачности условий предоставления кредита, чему спо-

собствует отсутствие каких бы то ни было банковских комиссий за рассмотрение заявки, выдачу кредита, его сопровождения и т.д.

Стоимость кредита для заемщиков по программе «Ипотека без комиссий» определяется процентной ставкой — 9,9 % в долларах США и 12 % в рублях. Остаются неизменными условия базовой программы: первоначальный взнос — от 20 % стоимости квартиры, срок кредитования — до 15 лет при оформлении кредита в долларах США и до 10 лет — в рублях, сумма кредита — от 30 тыс. до 250 тыс. долл. США или от 1 млн. до 7,5 млн. руб.

Социальная ипотека — это проект правительства Российской Федерации, направленный на обеспечение жильем социально не защищенных граждан, а также очередников, не способных приобрести квартиру по программе «коммерческой ипотеки». Принять участие в программе социальной ипотеки могут очередники, которые признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Главное отличие социальной ипотеки от коммерческой заключается в льготной стоимости квадратного метра жилья. Преимущество социальной ипотеки также состоит в дополнительных гарантиях, предоставляемых как банком, так и правительством. Банк осуществляет проверку чистоты квартиры, страхование жизни заемщика и квартиры, а также принимает на себя обязательства по сохранению условленной процентной ставки до конца действия кредитного договора.

Военнослужащим, прослужившим 10 лет и увольняемым в результате оргштатных мероприятий, по выслуге лет или здоровью, предоставляется право на получение субсидии в размере определенной Госстроем расчетной стоимости. Для военнослужащих, обладающих согласно закону «О статусе военнослужащих» правом на дополнительную жилплощадь, расчет размера данной субсидии будет осуществляться, учитывая дополнительные квадратные метры общей площади [17, с.45].

В программе «Военная ипотека» предусматривается механизм осуществления накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения для военнослужащих.

В соответствующем законе содержатся положения, устанавливающие как форму реализации права на жилье механизм накопительной ипотечной системы для военнослужащих, заключивших первые контракты о прохождении военной службы с 1 января 2005 г.

Суть программы военной ипотеки заключается в том, что каждый год на индивидуальный счёт молодого военного будет поступать немалая сумма — в среднем примерно 30 тысяч рублей. Участники данной системы, в первую очередь, - это молодые военнослужащие - курсанты, младшие офицеры, прапорщики и контрактники.

Таким образом, можно отметить, что в настоящее время банки предлагают множество программ ипотечного кредитования. Ассортимент ипотечных программ сегодня очень большой, и их условия очень различны. Заемщики, которые не имеют собственных накоплений доступны программы со взносом от 10% либо без него, а заемщики, у которых небольшой ежемесячный доход и мечтающие о максимальном сроке ВТБ24 готов оформит кредиты даже на 50 лет.

1.2. Нормативно-правовые основы предоставления ипотечного жилищного кредита

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование регулируется следующими законами:

- Гражданский Кодекс РФ;
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции от 06.04.2015);
- Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» (в редакции от 31.12.2014);
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 06.04.2015);
- Федеральный закон №218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» (в редакции от 28.06.2014).

Помимо указанных федеральных законов действует множество региональных законов, связанных с ипотечным кредитованием, они дополняют и уточняют нормы федеральных законов применительно к условиям конкретного региона, а также подзаконных актов. В настоящее время имеется законодательная база для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования в нашей стране, но действующее правовое поле ипотеки несовершенно и требует доработки.

Существует необходимость государственной поддержки населения в квартирном вопросе. В настоящее время государство не имеет возможности предоставлять прямую субсидию каждому, однако оно может предложить сотрудничество частному капиталу. Государство, по сути, производит рефинансирование частных капиталовложений, благодаря чему срок выплаты кредита может быть долгим. Рынок ипотечного кредита в России быстро развивается, предлагаются все новые и новые ипотечные программы. Это, с одной стороны, усложняет процедуру выбора, но, с другой стороны, делает ипотечный кредит доступнее и выгоднее для потребителя.

В ходе выбора ипотечной программы следует обратить внимание на следующие параметры:

- размер ставки кредита;
- первоначальный взнос;
- порядок расчета платежей.

В России функционируют следующие государственные ипотечные программы:

1. Ипотечный кредит и материнский семейный капитал (далее - МСК). Использование МСК на погашение жилищного кредита, в том числе ипотечного кредита, сегодня становится жизненно важным для многих семей. Для поддержки семей, имеющих МСК и оформленный ипотечный кредит, с 1 января 2009 г. вступил в силу Федеральный закон РФ от 25 декабря 2008 г. № 288-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Он предусматривает возможность использования МСК на погашение ипотечного кредита полученного заемщиком на приобретение (строительство) жилого помещения независимо от срока, истекшего со дня рождения (усыновления) второго, третьего или последующих детей.

С 15 января 2009 г. были приняты изменения правил направления средств материнского семейного капитала на улучшение жилищных условий: теперь средства МСК можно использовать на погашение кредита даже в случае если заемщиком по кредиту является не сама женщина, получившая сертификат, а ее супруг [17, с.156].

Вышеуказанный закон требует, чтобы жилье, приобретаемое с использованием материнского капитала, было оформлено в совместную собственность с обязательным условием выделения доли ребенку. Этот пункт закона входит в прямое противоречие с большинством ипотечных программ, и для его разрешения теперь достаточно предоставить письменное обязательство, в дальнейшем оформив это жилье в собственность родителей, детей и иных членов семьи.

Размер МСК составляет 250 тыс. руб. и ежегодно пересматривается с учетом темпов роста инфляции и закрепляется Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год. Так, 1 января 2009 г. размер материнского капитала составлял 299 731,25 руб. В 2009 г. размер материнского капитала достиг 313 тыс. руб. С января 2015 г. размер материнского капитала для тех, кто им еще не воспользовался, составил 453 026 руб.

Хотя сумма МСК не очень значительна, но для тех, у кого возникли проблемы по погашению ипотечного кредита, ее может хватить на погашение ежемесячных платежей. При рациональном подходе к использованию выделенной государством субсидии МСК должно было бы хватить от нескольких месяцев до нескольких лет.

Пример расчетов ипотечных платежей в зависимости от количества членов семьи и суммы кредита представлен в таблице 3.

Таблица 3 - Расчет ипотечных платежей при использовании МСК

Количество членов семьи, в том числе несовершеннолетних	Сумма кредита, руб.	Срок кредита, лет	Ежемесячный платеж до поступления суммы средств МСК, руб.	Полученная из ПФ РФ сумма средств МСК, руб.	Ежемесячный платеж после зачисления суммы средств МСК, руб.
4, в том числе дети 4 и 9 лет	874 273	10	11 853	299 731	6 923
4, в том числе дети 4 и 2 лет	400 365	30	3 663	299 731	903
4, в том числе дети 10 и 2 лет	991 809	20	9 914	299 731	6 781
5, в том числе дети 16, 8 и 3 лет	770 600	18	7 966	299 731	4 779
4, в том числе дети 1 и 4 лет	2 000 000	10	23 094	299 731	21 615

На сегодняшний день государством закреплена только одна норма, защищающая интересы семьи и права ребенка в случае использования МСК на погашение части ипотечного кредита и процентов.

Статья 10 п. 4 ФЗ РФ от 25 декабря 2008 г. № 288-ФЗ гласит: «Жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи с определением размера долей по соглашению». Это надежная защита прав ребенка, но она касается только оформления жилой площади в его собственность [3, с.89].

Пенсионный фонд РФ ответственности не несет в следующих ситуациях:

- семья не может договориться с банком о порядке погашения кредита и процентов средствами материнского капитала на своих условиях и, как следствие, не может справиться с финансовыми трудностями при погашении кредита;

- по каким-либо другим причинам семья не может погашать кредит, и банк изымает заложенное жилье для реализации с целью погашения долгов по кредиту.

Фактически Пенсионный фонд РФ отвечает только за рассмотрение заявления и принятие положительного решения о перечислении средств на специальный целевой счет в банк: ответственность за дальнейшее использование государственной субсидии в законе не прописана. Вместе с тем Пенсионный фонд и Центральный Банк России должны определять порядок расходования этих средств банками с учетом потребностей конкретной семьи по погашению кредита и процентов и защищать интересы детей и семьи в периоды финансовых трудностей. На данный момент процедура погашения ссуд (ипотечного кредита) и процентов по кредиту определяются коммерческими банками самостоятельно. Поэтому далеко не всем семьям удается эффективно и с пользой для семьи использовать МСК, направляемый на погашение основной суммы долга и процентов по ипотечному кредиту.

В дальнейшем для более эффективного внедрения системы ипотечного кредитования банкам необходимо пересмотреть свой подход к кредитованию семей с использованием МСК и изменить порядок начисления процентов, отказавшись от аннуитетных платежей и перейдя к дифференцированным.

Таким образом, использование МСК не во всех случаях помогает снизить платежи по ипотечному кредиту. Это зависит, прежде всего, от условий кредитного договора. В целом ряде кредитных договоров условия досрочного или частично досрочного погашения ипотечного кредита предусматривают вовсе не сокращение размера платежа, а сокращение срока кредита. При этом сам платеж остается прежним. Для кредитных договоров, запрещающих снижение платежа при частично досрочном погашении с использованием МСК, необходимо пересматривать сам кредитный договор (погашение части ипотечного кредита материнским капиталом сочетать с перекредитованием или с реструктуризацией кредита с одновременным увеличением срока кредита). Условия такого кредита неприемлемы и для заемщика, и для банка, поскольку проведение перекредитования возможно только на новых условиях, а в данный момент эти условия оставляют желать лучшего. Кроме того, во многих банках программы перекредитования в настоящее время закрыты.

2. Жилищные сертификаты. Государственный жилищный сертификат (далее - ГЖС) - это свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение денежной суммы из средств Федерального бюджета на приобретение жилья. ГЖС - это способ улучшить свои

жилищные условия с использованием средств государства.

Порядок получения и реализации ГЖС определяет нормативно-правовой акт - Постановление Правительства РФ № 153 от 21 марта 2006 г. «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг.» в действующей редакции №12 от 18.02.2013.

Право на получение ГЖС имеют военнослужащие, сотрудники правоохранительных органов, ФСБ и других силовых структур, срок службы которых составляет не менее 10 лет в календарном исчислении, и подлежащие увольнению по следующим основаниям [2, с.34]:

- организационно-штатные мероприятия;
- болезнь;
- предельный срок пребывания на военной службе.

При этом данная категория граждан не имеет постоянного жилья для проживания на территории РФ. Также право на получение ГЖС имеют граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городов, и некоторые другие категории граждан РФ.

ГЖС выдается только один раз в жизни. Для расчета размера субсидии используется социальная норма общей площади квартиры: 33 кв.м для одиноких граждан, 42 кв.м на семью из двух человек и по 18 кв.м на каждого члена семьи при составе семьи из трех и более человек. Участники программы могут купить жилье на первичном или вторичном рынке любого субъекта РФ; для них открывается банковский счет в одном из пяти банков: «Сбербанк», «Газпромбанк», «Зенит», «Уралсиб» или «Росбанк». После этого в течение девяти месяцев человек должен подобрать себе жилье. Субсидия является безналичной. Ее размер рассчитывается на дату выдачи сертификата и изменению не подлежит.

Приобретение жилья с использованием ГЖС теоретически выглядит крайне просто. В действительности программа имеет ряд минусов.

Во-первых, при расчете суммы субсидии используется нормативная (расчетная), а не рыночная стоимость жилья. В результате семье из четырех человек государство выдает ссуду, достаточную для покупки фактически только однокомнатной (максимум двухкомнатной) квартиры. Однако банк не оплатит такой договор купли-продажи квартиры, так как приобретение жилья меньшей, чем указано в сертификате, площади противоречит закону.

Для сертификатов «воинских» серий (УВ, ГУ, МЧ, БК, ВП) норматив стоимости 1 кв.м общей площади жилья определяется

ежеквартально Министерством регионального развития РФ (на I полугодие 2015 г. стоимость 1 кв.м по РФ составляет 35,9 тыс. руб.). Для Москвы и Московской области повышающий коэффициент составляет 1,2 - это значит, что 1 кв.м должен стоить 43,1 тыс. руб. [4].

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м общей площади жилья на первый квартал 2015 г. представлена в таблице 4.

Таблица 4 - Средняя рыночная стоимость 1 кв.м общей площади жилья по некоторым субъектам

Наименование	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Наименование	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
Воронежская область	44 950	Нижегородская область	53 000
Московская область	62 950	Самарская область	49 450
Тверская область	53 300	Алтайский край	45 450
г. Москва	93 800	Красноярский край	50 400
г. Санкт-Петербург	64 300	Хабаровский край	51 500
Краснодарский край	50 450	Ростовская область	47 300
Ленинградская область	51 800	Республика Татарстан	46 200

Единственный выход из положения - доплатить за положенные по закону метры сумму из собственных средств (которых у военнослужащих, как правило, нет), либо получить ипотечный кредит в каком-либо банке.

Получить ипотечный кредит в банке военнослужащему (да и некоторым другим категориям граждан, имеющим право на ГЖС) сложно. Позиция большинства банков по отношению к военнослужащим следующая: на сегодняшний день он получает денежное довольствие, а после увольнения с военной службы его трудоустройство, с позиции банка, связано с некоторыми трудностями. Поэтому банки довольно неохотно кредитуют военнослужащих.

Во-вторых, у владельцев ГЖС возникают сложности при оплате квартиры с помощью ГЖС. Главная проблема состоит в том, что продавцы настороженно относятся к тому, что за свою недвижимость

они получают безналичные денежные средства. Деньги с ГЖС поступают на счет продавца - ждать их приходится не менее 1-1,5 месяца с момента после подписания договора купли-продажи (месяц на государственную регистрацию и еще минимум две недели на банковский перевод). Покупатель уже стал собственником жилья, а продавец, утратив это право, денег за проданное жилье еще не получил. Большинство владельцев квартир, как правило, не соглашаются на такой порядок расчетов. Кризис внес свои коррективы: в период кризиса количество покупателей на рынке снизилось, поэтому продавцы рады любым деньгам, в том числе и безналичным, и в рамках государственной программы [13, с.78].

В-третьих, цена квартиры в договоре купли-продажи должна быть рыночной, что невыгодно продавцу, поскольку в этом случае возрастает сумма подоходного налога, который придется оплатить с вырученных от продажи квартиры средств. В результате поиск квартиры растягивается надолго, при этом срок действия сертификата ограничен, а цены на жилье растут.

В-четвертых, возможность с помощью сертификата купить квартиру в новостройке остается чисто теоретической, так как владелец ГЖС может заключить договор долевого участия, но оплачена данная квартира будет только тогда, когда в банк будет предоставлено свидетельство о собственности. А право собственности, как правило, появляется через 1-1,5 года, что значительно превышает срок действия сертификата.

ГЖС, начиная с 1998 г. и до настоящего времени, являлась основной программой по обеспечению жильем, посредством которой государство выполняло свои обязательства перед увольняемыми военнослужащими и гражданами, уволенными с военной службы. Механизм предоставления субсидий, удостоверяемых сертификатами, для приобретения жилых помещений показавший свою эффективность на практике, по праву признан наиболее рациональным в использования бюджетных средств. Для решения жилищной проблемы указанной категории граждан в полном объеме до конца 2015 г. потребуется 47,8 млрд руб. бюджетных средств.

Таким образом, приобретение жилья с помощью ГЖС - это сложная сделка, требующая юридических и других знаний, опыта работы в области недвижимости.

3. Национальный проект «Доступное жилье». Федеральная целевая программа «Жилье» начала действовать с 2002 г. и была рассчитана на реализацию до 2010 г. В настоящее время это Федеральная целевая программа (далее - ФЦП) «Жилище», утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 №1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015

годы» (в редакции от 18.10.2014 №1076). В рамках программы действует несколько подпрограмм по ключевым проблемам, среди которых - «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда», «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса», «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф», «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации», «Свой дом», «Обеспечение жильем молодых семей», «Государственные жилищные сертификаты», обеспечение жильем отдельных категорий граждан.

Реализация программы осуществляется посредством достижения следующих результатов:

- создание условий для развития массового строительства жилья эконом-класса;

- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;

- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии со спросом и платежеспособностью граждан, стандартами обеспечения их жилыми помещениями (33 кв.м общей площади жилого помещения для одиноких граждан, 42 кв.м - на семью из 2-х человек, по 18 кв.м - на каждого члена семьи, состоящей из 3-х человек и более) [10, с.34].

К 2015 г. предполагалось сокращение времени ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами с 15-20 лет до 5-7 лет. Рост объемов вновь вводимого жилья к 2010 г. до 80 млн кв.м ежегодно, а в перспективе по 1 кв.м на жителя страны в год; снижение уровня износа основных фондов жилищно-коммунального хозяйства с 60% в 2001 г. до 30% в 2015 г. - все эти планы в полном объеме не реализовались, так как удвоить к 2014 г. объемы жилищного строительства не удалось. Несмотря на рост объемов жилищного строительства с начала реализации программы, достичь уровня 1990 г. не удалось. Усложнил ситуацию и тот факт, что Жилищная программа 2002-2014 гг. стартовала тогда, когда износ коммунальной инфраструктуры составлял 60%, а около четверти основных фондов полностью отслужили свой срок. По оценке специалистов, в 2000 г. только на ликвидацию аварийного жилья и переселение граждан требовалось более 2 трлн руб., в то время как на всю программу до 2014 г. было выделено 213 млрд рублей. Средств, заложенных в программе, недостаточно для заметного снижения процесса старения жилья.

Поэтому в рамках федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище» на 2011-2015 гг. заложены региональные программы,

стимулирующие развитие жилищного строительства. ФЦП предусматривает новый механизм запуска жилищного строительства. Каждый субъект РФ должен будет разработать свою программу жилищного строительства и необходимые документы, упростить выделение земли под застройку и средств под инфраструктуру.

К каждому региону будет особый подход, станут учитываться как дефицит объемов жилищного строительства, так и различия в спросе на жилье в сегменте эконом-класса. К 2020 г. лидерами по вводу жилья должны стать Краснодарский край, Москва и Московская, Тюменская, Свердловская, Кемеровская области. У всех этих регионов, за исключением Кемеровской области, по итогам шести месяцев 2014 г. объемы ввода жилья превышают аналогичный показатель прошлого года. По России введено 21,6 млн кв. м жилья, что составляет 99,9% от уровня 2013 г. По утверждению экспертов Российского союза строителей, многие из запланированных объектов до сих пор не введены, часть строек по-прежнему заморожена, 82 тысячи строительных организаций либо объявили себя банкротами, либо изменили правовой статус.

Основным условием, при котором можно действительно добиться успешной реализации ФЦП «Жилище» на 2011-2015 гг., является активное участие государства в ней. Исключительно с помощью рыночных механизмов эту программу реализовать невозможно. Для того, чтобы региональные программы стимулирования жилищного строительства действительно заработали, к ним должны подключиться и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, и Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, а также Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, положительным моментом в области развития ипотечного жилищного кредитования в России является то, что государство готово оказать поддержку населению в вопросе приобретения квартиры или улучшения жилищных условий. На сегодняшний день существует множество государственных программ, позволяющих определенной категории граждан получить субсидию из бюджета. Но эти программы имеют серьезные недостатки. Остается еще множество нерешенных вопросов и не налаженных механизмов поддержки со стороны государства. Государство ведет активную работу по формированию законодательной базы.

По решению Правительства РФ в рамках антикризисных мер для оказания поддержки заемщикам, у которых возникли трудности с исполнением обязательств по ипотечным кредитам в силу ухудшения своего финансового положения, в феврале 2009 г. было основано Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов

(далее - АРИЖК). К методам реструктуризации относятся [16, с.34]:

– методы, позволяющие «пережить» временные финансовые трудности (отсрочка, рассрочка, льготный период);

– методы, позволяющие «снизить» расходы заемщика на обслуживание своего ипотечного кредита (удлинение срока кредита, перекредитование на новых рыночных условиях, переезд в жилье с меньшими финансовыми характеристиками);

– методы, позволяющие повысить доходы заемщика (переезд в иной регион, где более востребована данная специальность заемщика с заменой предмета залога).

Основные способы реструктуризации ипотечного долга [4, с.78]:

– стабилизационный займ АРИЖК;

– использование «материнского капитала»;

– реструктуризация задолженности через расчет аннуитетного платежа;

– изменение субъективного состава заемщиков;

– предоставление кредитором стабилизационного займа.

Программа поддержки финансово несостоятельных заемщиков со стороны АРИЖК предполагает предоставление кредиторам специального годового стабилизационного займа по ставке, равной процентам предыдущего ипотечного кредита. При этом платежи по кредиту АРИЖК осуществляет вместо заемщика. Через год заемщик должен начать погашать ипотечный кредит, к которому еще добавляется плата за пользование займом.

Также программа реструктуризации кредита может предполагать изменение графика платежей или увеличение срока реализации кредитных обязательств; изменение размеров процентов; освобождение от уплаты пеней, штрафов, неустоек и т.д.

На сегодняшний день российским законодательством за заемщиком не закрепляется право на реструктуризацию - это прерогатива кредитора. Именно кредитор принимает решение о применении механизма реструктуризации к тому или иному заемщику.

С точки зрения государства механизмы реструктуризации ипотечного жилищного кредитования позволяют:

– Обеспечить социальную защиту граждан. Помощь получают те заемщики, которые действительно не могут найти средства для сохранения текущих платежей по ипотеке, и наиболее подвержены риску утраты единственного жилья.

– Сохранить и развить институт ипотеки. Сохранение института

обращения взыскания на предмет ипотеки без роста социальной напряженности в регионах.

– Стабилизировать положение на рынке недвижимости. В случае массового изъятия недвижимости (в качестве взыскания по ипотечному жилищному кредитованию) и выброса его на рынок жилья, произойдет сильное падение цен.

– Обеспечить ликвидность банковскому сектору. Средства, выделяемые заемщиками, в итоге возвращаются в банковскую систему, что улучшает ее ликвидность и финансовую устойчивость.

Таким образом, плюсом реструктуризации является то, что условия погашения долга подбираются индивидуально для каждого заемщика. АРИЖК постоянно пересматривает условия реструктуризации.

К минусам можно отнести то, что АРИЖК не осуществляет перекредитование заемщиков на условия платности и возвратности. Реструктуризация не используется при покупке жилья с помощью ипотечного кредита на первичном рынке.

За первые месяцы 2015 г. АРИЖК рефинансировало 18 145 ипотечных кредитов на сумму 22,4 млрд рублей, что составило 9,3% в количественном и 8,4 % в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов. В июле Агентство рефинансировало 2 967 кредитов на сумму 3,8 млрд рублей. По данным Центрального Банка РФ на 01.08.2014, регионами-лидерами по объему просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам являются: Москва - 2 925 млн рублей; Московская область - 1 924 млн рублей; Челябинская область - 1 337 млн рублей; на последнем месте Тюменская область - 708 млн рублей. [6, с.78].

Ведется работа по расширению продуктов ипотечного кредитования и охвату все новых слоев населения. Например, Российское государственное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию вышло на рынок ипотечного кредита с новым проектом «Малоэтажное жилье». Проект предназначен для рефинансирования ипотечных кредитов, выданных потребителям на покупку малоэтажной застройки.

При участии потребителей в данном проекте основным критерием являются характеристики территории малоэтажной застройки. Предпочтение отдается тем проектам, где ведется комплексное освоение земельного участка, экспериментальным инвестиционным проектам комплексного освоения территории, а также проектам комплексного строительства, не попадающим под данные категории, но обеспечиваемым необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой с перечнем типовых

проектов возводимых домов и уровнем их оснащенности [17, с.34].

Кредит по программе «Малозэтажное жильё» будет предоставлен гражданам на покупку квартиры в малозэтажном многоквартирном доме (не выше трех этажей) или на приобретение жилого дома с земельным участком или земельного участка с учетом строительства на нем жилого дома по согласованному типовому проекту.

При широких масштабах реализации программы «Малозэтажное жильё» возникают некоторые проблемы: создаются большие транспортные потоки и гигантские пробки, что, в свою очередь, связано с масштабным строительством дорог. С экономической точки зрения строительство новых дорог ляжет дополнительным грузом на городские бюджеты. Также увеличение числа автомобилей приведет к повышенному содержанию количества вредных веществ в воздухе, а следовательно, к экологической проблеме. Таким образом, для полноценного развития этой программы уже сегодня необходимо модернизировать дорожную сеть и оптимизировать транспортные потоки.

В настоящее время, правовое регулирование ипотечного кредитования содержит определенные законодательные пробелы.

Представляется, что в Гражданском кодексе РФ необходимо предусмотреть возможность возникновения ипотеки на основании завещания. Данная необходимость объясняется тем, что такой залог является удобным средством обеспечить всех наследников. Если лишить наследодателя такой возможности, то он будет вынужден или прибегнуть к чрезмерному раздроблению своего недвижимого имущества или к оставлению недвижимости, например предприятия, в общей собственности наследников, несмотря на неспособность или невозможность некоторых из них участвовать в управлении завещанным имуществом.

Таким образом, предлагается дополнить п. 3 ст. 334 ГК РФ следующим абзацем: «...Залог возникает также на основании завещания».

Ст. 1120 ГК РФ предлагается изложить в следующей редакции: «Завещатель вправе совершить завещание, содержащее распоряжение об абсолютно любом имуществе, в том числе о том, которое он может приобрести в будущем, а также об имуществе, являющемся предметом залога...»

Анализ законодательной базы позволяет сделать вывод о том, что возможен совокупный залог (ипотека сразу нескольких объектов). Согласно ст. 26 Закона «О залоге» если предметом залога является несколько вещей или прав, залогодержатель вправе по своему выбору получить удовлетворение за счет всего этого имущества, или за счет какой-либо из вещей (прав), сохраняя возможность впоследствии по-

лучить удовлетворение за счет других вещей (прав), составляющих предмет залога.

При этом, в соответствии с разъяснениями, данными Президиумом ВАС РФ в информационном письме от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке», суд не вправе устанавливать очередность реализации заложенного имущества, если такая очередность не установлена соглашением залогодателя и залогодержателя.

В связи с этим предлагается дополнить ст. 340 ГК РФ следующим абзацем: «... Договор ипотеки может быть обеспечен несколькими объектами недвижимости, при этом стороны в договоре ипотеки обязаны определить очередность обращения взыскания на заложенное имущество».

Представляется, что положения законов, закрепляющие право залогодержателя предъявлять досрочные требования к залогодателю об исполнении обязательства в случае принудительного изъятия предмета ипотеки государством для государственных или муниципальных нужд, а также в случае реквизиции или национализации такового, не отвечают требованиям разумности и справедливости. В связи с тем, что в вышеуказанных случаях залогодателю предоставляется другое имущество, которое становится предметом залога, права залогодержателя не нарушаются. У залогодержателя отсутствуют основания для требования досрочного исполнения основного обязательства. В связи с чем предлагается исключить из п. 1 ст. 354 ГК РФ фразу «Залогодержатель вправе также потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства».

Доработка существующих пробелов законодательства безусловно будет способствовать развитию программы ипотечного кредитования.

1.3. Особенности ипотечного кредитования в России и в ЕС

Развитие какого-либо сегмента рынка преимущественно связано с внешними факторами, такими, как благосостояние граждан, стабильность в стране, экономическая и политическая ситуация. Отрицательные моменты, например, экономический кризис коснулся всех сфер жизни населения страны, включая и рынок недвижимости. Рассмотрим ситуацию с российской ипотекой. Институциональные предпосылки решения жилищной проблемы в нашей стране были заложены еще в 1993 г. Это связано с принятием государственной целевой программы «Жилище», которая определила в качестве составной части государственной жилищной политики ипотечное жилищное кредитование.

Одним из главных инвесторов на ипотечном рынке может стать Пенсионный фонд Российской Федерации. Еще в 2002 году ему было законодательно разрешено инвестировать свои средства в ипотеку. Рынок ипотеки в России сильно стандартизирован, благодаря наличию стандартов Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), который был создан в 1997 году с целью, сформировать систему рефинансирования долгосрочных ипотечных кредитов, предоставляемых банкам. В период с 2002 по 2010 года достаточно резко возрос интерес к постановке и реализации ипотечно-строительных проектов (ИСП) со стороны частных инвесторов. Повышению инвестиционной привлекательности ИСП способствовал рост платежеспособного спроса, который наблюдался после финансового кризиса 1998 года, а также приоритетные цели государства заменить государственные бюджетные средства, направленные на строительство жилья, иными источниками финансирования.

1 февраля 2008 года АИЖК установило новые требования, согласно которым суммы более 1,5 млн.рублей начали выдавать в долг только заемщикам, способным внести первоначальный взнос в размере не менее 20 % от общей суммы. Рассмотрим объемы выдачи ипотечных кредитов и их доли (рисунок 1).



Рисунок 1 - Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2007- 2014 гг.

В период с 2007 по 2014 год мы видим увеличение объема выдачи ипотечных кредитов. Однако экономический кризис затронул и строительную отрасль. Произошло снижение темпов строительства и ввода жилья в эксплуатацию вследствие перекрытия каналов кредитования. Это мы видим в первом квартале 2008 г. Здесь объем выдачи кредитов не превышает 25 млрд. рублей, что почти в 4 раза меньше, по сравнению с данными на конец 2007 г. После финансового кризиса происходит оживление экономики и уже к концу 2011 г. объемы составляют 249 млрд. рублей.

С 16 марта 2015 года ставка рефинансирования Центробанка России составляет 14 %. Это также является одной из основополагающих причин повышения процентных ставок по ипотеке: банки не могут выдавать кредиты ниже ставки рефинансирования.

Сейчас банки, работающие по ипотечным программам, устанавливают ставки в границах 14,5–18,5 % годовых при покупке нового жилья и 13–17,5 % при приобретении недвижимости на вторичном рынке. Предоставление налоговой льготы компенсирует заемщику сумму подоходного налога в размере 13 % стоимости жилья. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации РУСИПОТЕКА опубликовал рейтинг ведущих ипотечных банков по итогам работы в 2014 году. Как и в предыдущих годах, лидерами стали банки с государственным участием. Ведущее место занял Сбербанк, объем выдачи ипотечного кредита которого в 2,58 раз превышает объема выдачи банка ВТБ 24. Третье место занял Газпром. Итоги работы банков представлены в таблице 5.

По причине высокого первоначального взноса и низкого уровня доходов около 90 % населения не имеют возможности получить кредит. Все, что требуется России, — это не гнаться за большим объемом кредитов и реально оценивать риски заемщика.

Итак, подведем итог. Ипотечное жилищное кредитование на сегодняшний день остается наиболее продуктивной и реальной формой ипотеки, так его предмет является, пожалуй, единственной дорогостоящей, а потому действительно оборотоспособной собственностью российских граждан. Данная форма ипотеки предоставляет шанс получить жилье в будущем, что так же не маловажно для сегодняшних российских реалий. Но проблемы и недостатки все те же: мало развиты обеспечивающие функции, такие как оценка стоимости недвижимости и страхования, многочисленные проблемы в законодательной базе, недоработанные и потому вяло функционирующие нормы и, как следствие, произвол чиновников и криминальных структур, высокий уровень риска кредитования и, конечно же, низкий уровень доходов населения. И, тем не менее, такой предмет ипотеки, как жилье, занимает

достойное место в ипотечных правоотношениях и его практическое будущее представляется более радужным.

Таблица 5 - Итоги работы ведущих ипотечных банков в 2014 году

№ п/п	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн рублей	Количество выданных ипотечных кредитов	Прирост объема выданных кредитов по отношению к 2014 году, %
1	Сбербанк	629 761	432 660	41
2	ВТБ 24	243 336	143 364	54
3	Газпромбанк	78 198	36 931	22
4	Дельтакредит	28 135	10 867	24
5	Связь-Банк	17 906	8 810	16
6	Росбанк	17 606	8 444	- 0.2
7	Райффайзенбанк	17 200	-	87
8	Банк Москвы	14 706	7 097	210
9	Банк Возрождение	14 454	6 586	22
10	Уралсиб	13 388	8 836	- 4

Все же перспективы для развития ипотечного кредитования, разумеется, существуют, оно будет продолжать развитие, пусть пока и небольшими темпами. Уже сегодня очевидна конкуренция между банками в данной области, что должно способствовать появлению новых ипотечных продуктов, а также понижению процентных ставок по кредиту. Хотя размер снижения процентных ставок будет небольшим, поскольку при прогнозируемых темпах инфляции банками будут оставлены примерно те же процентные ставки.

Таким образом, в современных условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, развитие системы ипотечного жилищного кредитования приобретает значение одного из приоритетных направлений государственной политики и развития общества.

В нашей стране, невзирая на усилия, предпринимаемые государством, цели государственной жилищной политики, заключающиеся в обеспечении доступности жилья, на сегодняшний день достигнуть не удалось.

Лидером рейтинга является ОАО «Сбербанк России». Данный банк на протяжении последних 3 лет уверенно лидирует по объемам выданных ипотечных кредитов, чему способствует большое количество ипотечных программ, привлекательные ставки и прозрачная схема сотрудничества с девелоперами. Хотелось бы отметить, что сум-

марный объем выданных кредитов превышает общую сумму остальных 14 банков-участников рейтинга.

Далее с большим отставанием следует банк ВТБ 24 и Газпромбанк, занимающие вторую и третью строчки рейтинга. Их позиции также остаются неизменными с 2010 года. Рейтинг банков представлен в таблице 6.

Таблица 6 - Рейтинг банков по объемам выданных ипотечных кредитов на территории РФ за 2014 год

№	Наименование банка	Объем выданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Количество выданных ипотечных кредитов	Прирост объема выданных кредитов по отношению к 2014 году, %
1	Сбербанк	629 761	432 660	41
2	ВТБ 24	243 336	143 364	54
3	Газпромбанк	78 198	36 931	22
4	Дельтакредит	28 135	10 867	24
5	Связь-Банк	17 906	8 810	16
6	Росбанк	17 606	8 444	- 0.2
7	Райффайзенбанк	17 200	-	87

Как видно из таблицы 6, прирост ипотечных кредитов, выданных населению ОАО «Сбербанк России» вырос в 2014 г. на 41% по отношению к 2013 г.

Согласно рейтингу, составленному компанией Est-a-Tet, в предложении которой присутствуют только проекты Московского региона, рейтинг банков по Московской области в сфере ипотечного кредитования, выглядит следующим образом (рисунок 3).

Здесь первое место традиционно занимает ОАО «Сбербанк России», строчкой ниже расположился Банк Возрождение, занимая более четверти объема выданных ипотечных кредитов. Причиной этому стали несколько факторов, а именно увеличенный срок ипотеки до 30 лет (в большинстве банков ипотека выдается на 25 лет), интересная про-

центная ставка, а также иные более мягкие условия по сравнению с другими банками.

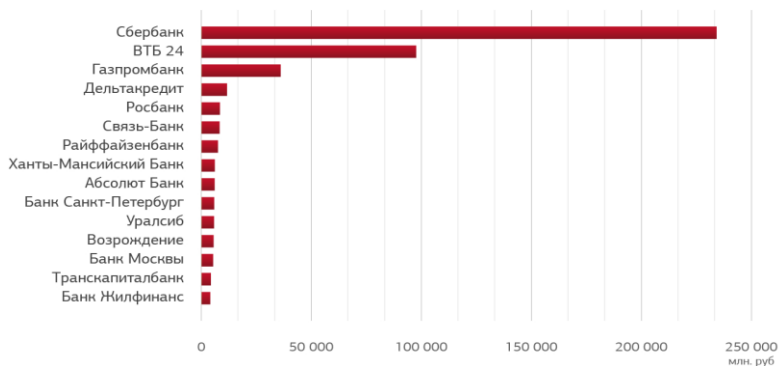


Рисунок 2 - Рейтинг банков по объемам выданных ипотечных кредитов на территории РФ за 2014 год [20, с.67]

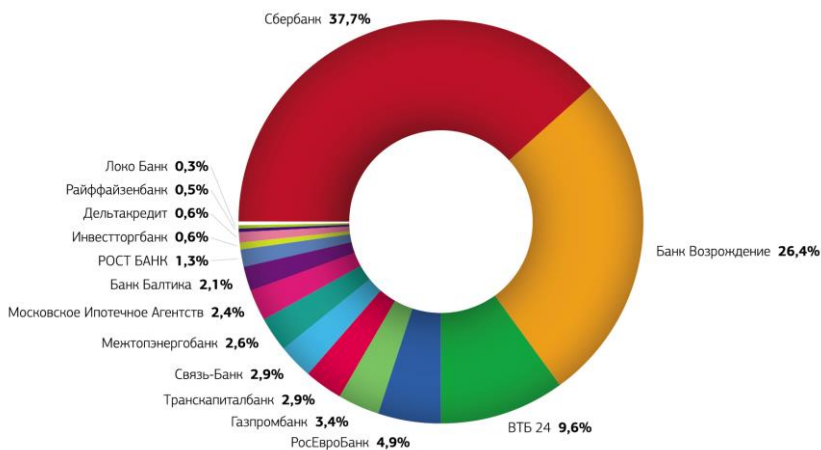


Рисунок 3 - Рейтинг банков по объемам выданных ипотечных кредитов в Московском регионе в процентном отношении

Крупные государственные банки владеют огромной инициативой и серьезно развиваются в направлении ипотечного кредитования. К примеру, Сбербанк России превысил планку в 1 трлн. рублей по

объемам ипотечного кредитного портфеля, увеличив его больше чем вдвое. Такими же серьезными темпами развиваются и другие солидные банковские организации. Мелкие банки акцентируют свою деятельность на потребительском кредитовании.

Несмотря на активный рост ипотечного кредитования в нашей стране, условия их не меняются в пользу граждан. Средневзвешенная ставка по ипотеке за 2014 год составляла 12,3%, а в 2015-ом прогнозируют ее увеличение. При этом ОАО «Сбербанк России» снизил свои ставки на 1%, но это не показатель в общей финансовой системе [19, с.56].

По сравнению с европейскими и американскими ипотечными программами, в которых процентные ставки держатся на уровне 4-5% годовых, условия кредитования в России очень не выгодные. Низкий уровень дохода граждан и высокие цены на жилье не позволяют большинству рассчитывать на ипотечные программы, даже социальные или государственные. Небольшой, но стабильный спрос на ипотечные продукты банков и определяет такие ставки. Разорвать этот замкнутый круг в ближайшей перспективе не представляется возможным.

С другой стороны, люди охотнее берут кредиты на долгий срок, более осмысленно и объективно оценивают ситуацию, и чаще обращаются в банки с заявками на ипотеку. Похоже, граждане России готовы выплачивать огромные проценты по ипотечным кредитам ради возможности получить жилье как можно скорее.

На сегодняшний день в большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является основной формой решения жилищной проблемы. В мировой практике выделяют три основные модели жилищного ипотечного кредитования: контрактно-сберегательная модель, модель ипотечного банка и модель вторичного рынка (американская) [1, с. 60].

Контрактно-сберегательная модель подразумевает накопление средств потенциальных заемщиков на специальных целевых депозитах в течение определенного периода времени, по истечении которого банк берет на себя обязательство предоставить клиенту ипотечный кредит на заранее согласованных условиях. Данная модель во многих странах явилась стартовой для развития массового рынка ипотечного кредитования в условиях отсутствия кредитных историй у заемщиков и недостатка долгосрочных ресурсов у кредитных учреждений. На современном этапе данная модель применяется в Германии, Австрии и Франции [20, с.67].

Модель ипотечного банка основана на выпуске ипотечных облигаций, которые имеют реальное обеспечение в виде залога недвижимости, под которую предоставлены кредиты. Доходы, получаемые банками от ипотечных кредитов, направляются на выплату процентов

по облигациям, а их погашение осуществляется за счет возврата кредитов. Модель ипотечного банка широко распространена в странах континентальной Европы, особенно в Германии, Дании и Швеции. Достоинством модели является относительная простота организации, что обусловило ее привлекательность для стран с неразвитой инфраструктурой рынка ценных бумаг и финансового рынка в целом (таблица 7).

Таблица 7 - Роль государства в моделях ипотечного жилищного кредитования

Название модели ИЖК	Страна происхождения, год	Особенности модели	Государственное регулирование
Контрактно-сберегательная модель	Первые программы возникли в Китае и Индии, родоначальница ликвидированных обществ в Европе является Англия, 1775 г.	Подразумевает накопление средств, а затем выдачу кредита на заранее согласованных условиях	Меры по поддержанию и стимулированию развития строительных обществ - начисление премий на сбережения, налоговые льготы
Модель ипотечного банка	Франция, 1852 г.	Основана на выпуске ипотечных облигаций, имеющих реальное обеспечение в виде залога недвижимости	Развитие законодательной базы для ипотечного кредитования и ее последующий контроль
Модель вторичного ипотечного рынка	США, 1938 г.	Особенностью является секьюритизация активов - объединение кредитов в пулы и продажа специально-созданным агентствам	Регулирование первичного и вторичного рынков специализированными агентствами - увеличение периода выплат, налоговые льготы, снижение первоначального взноса

Во всех этих ипотечных моделях государство занимает важное место. Государство определяет концепцию развития ипотечного жилищного кредитования, формирует правовую базу для функционирования, разрабатывает механизмы социальной защиты заемщиков, активно участвует в создании необходимой для функционирования рынка инфраструктуры и непосредственно управляет им и контролирует действия участников в рамках установленных норм и принципов [12, с. 15]. В контрактно-сберегательной модели государство активно содействует домохозяйствам путем использования начисления премий на сбережения и налоговых льгот, при этом помощь государства институциональным участникам ипотечного рынка ограничена. В Германии есть и такая льгота, как погашение части кредита за счет государства при рождении в семье заемщика ребёнка (одновременно стимулируется повышение рождаемости). Австрия в отличие от Германии поддерживала более высокую норму сбережений за счет того, что могла привлекать внешние займы. В Чехии, Венгрии и Словакии норма премии начислялась в пределах 20-40 %, проценты на сбережения и премии не облагались налогом, клиент после завершения периода накопления мог не использовать своего права на кредит. Именно мерами по поддержанию и стимулированию развития стройсберкасс объясняется успех данной модели в странах Восточной Европы [17, с. 78].

Таким образом, организационно-правовые меры включают выбор самой модели ипотечного кредитования. Подобный выбор базируется, прежде всего, на структурных и инфраструктурных особенностях экономики (интегрированность в мировую экономику, степень открытости национального рынка капитала, что обеспечивает приток иностранных инвестиций в жилищную сферу путем покупки зарубежными инвесторами ипотечных ценных бумаг). Большое влияние на выбор той или иной модели оказывает степень готовности самого населения к ипотеке.

2. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРИОД ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА

2.1. Анализ динамики и объемов ипотечного кредитования

Сегодня имеются предпосылки для дальнейшего развития ипотечного кредитования в России. На рынке ипотечного жилищного кредитования наблюдается увеличение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты (таблица 8). Их доля в течение 2010-2014 гг. в общем количестве действующих кредитных организаций увеличилась с 51,7% до 67,3 %. По данным ЦБ РФ по состоянию на 1 января 2014 г. число участников первичного рынка ипотечного кредитования составило 658 банков, из них 577 предоставляли кредиты, остальные - обслуживали ранее выданные. В течение 2014 года регулярно ипотечные кредиты в рублях предоставляли 166 кредитных организаций, в иностранной валюте - 8 банков. В то время как в течение 2010 года осуществляли предоставление ИЖК в рублях около 400 кредитных организаций, в иностранной валюте - около 100 кредитных организаций.

Таблица 8 - Количество кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования

	2011г	2012г	2013г	2014г	01 апреля 2015г	2014г в % к	
						2013г	2011г
Количество действующих кредитных организаций	1136	1108	1058	1012	978	96,6	86,1
Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	587	602	584	631	658	104,3	112,1
Удельный вес, %	51,7	54,3	55,2	62,4	67,3	107,9	130,2

Несмотря на огромное количество организаций на ипотечном рынке, доля коммерческих банков, активно работающих в этой сфере достигает 63% (Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк), а с учетом Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) - 70%. Конкуренция среди банков России значительно ужесточилась по сравнению с докризисным временем. Сравнительную характеристику лидеров рынка ипотечного кредитования можно отследить по таблице 9.

Таблица 9 - Лидеры рынка ипотечного кредитования в России, млн. руб.

Место	2012г.		2013г.		2014г.	
	Банк	Объем	Банк	Объем	Банк	Объем
1.	Сбербанк	107365	Сбербанк	184500	Сбербанк	320712
2.	ВТБ 24	11689	ВТБ 24	31732	ВТБ24	80382
3.	ТрансКредит-Банк	5231	Газпромбанк	16677	Газпромбанк	45690
4.	Дельтакредит	4816	Дельтакредит	10679	Дельтакредит	18144
5.	BSGV	2380	Запсибкомбанк	7428	Росбанк	13084
6.	МИА	1507	Транскредитбанк	7190	Уралсиб	9619
7.	Росбанк	1419	Возрождение	4981	Райффайзенбанк	9612
8.	Банк Жилфинанс	1364	ЮниКредитБанк	4939	Возрождение	9150
9.	Нордея Банк	1065	BSGV	4518	Запсибкомбанк	8792
10.	Инвестторгбанк	759	Банк Жилфинанс	3481	Абсолют Банк	8581

Лидером рынка является Сбербанк России, который выдал в 2014 году сумму 320,7 млрд. рублей на ипотечные кредиты, что выше прошлогоднего объема в два раза. В том числе госбанки ВТБ24 и Газпромбанк за два года увеличили свои объемы ипотеки в 2,5 и 2,7 раза

соответственно. Четвертую строчку занимает банк «ДельтаКредит», являющийся лидером среди частных банков, работающих на ипотечном рынке, и стабильно на протяжении последних лет входящий в пятерку лидеров. Замыкает топ-5 ипотечных банков Росбанк, который объединил ипотечный портфель с BSGV.

В 2014 году рынок ипотечного жилищного кредитования в России сделал мощный рывок вперед и превысил уровень докризисного 2010 года, о чём свидетельствуют данные, представленные на рисунке 1. Так в 2014 году кредитными организациями было выдано 523 582 ипотечных кредита, что превышает значение 2013 года на 73,7% и в 2,4 раза больше 2010 года. Общая сумма предоставленных ипотечных кредитов составила 716,9 млрд.руб. или 188,6% значения 2013 года и 128,8% 2010 года. При этом наблюдается увеличение доли рублёвых кредитов, как в количественном, так и в стоимостном выражении. Однако доля ипотечного кредитования в общем объёме потребительского кредитования ещё не достигла значения 2010 года, но увеличилась по сравнению с 2013 годом и составила 13,2%. В течение исследуемого периода наблюдается положительная тенденция увеличения среднего размера ипотечного жилищного кредита до 1,37 млн.руб. в 2014 году, снижение средневзвешенных процентной ставки и срока как по рублёвым, так и по кредитам в иностранной валюте.

На ситуацию повлияли четыре фактора: номинальный рост цен на рынке жилья, повышение доступности ипотечного кредитования, оживление строительного сектора и изменение структуры спроса на рынке жилья в целом по стране. Тем не менее отлична ситуация в отдельных регионах. Так по состоянию на 01.01.2014 лидером по объёму выданных ипотечных жилищных кредитов является Москва, Тюменская и Московская область, что представлено в таблице 10.

Можно отметить, что в региональной структуре выданных ипотечных кредитов наибольшее количество кредитов выдано в Москве и Московской области - объём кредитов в 2014 году составил 128,5 млрд. руб. Также к числу регионов с большим объёмом выдачи кредитных продуктов можно отнести Тюменскую область, Санкт-Петербург, Свердловскую область. При этом Тюменская область находится на втором месте в рейтинге регионов по объёму выданных ипотечных жилищных кредитов на 1 января 2014 года с показателем 54 млрд. 290 млн. рублей, уступая лишь Москве. В том числе Тюменская область лидирует по количеству выданных ипотечных кредитов - 30 тыс. 583 единицы. Жители Москвы получили 21 тыс. 953 жилищных кредитов на общую сумму 79 млрд. 236 млн. рублей. На третьем месте в рейтинге - Московская область: 19 тыс. 971 кредитов на покупку жилья в объёме 49 млрд. 278 млн. рублей.

Таблица 10 - Регионы-лидеры по объему выданных ипотечных жилищных кредитов

Регион	Объем, млн. руб.	Количество единиц
Москва	79 236	21 953
Тюменская область	54 290	30 583
Московская область	49 278	19 971
Санкт-Петербург	32 695	14 557
Свердловская область	23 993	18 040
Республика Татарстан	21 386	27 920
Красноярский край	20 403	15 612
Челябинская область	18 653	20 206
Краснодарский край	17 399	12 835
Самарская область	17 261	15 921

Для всех российских банков по-прежнему остаётся актуальной проблема роста просроченной задолженности по ипотечным кредитам, увеличение которой стало наблюдаться с середины 2010 года. Так в 2012 году просроченная задолженность по ипотечным рублёвым кредитам увеличилась по сравнению с 2011 годом в 3,5 раза, в иностранной валюте - в 2 раза, и составила на 1.01.2013 г. 18,5 и 12,5 млрд.руб., её удельный вес в общем объёме задолженности составил 2,3 и 6,3%, соответственно. На 1.01.2014 г. объём просроченной задолженности по рублёвым кредитам увеличился по сравнению с 2011 г. в 4,9 раза, в иностранной валюте - в 3,1 раза. Увеличился и удельный вес просроченной задолженности, особенно по ИЖК в иностранной валюте. В этой связи многие банки стали отказываться от предоставления ипотечных кредитов в иностранной валюте, а так же предлагать продукты по перекредитованию в рублях (таблица 11).

Кроме того, следует отметить, что за последние годы снизились объёмы операций по рефинансированию ИЖК, путём продажи прав требования по ним другим организациям. Если в 2013 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования составляли 17% общего объёма ИЖК, то в 2014 г. - снизились до 13%, против 43% в 2012 году.

Если же проанализировать крупнейшие банки по количеству выданных ипотечных кредитов, то картина будет примерно такая же, тройка лидеров и по этому показателю сохранилась прежняя: на долю Сбербанка, ВТБ24 и Газпромбанка приходится 92% всех выданных ипотечных кредитов из десятки лидеров в 2014 году и 91% в 2013 году. Банк Москвы за 2014 год увеличил количество выданных кредитов

более чем в три раза, что позволило ему занять 9 место по этому показателю в сравнении с 27 местом годом ранее (таблица 12).

Таблица 11 - Динамика просроченной задолженности по ИЖК

Показатель	2011	2012	2013	2014	2014 в % к	
					2013	2011
Объём просроченной Задолженности по ИЖК в рублях, млрд.руб.	5,3	18,5	23,6	25,9	109,7	в 4,9 раза
Объём просроченной Задолженности по ИЖК в иностранной валюте, млрд.руб.	6,2	12,5	18,1	19,4	107,2	в 3,1 раза
Удельный вес в общем объёме задолженности по ИЖК в рублях, %	0,6	2,3	2,5	2,0	80,0	в 3,3 раза
Удельный вес в общем объёме задолженности по ИЖК в иностранной валюте, %	2,7	6,3	10,0	11,8	118,0	в 4,4 раза

Таблица 12 - Топ-10 банков по количеству выданных ипотечных кредитов в 2013-2014 годах

Место в рейтинге на 01.01.14	Место в рейтинге на 01.01.13	Наименование банка	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в 2014 году, штук	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в 2013 году, штук	Темп прироста 2014/2013, %
1	1	ОАО «Сбербанк России»	450 687	356 652	26.4
2 3	2 3	ВТБ 24 (ЗАО)	143 364 36 931	108 816 31 031	31719 0
4	6 4	ЗАО «КБ ДельтаКредит»	10 254 8 836	7 886 9 563	30.0 7 6

Продолжение таблицы 12

Место в рейтинге на 01.01.14	Место в рейтинге на 01.01.13	Наименование банка	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в 2014 году, штук	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в 2013 году, штук	Темп прироста 2014/2013, %
6	8	ОАО АКБ «Связь-Банк»	8 751	7 257	20.6
7	5	ОАО АКБ «РОСБАНК»	8 444	8 515	-0.8
8	7	Банковская группа «Открытие»	8 235	7 276	13.2
9	27	Банк Москвы	7 097	2 153	229.6
10	10	Банк «Возрождение» (ОАО)	6 586	5 940	10.9

Данные таблиц 11 и 12 свидетельствуют о том, что ведущая роль среди лидеров ипотечного рынка принадлежит Сбербанку России, на долю которого приходится около 50% всех ипотечных сделок (по итогам 1 полугодия 2015 года его доля превысила 50%) (таблица 13), причем за три последних года банк вернул себе утраченные после мирового финансового кризиса позиции.

Таблица 13 - Доля ОАО «Сбербанк России» в общем объеме ипотечного кредитования в Российской Федерации, на конец периода, в %

№ п/п	Год	Доля Сбербанка в общем объеме ипотечных кредитов
1	2009	37,0
2	2010	63,0
3	2011	48,5
4	2012	47,7
5	2013	44,2
6	2014	47,8

Ипотечные кредиты являются важнейшей частью продуктовой линейки Сбербанка: в 2013 году ипотечные кредиты занимали 29,3% кредитного портфеля, а по итогам 2014 года уже 29,7% [8].

Столь значительные результаты стали возможными благодаря расширению продуктовой линейки банка, например, введению кредита «Военная ипотека», участие в программе кредитования учителей и отдельных категорий граждан на улучшение жилищных условий. Кроме того, в течение 2014 года были снижены ставки по всем жилищным программам.

В результате в 2015 году Сбербанк удостоен награды «Лидер рынка ипотечного кредитования» в рамках V Ежегодной конференции «Ипотека в России», организованной рейтинговым агентством «Эксперт РА» [8].

Однако следует отметить, что несмотря на растущие объемы предоставленных ипотечных жилищных кредитов, доля задолженности по ним в ВВП России остается крайне низкой и составляет не более 4% (таблица 14), тогда как доля ипотечного жилищного кредитования в ВВП развитых европейских стран составляет от 32 до 82%, развивающихся - от 2 до 36% [5, с.29].

Таблица 14 - Динамика роста задолженности по ипотечным кредитам к ВВП

Дата	ВВП, млрд.руб	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн.руб.	Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %
01.01.2011	38807	1010889	2,6
01.01.2012	46309	1129373	2,5
01.01.2013	55500	1478982	2,71
01.01.2014	62599	1997204	3,19
01.01.2015	66689	2648287	3,97

Важнейшим негативным фактором, препятствующим развитию ипотечного кредитования, является высокая стоимость жилья в России, в том числе и на вторичном рынке (таблица 15).

Несмотря на достаточно высокие темпы жилищного строительства, рассмотренные выше, жилья в стране явно не хватает, что и определяет высокие цены на недвижимость, которые в 2014 году уже практически догнали докризисный 2011 год.

В 2013 году рост цен на жилье составил по разным источникам от 13 до 17%, при этом в наибольшей степени подорожали типовые квартиры среднего качества - на 30%, квартиры улучшенной планировки подросли на 20%, элитные квартиры на 16%, квартиры низкого качества выросли в цене на 14%. При этом рост цен отмечен во всех регионах России, за исключением Краснодарского края. Самый дорогой город страны - Москва показал рост цен на квартиры на +9,6%, став, по оценкам экспертов, вторым в мире по росту цен на жилье, уступив только Гонконгу [7].

Таблица 15 - Средние цены на вторичном рынке жилья Российской Федерации (на конец года) (руб. за кв.м.)

Показатель	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.
Все квартиры	52895	59998	48243	56370	57554
в том числе:					
Квартиры низкого качества	48439	54203	42368	48102	49929
Квартиры среднего качества (типовые)	48940	56762	44002	51279	52407
Квартиры улучшенного качества	53956	60814	50858	60847	61759
Элитные квартиры	88140	105302	73168	84525	85624

В 2014 году в среднем по стране цены на квартиры на вторичном рынке выросли всего на 2,1%. С учетом прошлогоднего уровня инфляции аналитики говорят о снижении цен. По данным федерального портала о недвижимости "Мир квартир", во многих городах, в том числе и в столице, цены на вторичное жилье упали. Самое большое падение по стране отмечено в Москве, где средние цены за год упали на 5,7% до 189,2 тыс. рублей за кв.метр. Эксперты считают, что снижение произошло, в первую очередь, из-за их перегрева и "охлаждения" в связи с общеэкономической стагнацией. Кроме того, часть новостроек в Новой Москве уже выходят на вторичный рынок, снижая средние по городу цены [6].

Больше всего подорожало жилье в 2014 году в Иваново, где стоимость квадратного метра выросла на 8% до 44,4 тыс. рублей за кв.метр. На втором месте Калининград, где цены выросли на 7,3% до 54,6 тыс. рублей за кв.метр, на третьем - Тольятти - рост 6,4% до 46,1 тыс. рублей. В олимпийском Сочи стоимость квадратного метра составила 75,2 тыс. рублей, что на 4,6% больше, чем на конец 2013 года. В

Петербурге средняя цена на вторичном рынке изменилась незначительно - на 1,2% до 101 тыс. рублей за кв.метр [6].

Таким образом, можно сделать вывод, что в 2014 году темпы роста стоимости квартир резко замедлились, а во многих городах цены начали снижаться, но на фоне незначительного роста реальных доходов граждан (порядка 4% по оценкам экспертов при инфляции в 6,5%) недвижимость для большинства граждан нашей страны не стала доступнее.

Примерно каждая четвертая сделка на российском рынке недвижимости в 2015 году совершалась с использованием ипотечного кредита. В Петербурге доля таких сделок достигает 40%. 2015 год обещает ипотеке результаты поскромнее. Банки сосредоточатся на первичном рынке и специальных программах.

По данным петербургских банков и компаний, работающих на рынке недвижимости, объем выдачи ипотечных кредитов в Петербурге по итогам 2014 года вырос на 25-30% к показателям 2012-го. При этом в некоторых компаниях зафиксирован гораздо больший рост. По словам руководителя бизнеса ипотечное кредитование дирекции розничного бизнеса банка «Санкт-Петербург» Дмитрия Алексеева, основной вклад в прирост внесли сделки на рынке строящегося жилья.

В частности, в Etalon Group, ЗАО «СК «РосСтрой» в составе ГК «СУ-155» и ГК «ЦДС» объем ипотечных сделок удвоился, в Группе ЛСР в сегменте масс-маркета – вырос в два с половиной раза. Объем выданных в Петербурге ипотечных кредитов ВТБ24 увеличился более чем в полтора раза. Ипотечный портфель Северо-Западного банка Сбербанка России по итогам 2014 года вырос на 34%.

Драйверами роста стали специальные программы ипотечного кредитования Сбербанка, а также партнерские программы Северо-Западного банка Сбербанка с застройщиками региона и риэлторами.

Кроме того, растет количество кредитов в рамках разных социальных программ. Лидером роста выступает военная ипотека. По данным ФГКУ «Росвоенипотека», доля военной ипотеки в системе ипотечного кредитования России достигла 7%.

Другая существенная причина роста – снижение процентных ставок по ипотечным кредитам. Аналитики АИЖК отмечают сезонные акции банков по снижению ставок. Особенно активны банки были в третьем квартале. Начиная со второго квартала по декабрь включительно в АИЖК зафиксировано примерно 30 случаев снижения процентной ставки на постоянной либо временной основе среди активных участников рынка.

Кроме того, отчасти рост ипотечного рынка обеспечило ослабление требований к заемщикам: снижение первоначального взноса

(вплоть до нулевого), увеличение максимальной суммы кредита и расширение перечня объектов кредитования.

Конечно, на рост повлияло и снижение ставок, и упрощение процедуры получения кредита, но и отношение к ипотеке изменилось: если раньше люди воспринимали ее как обременение, то сейчас нередко – как возможность купить жилье.

Послабления для заемщиков, по оценке АИЖК, не повлияли на качество ипотечного портфеля: по России доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности в ноябре составила 1,62%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 95%.

Доля сделок с применением ипотечного кредита на рынке Петербурга составляет примерно 40%. Минимум, который наблюдался на отдельных объектах первичного рынка, – 25%. Это объясняется применением иных схем покупки строящегося жилья. До 60% сделок происходят при стопроцентной оплате или с применением рассрочки. Чаще других ипотекой пользуются покупатели квартир эконом-класса и комфорт-класса.

Нередко доля ипотечных сделок на рынке строящегося жилья зависит от количества банков, которые аккредитовали тот или иной конкретный объект застройщика. Наиболее активно покупатели пользовались услугами таких банков, как ВТБ24, Сбербанк, Газпромбанк и банк “Санкт-Петербург”.

Доля ипотечных сделок на вторичном рынке меньше – 30-35%. Соотношение ипотечных сделок первичного и вторичного рынка – 65:35.

За прошедший год число ипотечных сделок по рынку вторичной недвижимости значительно сократилось, и на первый план вышла “первичка”. Можно смело говорить о том, что спрос на новые объекты недвижимости стремительно возрастает. Действительно, доля первичного рынка в ипотечном кредитовании неуклонно растет с 2012 года. Во многих банках г.Санкт-Петербурга в объеме ипотечных кредитов она сегодня достигает 40% и более. В частности, в ВТБ24 доля первичного рынка по Петербургу составила 65%.

Одна из главных причин – возросший спрос на квартиры в строящихся домах. Спрос продолжает смещаться в пользу нового жилья. Люди понимают, что сейчас при строительстве используются передовые технологии, здания оснащаются новыми коммуникациями, фасады строятся с применением энергоэффективных решений, все общие пространства предполагают качественную отделку и современные лифты. Нет сомнений в том, что таким домам еще долго не понадобится капитальный ремонт, в отличие от вторичного фонда. Кроме того, сегодня новые жилые комплексы строятся во всех районах города, и у покупа-

теля есть возможность выбрать оптимальное для него местоположение. На рынке строительства нового жилья работают несколько крупнейших застройщиков, чья надежность проверена временем. Поэтому доверие к отрасли у потребителя растет. Все эти факторы влияют на растущую привлекательность первичного рынка.

Большинство покупателей недвижимости интересуют объекты на начальной стадии строительства, когда стоимость квадратного метра минимальна.

Разрыв между числом ипотечных сделок на вторичном и первичном рынках постепенно сокращается еще и потому, что цены рынков сближаются. Если еще несколько лет назад разрыв в ценах составлял 16%, то в 2014 году – уже 10-14%».

В 2014 году большей популярностью пользовались квартиры в строящихся домах, в результате чего разрыв между ценами первичного и вторичного рынков жилья в течение года существенно сократился (за год цены на вторичное жилье выросли на 1,6%, а на строящееся – на 8,3%).

Росту доли первичного рынка способствуют не только большое количество новостроек и покупательский спрос, но и специальные программы банков. Выбор ипотечных программ широк, а ставки по ипотеке в некоторых случаях даже ниже, чем на вторичном рынке, благодаря различным акциям и преференциям для застройщиков.

Характерная тенденция ипотечного рынка 2014 года – снижение ставок. Процесс стартовал во втором квартале – из-за снижения стоимости фондирования и улучшения ликвидности по сравнению с 2012 годом, когда наблюдался рост ставок.

В конце 2014-го средняя ставка, по данным большинства компаний-застройщиков, составляла 12% годовых. Однако можно говорить и о средней ставке 11,95% годовых – если не брать в расчет кредитование элитных объектов и кредиты под залог имеющейся недвижимости, зато принимать во внимание преференции банков-партнеров. Партнерские договоры с банками позволяют снизить ставку на 0,5-1%.

Средняя сумма кредита разнится для разных объектов и в разных программах банков. Средняя сумма кредита на сегодняшний день составляет у нас чуть больше 2,1 млн рублей и в ближайшее время несколько вырастет. В Сбербанке средняя сумма кредита в 2014 году увеличилась на 9% – до 2 млн рублей на территории обслуживания Северо-Западного банка Сбербанка России.

На строящихся объектах суммы кредитов выше. Сумма кредита очень разнится в зависимости от класса жилья.

Средний срок ипотечного кредита в ВТБ24 составляет 15 лет. Впрочем, надо понимать, что заемщики очень часто погашают оформленные ими ипотечные кредиты досрочно. При среднем сроке креди-

тования десять лет заемщик старается погасить кредит раньше. Большинство ипотечных кредитов выплачиваются клиентами полностью на седьмом году кредитования.

Таким образом, ипотечное кредитование является востребованным банковским продуктом, позволяющим решить жилищную проблему в России.

2.2. Конкуренция на рынке ипотечного кредитования

Конкуренция за потенциального ипотечного заемщика заставляет банки изобретать множество мелких бонусов. Правда, «программы лояльности» не охватывают клиентов, уже выплачивающих займы.

Банковская конкуренция в сфере ипотечного и потребительского кредитования продолжает обостряться. Чтобы привлечь заемщика, финансовые организации снижают процентные ставки, смягчают требования к потенциальному клиенту. Объемы выдаваемых займов растут, и, по мнению экспертов, банки уже вышли на докризисные показатели в потребительском кредитовании. К концу года те же положительные результаты будут достигнуты и в сегменте ипотеки.

Все большее число банков нацеливают свои «программы лояльности» не на борьбу с рыночными предложениями конкурентов, а на то, чтобы снизить страхи потенциальных заемщиков оказаться в ипотечной «долговой яме».

Сегодня на рынке ипотечного кредитования конкуренция идет преимущественно за счет совершенствования услуги. Среди тенденций отечественного ипотечного рынка можно назвать переход конкурентной борьбы с ценовых параметров в сторону повышения качества обслуживания.

В качестве же приоритетных неценовых «площадок» борьбы за клиента сегодня обычно называется две. Во-первых, происходит снижение требований к готовности строящегося объекта. И некоторые банки уже дают ипотеку на уровне котлована.

Во-вторых, на рынке отмечается сокращение перечня предоставляемых заемщиком в обязательном порядке документов. Самая интересная и востребованная «фишка» – это одобрение клиента по минимальному пакету документов. Только паспорт или паспорт и еще один документ. И возможность одобрения по электронным копиям документов, с предоставлением оригиналов только на сделке. Это очень удобно для иногородних клиентов.

Но на практике число предлагаемых кредиторами сервисных бонусов этим не ограничивается.

За последние год-полтора банки стали гораздо открытей. Например, еще какое-то время назад клиент зачастую получал возможность познакомиться с кредитным договором перед самым его подписанием. Сегодня же большинство банков секрета из содержания договора не делает.

«DeltaCredit предлагает гражданам ознакомиться с кредитным договором даже без подачи заявления на рассмотрение заявки. Это абсолютно открытая информация для клиентов.

Клиенты могут ознакомиться с типовыми формами договоров в любой момент. Для этого необходимо только обратиться в отделение банка. А уже с итоговым содержанием договоров, составленных с учетом информации по конкретному клиенту, конкретному объекту недвижимости и с соответствующими параметрами кредита, клиент может ознакомиться после одобрения банком заявки. То есть перед выходом на сделку.

При этом растет объем информации по кредитованию, который банки готовы предоставить «удаленно». И операторы колл-центров все реже обходятся дежурной фразой «Подробности вы можете узнать при личной встрече с нашим ипотечным инспектором».

Также кредиторы придают все больше значения региональной политике. Это не значит, что в линейках банков появляются продукты, разработанные для конкретного региона. Продуктов, которые разработаны специально под конкретный регион и в других не представлены, на текущий момент нет. Соответственно, нет подобных программ и в предложениях других федеральных игроков.

Тем не менее, определенные корректировки в ипотечные программы на региональном уровне вносятся.

На сегодняшний день в Росбанке имеется весь спектр продуктов ипотечного жилищного кредитования, в том числе учитывающие специфику Санкт-Петербурга, – кредитование жилья в домах-памятниках и квартир с перепланировками. Уточним, незаконные перепланировки имеет каждая вторая коммунальная квартира в городе.

И даже ранее известный своей «неповоротливостью» Сбербанк в «коммунальной столице России» готов идти на определенные уступки по требованиям к объектам, в которых производились незаконные перепланировки. Если перепланировка была незначительной и границы долей собственников не претерпели изменений, банк, скорее всего, кредит выдаст.

Еще год-два назад заемщики часто жаловались на «неудобные» даты при начислении регулярных платежей по процентам. Сегодня, во избежание претензий, большинство банков назначает такой датой последнее число месяца. Платежи привязаны к последней дате месяца или к дате выдаче кредита.

Платеж по ипотечным кредитам происходит в последний день месяца. Заемщики могут пополнять его в течение всего месяца в любую удобную для них дату. Такой вариант нам видится более удобным в сравнении с правилами, когда дата платежа назначается по дате подписания кредитного договора.

В тех же банках, где на такой шаг не пошли, клиенту обычно предоставляется возможность самому решить вопрос с приемлемой датой. Дата осуществления платежей зафиксирована в графике платежей. Вместе с тем по некоторым программам, клиенты могут выбрать удобную дату для оплаты.

Правда, в ряде случаев заемщика могут ждать расходы. Клиент имеет право написать заявление о смене даты, при этом необходимо составить ряд дополнительных соглашений к документам по сделке и оплатить сопутствующие расходы, связанные с госрегистрацией изменений, если это применимо в рамках существующей сделки.

Ну и, конечно, банки совершенствуют консультационную работу. Специалисты сопровождают клиента с момента первого обращения, консультируя при любых вопросах или неясностях.

С другой стороны, пока еще банки в большинстве не спешат награждать какими-либо бонусами уже выплачивающих кредит добросовестных заемщиков. В большинстве случаев «программы лояльности» охватывают только период от момента одобрения сделки до первых расчетов.

Большинство заемщиков подают заявку на одобрение, не имея конкретного объекта. И далее поиск может растянуться на срок, превышающий срок одобрения. И когда квартира найдена, клиент повторно подает заявку, «обновив» лишь документы о доходах.

Подобные пролонгации осуществляются до семи раз, в основном клиентами с жилищными субсидиями, так как сделка требует дополнительного времени для передачи средств.

Впрочем, основная цель таких программ – не «поддержать», а «удержать» заемщика. Ведь обычно он подает заявки в несколько банков сразу и с выбором окончательно не определился. Соответственно, самый распространенный принцип поведения кредиторов – относиться в этот период к клиентам с «максимальной доброжелательностью».

Кстати, с этой точки зрения примечательна проходящая в ряде регионов акция Росбанка по снижению (на 40%) стоимости аренды сейфовых ячеек. Оценить ее эффективность пока трудно. Но явно с помощью акции банку удастся удержать часть «поглядывающих на сторону» потенциальных заемщиков.

Похожий прием – поторопить клиента с помощью скидки. Так, минувшим летом Абсолют Банк проводил акцию «14/30». Клиентам, вышедшим на сделку в течение 14 дней после принятия банком реше-

ния о предоставлении ипотечного кредита, предлагалось дополнительное снижение процентной ставки на 0,5%. Если же клиент решался на сделку в период с 15-го по 30-й день, это давало снижение ставки на 0,25%.

Впрочем, «терпимость» к заемщикам распространяется не только на период до заключения договора. Все больше банков начинают либеральнее относиться к клиентам, испытывающим с выплатами временные проблемы. При возникновении трудностей клиент может в его банке оформить стабилизационный кредит на 12 месяцев. В течение этого периода заемщик будет выплачивать только проценты по ипотеке. Платежи по телу кредита при этом переносятся на год, и их сумма равномерно распределяется на оставшийся срок.

В DeltaCredit есть различные варианты реструктуризации кредитов. По срокам эти программы занимают от трех месяцев до одного года. В отдельных случаях банк готов продлить такую программу еще на один год».

Таким образом, все большее число банков осознает, что бороться следует не столько с конкурентами, сколько со страхами потенциальных заемщиков оказаться в ипотечной «долговой яме». И за счет борьбы с этим страхом можно получить весомые конкурентные преимущества.

Соответственно, следует ожидать, что уже этой осенью ряд ведущих игроков ипотечного рынка протестирует программы лояльности «следующего поколения». На этот раз нацеленные на то, чтобы без дополнительных расходов нивелировать различные угрозы заемщикам именно на период выплат.

2.3. Основные проблемы развития ипотечного кредитования во время экономического кризиса

Наличие собственного жилья является одной из актуальных проблем современного общества. Приобретение недвижимости за счет собственных средств, без заемных средств для большинства граждан невозможно, так как происходит постоянное увеличение цен на недвижимость, что приводит к большому разрыву между установленными ценами на жилье и доходами граждан.

Одним из способов приобретения своего жилья является ипотечное жилищное кредитование, которое является одним из главных направлений государственной жилищной политики.

На данный момент 10% граждан РФ имеют собственную жилую площадь более 18 кв. м. на одного человека. При этом всего 1% граждан могут приобрести понравившуюся недвижимость за личные средства.

Исходя из этого видно, что взаимоотношение граждан с недвижимостью в России оставляет желать лучшего. А если учесть еще тот фактор, что имеющийся жилой фонд со временем не молодеет и требует капиталовложений для реконструкций и капремонта.

Рассмотрим что такое ипотека и ипотечное кредитование. Ипотека - это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Ипотечный кредит — один из элементов ипотечной системы, при котором кредит выдается банком под залог недвижимого имущества. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

Ипотечный кредит имеет свои положительные и отрицательные стороны.

Одной из главных положительных сторон такого кредитования является возможность приобрести желаемую недвижимость в достаточно короткий промежуток времени. Но при этом заемщик не может дарить, завещать такую недвижимость без согласия банка. При получении ипотечного жилья заемщик и члены его семьи имеют право зарегистрироваться по месту нового жительства, что в свою очередь играет немало важную роль, так как без прописки проблемно устроится на нормальную работу и т.д.

Также, в случае оформления ипотечного кредита страхуются риски, которые могут отрицательно повлиять на платежеспособность клиента. Следующими положительными сторонами являются: досрочное погашение кредита, что предусмотрено в большинстве ипотечных программ: фиксированная процентная ставка, которая не повышается из-за инфляции; предоставление льготы по подоходному налогу заемщика на срок кредитования, а длительный срок кредитования делает платежи не слишком обременительными для семейного бюджета.

Также в системе такого вида кредитования отдельное место занимает социальная ипотека, которая представляет собой комплекс государственных программ для улучшения жилищных условий социально незащищенных слоев населения. В настоящее время на федеральном и на местном уровнях действуют несколько государственных ипотечных программ, например для молодых семей, молодых учителей, военных.

- Ипотека - молодым семьям. Участниками такой программы являются молодые семьи, которые признаны в установленном порядке

нуждающимися в улучшении жилищных условий и которые постоянно проживают на территории РФ.

- Всероссийская программа "Военная ипотека". Сюда относятся выпускники военных образовательных учреждений, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 года и прослужившие 3 года.

- Ипотечная программа "Материнский капитал". Распорядитель материнского капитала может использовать его при покупке квартиры с помощью ипотеки.

Ипотечная программа "Молодые учителя". Программа разработана АИЖК для кредитования, приобретения жилья молодыми учителями под процентную ставку в размере 8.5% годовых (одна из самых низких в стране).

Несмотря на все положительные стороны, у ипотечного кредитования имеются и отрицательные стороны. Главной проблемой такого кредитования является переплата за приобретенную недвижимость, которая иногда достигает 100% стоимости, которая рассчитывается исходя из процентной ставки по кредиту и затратам на страхование рисков. Так же имеются расходы, связанные с оформлением ипотеки: процедура оценки, нотариальное оформление сделки, регистрация недвижимости.

Важно заметить, что суммы кредита ограничены и зависят от доходов заемщика, от величины первоначального взноса, а так же многие банки устанавливают дополнительные требования к заемщику: наличие регистрации, предоставление поручителей и т.д. Но, несмотря на большое количество минусов, ипотечное кредитование для 70% граждан становится единственным шансом для приобретения собственного жилья. Всегда можно найти компромиссный вариант кредита, просто необходимо хорошо представлять всю процедуру ипотечного кредита и скрупулезно подойти к каждой из ее ступеней.

Получается, что ипотечный кредит является наиболее реальным решением жилищной проблемы для многих людей, хотя и представляет собой долгий, трудоемкий и требующий повышенного внимания процесс.

В условиях современных экономических проблем конечно же могут возникнуть трудности связанные с получением ипотечного жилья, эти проблемы решаются оперативно, но не всегда качественно. К таким проблемам относятся:

1. Инфляционные проблемы ипотечного кредитования в России.

В последнее время уровень инфляции в стране существенно снизился, но при этом нет стабильности в экономике. При этом у бан-

ков и кредитно-финансовых организаций на фоне инфляции возникают две проблемы, связанные с недоверием граждан к хранению денег в банке и снижением спроса на кредитование.

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечный кредит предназначен не для всех слоев населения, а только для тех граждан, которые обладают стабильной работой и хорошим достатком. А количество таких людей среди нуждающихся в жилье составляет менее 1%.

2. Проблемы ипотечного кредитования, вызванные нестабильной экономической ситуацией.

Так как ипотечный кредит в среднем предоставляется сроком на 10-20 лет, банки требуют определенные гарантии касающиеся уверенности выплат займа на длительное время. Это связано с тем что, доходы граждан то снижаются, то повышаются, и нет никаких гарантий на стабильность выплат займа. Вследствие чего, ипотечный долгосрочный кредит неизменно связан с определенными рисками. Банк для того чтобы себя обезопасить и компенсировать возможные потери, увеличивает ставки на кредит. При этом получатель кредита может надеяться на государство и законодательными актами, которые принимаются в отношении ипотечного кредитования.

3. Проблемы ипотечного кредитования, связанные с монополизацией рынка кредитования.

Так как в стране не очень много компаний, занимающихся строительством домов, и практически отсутствует конкуренция, руководители строительных компаний устанавливают высокие цены на жилплощадь с целью получить большую прибыль. При этом люди, которым очень необходимо жилье страдают от того что не могут себе позволить купить его из-за высоких цен.

Банки, которые предоставляют ипотечный кредит, в свою очередь также зависят от цен, которые устанавливают строительные компании. Решение такой проблемы возможно в том случае если снизятся цены на первичном рынке, вследствие возникновения конкуренции. Также можно создавать льготные условия, при которых ипотечный кредит станет более желаемым на рынке недвижимости.

4. Проблемы, связанные с государственными программами помощи и альтернативными вложениями средств.

Вкладчики стараются хранить денежные средства на депозитах не больше чем год, а все расчеты между организациями проводятся при помощи безналичного расчета. Вследствие этого наблюдается нехватка наличных денежных средств не только в государственных структурах, но и в кредитно-финансовых организациях. Выходом из данной ситуации является государственная программа в помощь ипотечному кредитованию. Но сначала необходимо наладить выпуск акций и ценных бумаг, которые можно в любой момент купить или про-

дать, и которые должны стать для банков на длительное время эффективным финансовым инструментом.

Государство должно быть заинтересовано в развитии ипотечного кредита. Банки основную прибыль получают за счет разницы между предложением своих средств и их правильным размещением. А при формировании стабильного кредитного портфеля ипотека для них наименее выгодна, так как прибыль там ожидается через длительный период времени.

Банки в большей степени заинтересованы в краткосрочных кредитах так как затраты на них окупаются намного быстрее и в большинстве случаев по выгодным процентным ставкам.

5. Еще одной проблемой развития ипотечного кредитования является достаточно высокий уровень процентных ставок. Как уже отмечалось выше, процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях, снизились с 13,1 процента в 2011 году до 12,4 процента в 2014 году. Существенное влияние на снижение процентных ставок и рост объемов ипотечного жилищного кредитования оказали программы повышения доступности жилья и ипотечных жилищных кредитов, в том числе возможность использования материнского (семейного) капитала на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилья, накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих, программа инвестиций государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2011 - 2014 годах [1].

Однако, несмотря на достигнутое в целом снижение ставок, их уровень остается достаточно высоким, что приводит к низкой доступности ипотечного жилищного кредитования для граждан с доходами ниже среднего.

Кроме того, можно выделить несколько проблем, лежащих в юридической плоскости реализации договора ипотечного кредитования. И здесь можно говорить и о несовершенстве законодательно-правовой базы по регулированию отношений в сфере ипотечного кредитования, и об отсутствии единого, четко разработанного механизма взаимодействия между заемщиком и кредитором в случае судебного урегулирования долговых проблем.

Особенно часто такие проблемы возникают при наделении правами собственности на жилое помещение, приобретенное с помощью ипотеки, несовершеннолетних детей, а также при разводе супругов, совместно участвующих в сделке по ипотечному кредитованию. И в том, и в другом случае возникает множество нюансов, необходимость привлечения третьих сторон (например, уполномоченного по правам

ребенка), заключения дополнительных соглашений (например, по поводу разъединения договора по каждому созаемщику, по поводу раздела квартиры и т.д.), в результате чего риски для банка значительно увеличиваются, что вынуждает банки повышать порог безопасности и ужесточать требования к потенциальным заемщикам, ограничивая таким образом спрос на рынке ипотечного кредитования.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование, являясь на сегодняшний момент одним из перспективных направлений кредитной деятельности, направлено на улучшение жилищных условий трудоспособного населения с помощью долгосрочных ипотечных кредитов банков и увеличение объемов жилищного строительства за счет возросшего платежеспособного спроса со стороны покупателей жилья. Однако для качественного развития данного сектора банковских услуг требуются как изменения в правовом регулировании данной сферы, так и экономические преобразования, направленные на увеличение реальных доходов населения.

Это означает, что если государство не будет активно участвовать в развитии ипотечного кредитования и внедрять альтернативные и привлекательные для населения льготные программы, процесс популяризации ипотечного кредитования будет и дальше идти крайне медленными темпами.

Можно сделать вывод, что решение проблем ипотечного кредитования - это задача, которая затрагивает макроэкономику страны, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое другое. Такие цели не могут быть достигнуты сразу, для этого требуется длительное время. Однако рано или поздно экономика страны обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и самому широкому кругу их клиентов.

3. ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННЫХ МЕР ПО СТАБИЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Изучение основных мер, предпринимаемых государством по стабилизации ипотечного кредитования

Органами общей компетенции в системе ипотечного жилищного кредитования являются Президент РФ и Правительство РФ. Президент РФ определяет общую политику развития системы ипотечного кредитования. Так, в Указе Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» содержится послание Правительству РФ о повышении эффективности государственного управления и качества государственных услуг, предоставлении доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия, разработке государственной программы обеспечения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации, создании плана мероприятий по предупреждению и пресечению монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов и т.д.

Правительство РФ разрабатывает государственные программы по обеспечению граждан доступным жильем. На сегодняшний день особую роль среди нормативных актов занимают Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы», Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года».

Правительство одобрило план антикризисных мер, в котором предусмотрена поддержка «жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства» как отдельной отрасли экономики. Подробный механизм реализации программ должен быть представлен до 27 февраля Минстроем, Минфином с участием ЦБ, АИЖК, Фондом РЖС.

Речь идет о двух пунктах, которые направлены на поддержку строительства в рамках госпрограммы «Жилье для российской семьи», социальной ипотеки, на сохранение жилья для заемщиков, «оказав-

шихся в сложной финансовой ситуации», а также сферы ЖКХ — недопущения роста платежей и ухудшения качества услуг.

Мера 1. Первый пункт (39 в программе) предусматривает расширение стимулирования кредитования строительства жилья эконом-класса и объектов инженерной инфраструктуры по программе «Жилье для российской семьи». Напомним, по этой госпрограмме за 2015–2017 годы должно быть построено 25 млн кв. м жилья эконом-класса дополнительно к ранее запланированным объемам, а застройщики получают поддержку в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой — государство готово компенсировать ее стоимость в размере до 4 тыс. руб. на 1 кв. м. Такое жилье должно продаваться нуждающимся категориям граждан по фиксированной цене: не выше 30 тыс. руб. за 1 кв. м или не более 80% рыночной стоимости за 1 кв. м.

Мера 2. Сделан акцент на обеспечении бесперебойного функционирования и модернизации коммунальной инфраструктуры и реализации инвестиционных проектов, а также на программе капитального ремонта многоквартирных домов.

Мера 3. Второй пункт (40 в программе) предполагает помощь рынку ипотеки. Речь идет об осуществлении мероприятий по выдаче социальной ипотеки отдельным категориям граждан на специальных условиях — для обеспечения спроса опять же в рамках программы «Жилье для российской семьи». А также предполагается реализация «программы помощи заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, в том числе за счет ипотечного страхования реструктурированных ипотечных кредитов».

Ипотека сильно пострадала от экономических потрясений, особенно после того, как ЦБ повысил ключевую ставку до 17%. Сейчас ипотеку можно взять в среднем под 17–20%, что превышает психологический максимум. «Вымирание» ипотеки сильно сказалось на застройщиках, так как большая часть квартир реализовывалась с привлечением этого кредитного инструмента. В трудном положении давно находятся валютные ипотечники.

В части жилищного строительства антикризисная программа претерпела изменения по сравнению с одной из последних версий.

В одном из последних вариантов документов (копия есть в распоряжении «Газеты.Ru») Минстрой предлагал внести имущественный взнос в виде облигаций федерального займа (ОФЗ) в Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) по первому пункту и докапитализацию того же АИЖК по второму. На эти цели Минстрой предлагал выделить 157,5 млрд руб. В опубликованной программе выделение средств непосредственно АИЖК не предусмотрено.

Тем не менее, какие средства будут выделены на реализацию двух итоговых пунктов, непонятно. В документе указано, что предложения по объему финансирования должны быть представлены Минфином до 29 января.

В плане первоочередных антикризисных мер акцент сделан на поддержке госпрограмм и ипотеки, однако про строительную отрасль отдельно ничего не сказано.

Строительная отрасль и новые проекты получают поддержку вместе со стабилизацией спроса — через рынок ипотечного кредитования. Развивая этот сектор, Минфин сможет оказать поддержку как застройщикам, так и жителям. Разработанные меры преследуют одну цель — стабилизировать ипотечный рынок.

Меры поддержки стройкомплекса через стимулирование целевого кредитования под реализацию программы «Жилье для российской семьи» и усиление программ капремонта жилья дадут участникам этих проектов дополнительную устойчивость.

Мера 4. Поддержание спроса на жилье эконом-класса. На это направлены установки правительства и Минстроя по стимулированию выдачи ипотеки «отдельным категориям граждан» и повышению доверия к институту ипотеки через страхование реструктурированных ипотечных кредитов.

В целом застройщики удачно провели 2014 год, что позволяет им пока чувствовать себя более или менее устойчиво.

Пока еще есть запас прочности, позволяющий не проседать сильно, но меры антикризисной профилактики рынком уже предпринимаются: пересмотр инвестпланов, оптимизация бизнеса, сокращение расходов и так далее.

Кризис может скорректировать планы застройщиков по вводу жилья в новом году. Кроме этого, они сами стали искать альтернативу ипотеке, чтобы реализовывать жилье. А на одном из заседаний президиума общественного совета при Минстрое прозвучала просьба как можно скорее провести совещание по антикризисным мерам в отрасли, так как ситуация усугубляется с каждым днем.

Если говорить о сигналах рынка, то пока паники нет, но тревожные звоночки уже раздаются. Так, например, большую ставку экспортеры в сфере недвижимости делают на импортозамещение. Но можно уже видеть, что вместе с ценами на импортные стройматериалы растут цены и на их отечественные аналоги. Если меры, принятые властью, положительно отразятся на экономической ситуации в стране, то и девелопмент будет прогрессировать.

Антикризисные предложения самих строительных компаний так или иначе связаны с ипотекой — именно она в значительной степени формирует спрос.

Мера 5. Обеспечение строителей государственными контрактами, которые позволят загрузить производственные мощности, а также субсидирование процентной ставки по ипотеке, что позволит сохранить застройщикам до 30% сделок.

Роль государства и органов местного самоуправления в системе ипотечного жилищного кредитования определяется Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, в соответствии с которой органы государственной власти осуществляют следующее:

1) создают необходимую правовую базу и занимаются ее совершенствованием;

2) осуществляют поддержку участников рынка ипотечного кредитования в период кризиса;

3) оказывают содействие в развитии специальных кредитных продуктов для отдельных категорий населения;

4) создают необходимые условия для жилищного строительства эконом-класса в объемах, необходимых потребности и спросу населения;

5) выполняют обязательства по обеспечению жильем определенных категорий граждан, по социальным выплатам на приобретение, строительство жилья, оплату первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам в соответствии с утвержденными программами;

6) занимаются развитием рыночных источников финансирования ипотеки на основе ипотечных ценных бумаг;

7) формируют дифференцированный территориальный подход к развитию рынка ипотеки в зависимости от типа рынка жилья;

8) оказывают содействие в формировании и дальнейшему развитию механизмов реструктуризации долгов заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации;

9) занимаются развитием института регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также его совершенствованием;

10) осуществляют деятельность, направленную на обеспечение гласности в сфере ипотечного кредитования, включая создание единых баз данных.

Органы государственной власти субъектов РФ выполняют следующие функции:

- оказывают содействие для обеспечения конкуренции на первичном рынке ипотеки;

- создают необходимые условия для развития рынка жилья;

- осуществляют деятельность, направленную на применения единых стандартов ипотечного жилищного кредитования на всей территории Российской Федерации;

- оказывают содействие по реализации региональных программ и участие в реализации федеральных программ по обеспечению отдельных категорий граждан жильем;

- поддерживают строительство жилья эконом-класса;

- оказывают содействие в деятельности региональных ипотечных операторов.

«Органы местного самоуправления осуществляют:

- создание маневренного и (или) коммерческого жилищного фонда;

- поддержку заемщиков, лишившихся единственного жилья в результате продажи предмета залога;

- содействие развитию рынка «найма жилья» [6].

Среди органов специальной компетенции необходимо выделить Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Данное агентство было создано в 1997 году в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.08.1996 № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» для выполнения задач по формированию ипотечной системы в рамках федеральной целевой программы «Свой дом».

В настоящее время Агентство по ипотечному жилищному кредитованию представлено двумя уровнями: федеральным и региональным. Основными направлениями деятельности данного акционерного общества являются обеспечение ликвидности, устойчивости, конкурентоспособности и инновационного развития рынка ипотечного жилищного кредитования в целях повышения доступности жилья для населения РФ. Главная роль его состоит в обеспечении баланса интересов основных участников рынка ипотечного жилищного кредитования: заемщиков, кредиторов, государства и инвесторов.

Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию осуществляет работу в следующих направлениях:

- оказание поддержки иным участникам рынка при помощи развития новых инструментов рефинансирования с целью обеспечения ликвидности, в частности выкуп пулами и выдача поручительств по таким бумагам;

- корректировка подходов к ценообразованию для частичной разгрузки балансов партнеров за счет выкупа закладных с низкими ставками;

- поддержка заемщиков, попавших в тяжелую жизненную ситуацию, как инструмент профилактики возникновения рисков;

- участие в разработке и запуске механизмов стимулирования строительства жилья эконом-класса;

- заключение долгосрочных договоров на рефинансирование ипотечных жилищных кредитов с фиксированными условиями с це-

лью обеспечения предсказуемости развития ситуации для участников рынка;

- кратковременное увеличение доли открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в рынке ипотеки с целью поддержания ликвидности ипотечных кредитов и платежеспособного спроса на жилье;

- искусственное снижение процентных ставок с целью повышения доступности ипотечных жилищных кредитов и поддержания платежеспособного спроса» [7, с.45].

Региональные институты осуществляют свою деятельность в следующих направлениях:

1) принимают участие по реализации программ, направленных на поддержку заемщиков в случаях выселения из приобретенных жилых помещений за счет заемных средств;

2) оказывают содействие в развитии рынка найма жилых помещений;

3) участвуют в процессе организации кооперативов для приобретения или строительства жилья;

4) занимаются разработкой специальных программ на региональном уровне по ипотечному жилищному кредитованию;

5) принимают активное участие в строительстве жилья эконом класса для их дальнейшей продажи по договорам ипотеки и т.д.

В 2014 году в России было секьюритизировано 13,8% от общего объема выданных кредитов, на сумму 244 млрд рублей. В Европе доля секьюритизированных ипотечных кредитов составляет примерно 30%, в США — почти 100%.

Для дальнейшего развития рефинансирования ипотеки с использованием ипотечных облигаций необходима государственная поддержка. При нынешних условиях в 2015 году объем сделок по секьюритизации ипотечных портфелей российских банков составит около 150 млрд рублей.

Однако перспективы развития вторичного рынка ипотеки, локомотивом которого выступает АИЖК, вызывают беспокойство у профессиональных игроков рынка. АИЖК превращается из института развития ипотечного рынка в инструмент поддержки строительства дешевого жилья. Данная тенденция может усилиться в результате объединения АИЖК с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС), о чем уже приняло решение в правительстве.

Структура спроса на ипотеку в Москве резко меняется. В 2014 году на кредиты для покупки жилья приходилось 90% заявок, а 10% составляли заявки на кредиты под залог собственного жилья. По данным за 2015 год это соотношение составляет 60 на 40. Рост спроса на

нецелевые ипотечные кредиты можно объяснить тем, что ипотека стала источником средств для малого бизнеса, а также заменила потребительские кредиты на крупные суммы, ставшие фактически недоступными из-за роста ставок.

Участники рынка отметили очень высокий процентный риск ипотечных банков в нынешних экономических условиях. В России из-за отсутствия «длинных денег» жилищные кредиты выдаются за счет краткосрочных ресурсов, которые сейчас подорожали примерно вдвое, по сравнению с 2014 годом. В результате банки получают доход от ипотеки в размере 12-14% годовых, а привлечь средства приходится по более высокой цене. Из-за такого разрыва ипотечная деятельность банков стоит на грани рентабельности, а, возможно, некоторые уже вошли в «красную зону».

Кроме того, возрастает кредитный риск банков, поскольку падение уровня доходов населения может привести к массовым дефолтам ипотечных заемщиков, ставших неплатежеспособными.

Еще одна хроническая проблема российского ипотечного рынка состоит в том, что высокая стоимость жилья ограничивает платежеспособный спрос даже с использованием кредита. Вероятность снижения цен на жилье в рублях в 2015 году составляет 60%. Темпы роста цен на жилье будут ниже темпов роста инфляции в стране.

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование в России только зарождается, но в дальнейшем оно должно стать основным механизмом приобретения жилья гражданами. И роль государства состоит в том, чтобы отрегулировать все механизмы работы данной системы и создать необходимые условия для повышения доступности жилья основной массе населения РФ.

Под ипотечным жилищным кредитованием следует понимать отношения, возникающие между заемщиками, кредиторами и иными специальными субъектами (органы государственной власти, органы местного самоуправления, риэлторы, страховщики и т.д.), направленные на удовлетворение потребностей населения в приобретении жилья или улучшения жилищных условий за счет заемных средств, выдаваемыми под залог недвижимости.

Правовое регулирование системы ипотечного жилищного кредитования осуществляется в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и принимаемыми в соответствии с ними нормативными актами.

Основными перспективами развития данной системы является: создание более усовершенствованной правовой базы, снижение процентных ставок, уменьшение первоначального взноса, создание вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, защита прав участников

рынка ипотечного кредитования, строительство жилья эконом-класса, уменьшение роста цен на жилье.

3.2. Перспективы развития ипотечного кредитования в России

На современном этапе развития экономики в стране существует объективная необходимость в создании эффективной системы жилищного финансирования. Из 85% населения России, желающих улучшить свои жилищные условия, только 8% способны осуществить приобретение жилья одновременно. В условиях постоянного роста цен на недвижимость и преобладании потребления в структуре расходов семьи самостоятельное решение жилищного вопроса гражданами представляется маловероятным, поэтому актуальным является вопрос создания доступных финансово-кредитных механизмов приобретения жилья. Организация системы ипотечного кредитования является эффективным вариантом решения этой важнейшей социальной проблемы, позволяющим привлечь к решению этой проблем не только бюджетные средства, но также банковский и инвестиционный капитал.

В наследство от советской системы жилищного финансирования, основанной на централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатным распределении среди граждан, нам осталось полное отсутствие механизмов самостоятельного участия населения в решении жилищных проблем. Отсутствие каких-либо отработанных форм и стандартов породило разнообразие возникающих вариантов финансирования приобретения недвижимости гражданами.

Наиболее распространенной схемой является долевое участие в строительстве жилья, также получили распространение программы стройсбережений и жилищные сберегательные программы. Для финансирования подобных проектов на региональном уровне создаются специальные внебюджетные фонды, выпускаются муниципальные жилищные облигации, привлекаются средства предприятий. Общим недостатком всех указанных подходов за исключением банковских проектов по ипотечному кредитованию является их изначально ограниченный и локальный характер. Поэтому они не могут быть взяты за основу стратегического развития системы жилищного финансирования.

Банковские проекты ипотечного кредитования появились с 1994 года и первоначально были ориентированы только для предоставления кредитов для сотрудников. Постепенно схемы отработывались, совершенствовались, и уже к 96-97 году многие банки имели в портфеле своих активных операций "почти ипотечные программы" - аренду с

правом выкупа. В тот же период появляются и классические ипотечные программы, когда банк заключает кредитный договор и договор ипотеки жилья, обеспечивающий обязательства клиента по кредиту.

Из двух классических систем ипотечного кредитования, американской и немецкой, на федеральном уровне выбор был сделан в пользу американского варианта развития ипотечного рынка, субъектами которого являются заемщики, берущие кредиты в банках, кредитные организации, формирующие из ипотечных кредитов пулы и продающие их агентствам, агентства, выпускающие на основе приобретенных пулов ипотечных кредитов/закладных ценные бумаги - облигации, и частные и институциональные инвесторы, вкладывающие свои средства в долгосрочные низкорисковые бумаги. Стабильность американской экономики обуславливает наличие спроса на облигации ипотечных агентств, несмотря на то, что доход по ним довольно низок. В современных российских условиях широкий спрос на такие способы вложения средств не может существовать на должном уровне, так как довольно длинная цепочка от первоначального заемщика до конечного инвестора отнимает значимую часть дохода, который и так невысок, потому что ставки по ипотечным кредитам не могут быть высокими, иначе теряется смысл создания самой системы ипотечного кредитования - обеспечить доступность приобретения жилья для большей части населения страны. Вследствие этого на данном этапе развития экономики России создание действительно функционирующей системы ипотечного кредитования не может быть осуществлено без участия государственных средств. Федеральное и региональные агентства ипотечного кредитования используют для выкупа кредитов у банков бюджетные средства, а также средства международных фондов. В перспективе возможно привлечение средств иных институциональных инвесторов - страховых компаний, негосударственных пенсионных фондов.

Если операторы вторичного рынка системы ипотечного кредитования по большей части (на сегодняшний день) обеспечены ресурсами за счет бюджета, то коммерческие банки, предоставляющие ипотечные кредиты должны изыскивать средства самостоятельно, при этом желательно, чтобы используемые ресурсы были "длинными", так как ипотечный кредит выдается на срок до 10 - 15 лет, а столь долгосрочные вложения отрицательно сказываются на нормативах ликвидности. С целью привлечения средств кредитные организации, используя опыт немецких сберегательных касс, открывают накопительные программы для потенциальных заемщиков, позволяющие затем последним получить ипотечный кредит в первоочередном порядке.

Выдав ипотечный кредит, банк не может держать его в собственном портфеле в течение длительного времени, поэтому суммар-

ный объем выдаваемых кредитов сильно зависит от того, будут ли выкупаться кредиты агентствами или нет, а это, в свою очередь, определяется степенью соответствия параметров выданного кредита (срок, процентная ставка, степень обеспеченности, кредито- и платежеспособность заемщика, иные условия). Поэтому важнейшим условием развития первичного ипотечного рынка является стандартизация процедуры выдачи ипотечного кредита, правил выдачи и обращения закладных.

Стандартизация процедуры выдачи подразумевает существование единых требований, предъявляемых банками к потенциальным заемщикам: это суммарный доход семьи, доля доходов, которые могут отвлекаться из текущего потребления на выплату процентов по кредиту и погашения суммы основного долга, степень обеспеченности ссуды, то есть максимально допустимая доля кредитных средств в стоимости приобретаемого жилья. В наличии таких требований, а также в большей численности заемщиков, заключается отличие от процедуры кредитования юридических лиц, правила кредитования которых банки разрабатывают самостоятельно (естественно, с соблюдением указаний Центрального Банка).

Возникает вопрос о месте ипотечных кредитов в активах банка. Среди всех направлений вложений ипотечные кредиты отличаются большей обеспеченностью, низким риском, низкой доходностью. Как правило, ставки по ипотечным кредитам банки устанавливают не совсем самостоятельно, а, ориентируясь на требования муниципальных/региональных администраций, так как во многих областях программы кредитования приобретения жилья носят больше социальный, нежели коммерческий характер, поэтому процентная ставка по данному виду кредитам составляет 8-10%. Естественно, что такой уровень дохода не является привлекательным для банка, который, несмотря на социальную значимость программы, должен обеспечивать прибыльность всех своих операций. Повышение процентной ставки также не увеличит доходы кредитных организации из-за сокращения желающих получить ссуду.

Выходом из данной ситуации является организация работы с агентствами ипотечного кредитования. Соответственно выходят на первый план требования этих агентств к кредитам, о чем говорилось выше. Выкупая права требования по ипотечным кредитным договорам, агентства предоставляют средства банкам для последующих кредитов, позволяя не держать в кредитном портфеле долгосрочные низколиквидные вложения. Причем совместная деятельность позволяет банкам получать вполне приемлемый доход.

При установленной "социальной" процентной ставке 8% годовых и максимальной длительности между заключением кредитного

договора и договора уступки долга в один месяц, доходность ипотечных кредитов может достигать уровня 19%, что при низком риске и достаточной обеспеченности ссуды является выгодным вложением средств. Подобное сочетание риска и доходности позволяет ипотечно-му кредитованию составить реальную конкуренцию классическим направлениям вложения средств банков.

Но объемы таких вложений пока сдерживаются ограниченностью источников рефинансирования ипотечных операций. Ипотечные агентства финансируются из бюджета, соответственно, объемы предоставляемых ими средств невелики. Дополнительные средства могут быть привлечены от страховых компаний и пенсионных фондов, а также от предприятий. В целом проблема развития источников финансирования стоит очень остро, так как действующая сейчас схема выкупа на бюджетные деньги долго существовать не может.

Существуют различные схемы погашения долга: постоянная рента (равновеликие платежи в течение всего срока с переменной структурой), переменная рента (равные суммы погашения основного долга и уменьшающиеся процентные платежи), нестандартная возрастающая рента (возрастающие в соответствии с заданным коэффициентом суммы погашения основного долга и процентов). Анализ различных схем погашения долга выявил самую доступную из них - нестандартная возрастающая рента с увеличивающимися платежами - охват 92% населения (при сумме кредита в 200 тыс. руб., сроком на 15 лет) и 65% - на 10 лет. Применяемая сейчас схема переменной ренты обеспечивает доступность менее 35% населения.

Процедура выдачи ипотечных кредитов должна быть четко и правильно организована. Большой объем предварительной, консультативной работы предполагает развитие института консультантов, которые бы оказывали все необходимые информационные услуги и обеспечивали бы потенциальных заемщиков всей информацией. Система распределения работ внутри отдела может быть как функциональной, так и попроцессной. Наиболее эффективной при большом количестве клиентов может стать создание рабочих групп, комбинирующее оба подхода к распределению обязанностей внутри отдела.

В целом, ипотечное кредитование — один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения — в улучшении жилищных условий, коммерческих банков — в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса — в ритмичной загрузке производства, и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Государство должно учитывать доходы малообеспеченных слоев населения, решать жилищные вопросы тех категорий граждан, которые имеют средние доходы, накопления и имеющие жильё в собственности квартиры по договору о передаче квартир и иных объектов в собственность граждан. Основное решение этой проблемы для граждан данной категории является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование на основе государственных программ. Без поддержки государства жильё на рынке будут приобретать только граждане с высокими доходами.

На сегодняшний день лишь 1 процент населения может позволить себе приобретать жильё без использования ипотечных займов. Совсем маленький процент населения, который составляет буквально 0,4 процента, обеспечивается жильем из средств бюджета регионального, федерального и местного уровня.

Несмотря на данные проблемы и недостатки, в процессе ипотечном кредитовании, наблюдаются и серьезные перспективы развития.

В настоящее время разработана «Стратегия развития ипотечно-жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», которая утверждена распоряжением Правительства РФ от 19 июля 2010 года № 1201-р [4]. Стратегия затрагивает все вопросы, которые связаны с развитием ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Стратегия рассматривает задачи приобретения недвижимости на первоначальном строительстве или вторичном рынке.

Для того, чтобы ипотечное кредитование было доступным, необходимо строить жильё эконом-класса, а также жильё, которое будет удовлетворять требованиям граждан со среднестатистическим доходом; повышать конкуренцию среди банковских услуг ипотечного кредитования, привлекать инвесторов для строительства нового жилья.

Рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо развивать устойчивыми темпами. Объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов должны превышать объемы погашения, что будет способствовать росту портфеля ипотечных жилищных кредитов.

В перспективе ипотечный займ будет основным товаром для приобретения объектов недвижимости в собственность заемщика, стоимость на жильё, условия ипотечных займов и доходы населения позволят приобрести объекты 70 процентам граждан.

Самый распространённый ипотечный кредит на сегодняшний день является кредит со сроком кредитования от 10 до 25 лет. Это фиксированная ставка и процент составляет от 11, 45 процентов. Доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом в

размере 10 процентов составит до 20 процентов рынка ипотечного жилищного кредитования.

При получении кредита, эта процедура станет стандартной. Сократятся сроки сбора документов и рассмотрения заявок. До момента, когда необходимо подписывать кредитный договор или договор займа, заемщик должен получить всю достоверную информацию о стоимости кредита и его основных условиях, сроках и других немало важных параметров.

Кроме всех консультаций до момента получения кредита заемщик получит возможность переуступить права по кредиту третьему лицу или реструктурировать его в случае серьезных изменений.

Большая конкуренция среди банков по выдаче ипотечных займов будет способствовать тому, что существенно будут уменьшены тарифы, повысится качество обслуживания граждан. Заемщики с более хорошей кредитной историей смогут иметь привилегии.

Целью развития ипотечного жилищного кредитования является обеспечение к 2030 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 70 процентов семей.

Стратегию предполагается реализовать в 3 этапа.

Первый этап начинался с 2010 по 2012 годы. Главными считается восстановить доверия к рынку ипотечного жилищного кредитования у заемщиков, кредиторов и инвесторов. Доля всех сделок с ипотекой на рынке жилья составит 25 процентов, а объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов в год составят 490 тыс. кредитов. Уровень просроченной задолженности предполагается снижаться за счет увеличения кредитного портфеля.

На втором этапе (2013 - 2020 годы) происходит восстановление рынка. Предполагается, что банки будут активно предлагать ипотечные жилищные кредиты населению. Необходимо уравновешивать спрос и предложение на рынке жилья.

Промежуточные итоги реализации второго этапа настоящей Стратегии предполагается подвести в 2015 году. К концу 2015 года доля семей, которым будет доступен ипотечный жилищный кредит, достигнет 30 процентов. Доля ипотеки в валовом внутреннем продукте составит около 7,2 процента, а средняя ставка - около 8 - 9 процентов. В 2015 году предусматривается выдать около 740 тыс. ипотечных жилищных кредитов.

К концу 2020 года количество граждан, которые хотели бы взять ипотечный кредит, увеличится в общей массе до 50 процентов. Кредитная ставка должна понизится до 6 процентов годовых, при этом уровень индекса цен должен быть 4 процента.

На третьем этапе (2021 - 2030 годы) произойдет насыщение. Количество нуждающихся сократиться. Рынок жилья и ипотеки перейдет к фазе стабилизации. В долгосрочной перспективе основной задачей станет поддержка устойчивости рынка жилья и ипотеки и предотвращение возможных кризисных явлений.

В этот период возможно появление других типов кредитов под залог жилых помещений на цели, не связанные с улучшением жилищных условий, в том числе на цели повышения образования, улучшения здоровья и обеспечения материального благополучия после выхода на пенсию. Так же ипотечное кредитование может повлиять на снижение уровня инфляции в стране.

В современных условиях повышается значение ипотеки для социального развития общества. Жилищное ипотечное кредитование способствует обеспечению граждан доступной частной жилой собственностью, являясь мощным фактором формирования среднего класса общества.

Главной задачей развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования заключается в том, чтобы организовать работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами. Создание такой организации увеличит платежеспособный спрос граждан; ипотечный рынок значительно станет активным; личные накопления граждан будут участвовать в обороте; большими темпами будут развиваться стройки; экономика станет подвижной.

Долгосрочное кредитование жилья должно прислушиваться к опытам международных коллег, институтов, приспосабливаться к законам и нормативным базам в РФ, учитывать темп и уровень инфляции, использовать сбережения граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов.

При активности ипотечных продуктов, произойдет значительный рост новых объектов, новостроек, произойдет оживление в некоторых отраслях промышленности, увеличится производство продукции, услуг, экономика станет оживленной. Ипотечное кредитование даст возможность модернизировать производство, что приведет к повышению качества и конкурентоспособности продукции – все это ведет к увеличению экономического потенциала страны.

В завершении необходимо отметить, что развитие ипотечного кредитования окажет положительное влияние на преодоление социальной нестабильности и поможет удовлетворить потребность населения в жилье.

4. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И КАЛЬКУЛИРОВАНИЕ ЗАТРАТ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

4.1. Принцип прогнозирования

Прогнозирование это процесс разработки прогноза. Применение прогнозирования предполагает, что закономерность развития, действующая в прошлом внутри динамического ряда, сохранится и в прогнозируемом будущем, то есть прогноз основан на экстраполяции. Экстраполяция – это распространение установленных в прошлом тенденций на будущий период и определение будущих размеров экономического явления.

Экстраполяция является начальной стадией построения окончательных прогнозов. Чем короче срок экстраполяции, тем более точные и надежные результаты дает прогноз.

Методика статистического прогноза по тренду и колеблемости основана на их экстраполяции, то есть на предположении, что параметры тренда и колебаний сохраняются до прогнозируемого периода.

Анализируя ежемесячные данные объемов ипотечного жилищного кредитования в рублях, представленные на сайте ЦБ РФ, за период с января 2009 г. по апрель 2015г., можно сделать вывод, что ежегодно прослеживается одна и та же динамика объемов выданных периодов в течение каждого календарного года. А именно, в начале каждого года происходит резкий спад объемов выданных ипотечных кредитов, и в течении года, объем плавно возрастает, достигая к концу года наивысшего значения.

Но в целом, мы отмечаем стабильный рост объемов выдаваемых ипотечных кредитов. Поэтому, используя суммарные годовые значения представленные в таблице 16, проведем прогнозирование будущих объемов и посмотрим какой будет картина ипотечного кредитования на период с 2015г. по 2020 г. по Российской Федерации. Выбор периода обоснован тем, что согласно «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», от 19.07.2010г. № 1201-р, этот период является восстановительным, что подразумевает наиболее активное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования.



Рисунок 4 – Динамика объемов выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях за период январь 2009г. – апрель 2015г., млн. руб.

Таблица 16 - Данные об объеме ипотечных кредитов в рублях по ипотечным банкам, зарегистрированным в Российской Федерации

Год	Данные с сайта ЦБ по объемам ипотечного кредитования (млрд. руб.)
2005	30918
2006	179612
2007	438145
2008	560671
2009	142968
2010	364634
2011	697417
2012	1017316
2013	1338731
2014	1753294

Наше прогнозирование построим и рассчитаем при помощи трех трендов, таких как линейный тренд, логарифмический тренд и полиномиальный тренд. Так же для каждого тренда рассчитаем коэффициент

детерминации (R^2). Он показывает долю изменения (вариации) результативного признака под действием факторного признака

Коэффициент может варьировать от 0 до 1. Чем ближе коэффициент детерминации к 1, тем лучше установлена тенденция, и, соответственно, теснее связь выбранного тренда и динамического ряда. Исходя из величины коэффициента детерминации, в статистической практике принято применять такую градацию соответствия тренда динамическому ряду: 0 - отсутствие связи; до 0,3 - слабая, от 0,3 до 0,6 - средняя, от 0,7 до 0,9 - от 0,9 до 1 - выбранный тренд полностью соответствует динамическому ряду.

4.2. Линейный тренд

Линейный тренд – это функция $y=ax+b$, где значение x – это номер периода по временному ряду, y – это номер месяца, y – это последовательность значений, которые мы анализируем – объем ипотечного кредитования за месяц, b – точка пересечения с осью y на графике (минимальный уровень), a – это значение, на которое увеличивается следующее значение ременного ряда, причем, если $a>0$, то динамика роста положительная, если $a<0$, то динамика тренда отрицательная, т.е. например, продажи падают. Используя данные таблицы 16, строим график динамики изменения объемов ипотечного кредитования в Российской Федерации и добавляем линию тренда (рисунок 5).

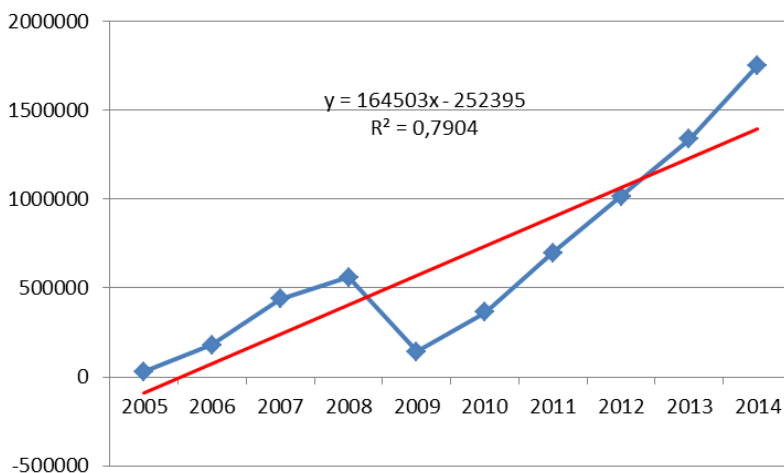


Рисунок 5 - Динамика изменения объёмов ипотечного кредитования в рублях в Российской Федерации с линейным трендом в период 2005-2014гг., млрд. руб.

Коэффициент детерминации R^2 равен 0,7904 это значит, что связь выбранного тренда и динамического ряда положительная, довольно высокая.

4.3. Логарифмический тренд

Логарифмический тренд – это функция $y(x)=a*\ln(x)+b$, где, значение x – это номера периода во временном ряду в нашем случае это месяца, y – это последовательность значений, которые мы анализируем – объем ипотечного кредитования за месяц, b – точка пересечения с осью y на графике, a – это значение, на которое увеличивается следующее значение временного ряда. Причем, если $a>0$, то динамика роста положительная, если $a<0$, то динамика тренда отрицательная.

Используя данные таблицы 16, строим график динамики изменения объемов ипотечного кредитования в Российской Федерации и добавляем линию тренда (рисунок 6).

Коэффициент детерминации R^2 равен 0,6005 это значит, что связь выбранного тренда и динамического ряда положительная, средняя, слабее, чем у линейного тренда.

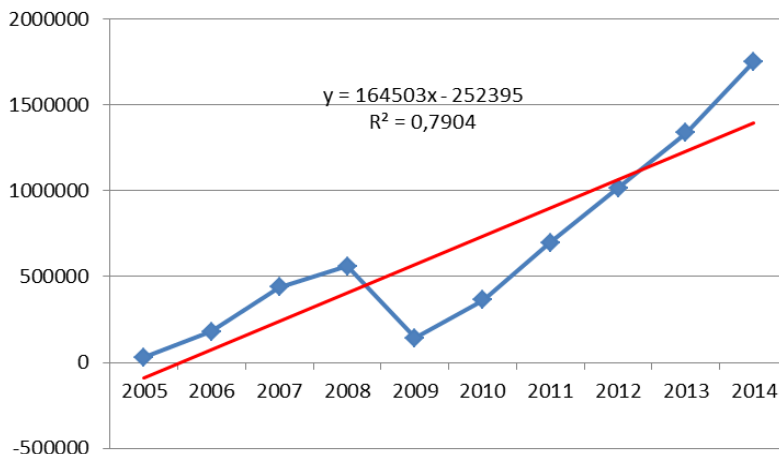


Рисунок 6 - Динамика изменения объёмов ипотечного кредитования в рублях в Российской Федерации с логарифмическим трендом в период 2005-2014гг., млрд. руб.

4.4. Полиномиальный тренд

Полиномиальный тренд применяется для описания значений временных рядов, попеременно возрастающих и убывающих. Полином отлично подходит для анализа большого набора данных нестабильной величины (например, продажи сезонных товаров). Полином — это степенная функция $y=ax^2+bx+c$ (полином второй степени) и $y=ax^3+bx^2+cx+d$ (полином третьей степени). Мы будем использовать полином второй степени. Степень полинома определяет количество экстремумов (пиков), т.е. максимальных и минимальных значений на анализируемом промежутке времени.

Используя данные таблицы 16, строим график динамики изменения объемов ипотечного кредитования в Российской Федерации и добавляем линию тренда (рисунок 7). Коэффициент детерминации R^2 равен 0,9031 это значит, что связь выбранного тренда и динамического ряда положительная, очень высокая.

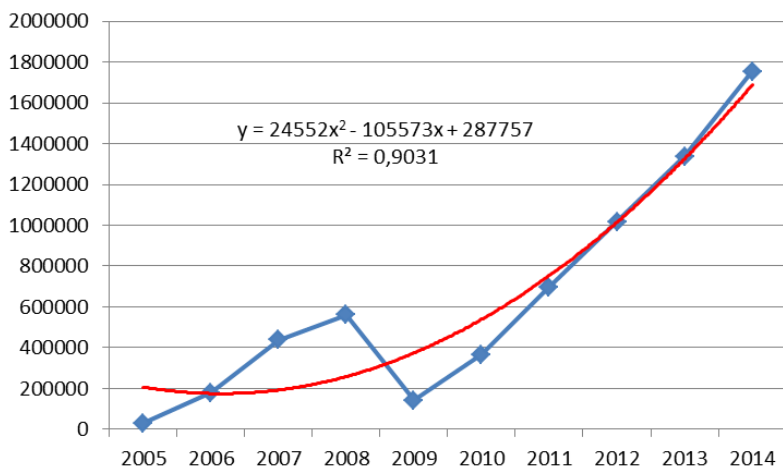


Рисунок 7 - Динамика изменения объёмов ипотечного кредитования в рублях в Российской Федерации с полиномиальным трендом в период 2005-2014гг. , млрд. руб.

4.5. Прогноз объемов ипотечного жилищного кредитования на период с 2015г. по 2020г.

Качество приближения оцениваем по величине достоверности аппроксимации R^2 . Из всех приведенных функций, при данной функции связь самая высокая, поэтому используем ее для прогнозирования

объемов ипотечного кредитования в Российской Федерации на период с 2015 г. по 2020 г. Отразим прогноз на следующем графике (рисунок 8). Данные представим в виде таблицы 17.

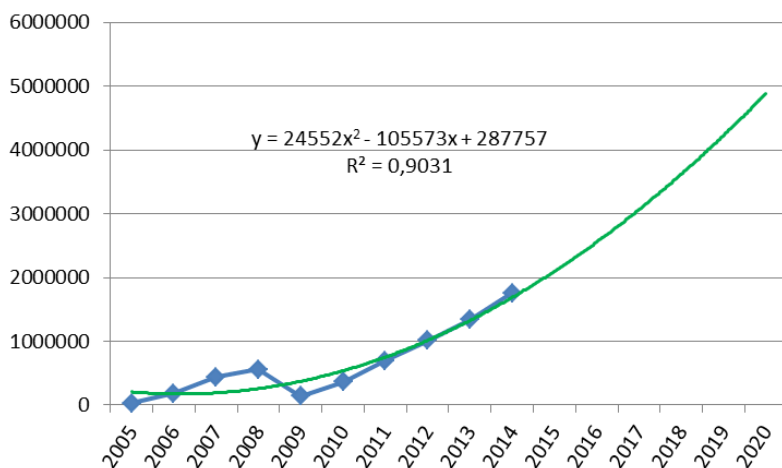


Рисунок 8 – Объемы ипотечного жилищного кредитования в период 2005-2014гг. с прогнозом по полиномиальному тренду до 2020г., млн. руб.

Таблица 17 - Значения объёмов ипотечного кредитования в рублях в г. Санкт-Петербург, рассчитанные полиномиальным трендом

Год	Объем ипотечного кредитования, млрд. руб.
2015	206736
2016	174819
2017	192006
2018	258297
2019	373692
2020	538191

4.6. Калькулирование затрат на проведение исследования

Составим калькуляцию затрат на проведение данного исследования. Срок проведения и оформления исследования один месяц. Для проведения исследования было арендовано помещение, стоимость аренды 10 000 руб. в месяц. Минимальный срок аренды по договору составляет 2 года. Электроэнергия оплачивается ежемесячно, согласно показаниям счетчика. Интернет подключен по годовому абонементу. По трудовому договору был взят на работу сотрудник. Размер заработной платы с учетом отчислений в фонды составляет: оклад 7 000 рублей в месяц, сдельно – 18 000 рублей за каждый выполненный проект. Были приобретены основные средства, а именно компьютер, принтер, стол и стул офисный общей стоимостью 60 000 руб. Срок полезного использования составляет основных средств 5 лет, начисляем амортизацию линейным способом, она составляет 1000 руб. в месяц. К прочим переменным расходам относятся: канцелярские товары, расходы на проезд, услуги сторонних организаций по предоставлению справок. Распределение затрат выполнено в таблице 18.

Таблица 18 - Затраты на проведение исследовательской работы

№	Наименование затрат	Стоимость, руб
Постоянные затраты, в т.ч.		18 500
1.	Аренда	10 000
2.	Интернет	500
3.	Заработная плата и отчисления	7 000
4.	Амортизация основных средств	1 000
Переменные затраты, в т.ч.		20 000
5.	Заработная плата и отчисления	18 000
6.	Электроэнергия	500
7.	Прочие расходы	1 500
ИТОГО		38 500

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование является важным фактором стимулирования экономического развития, современным финансовым методом, эффективное использование которого обеспечит увеличение поступлений инвестиций в экономику России. Как показывает зарубежный опыт, оно способствует объединению рынков недвижимости, финансовых услуг, фондового рынка и ряда смежных рынков, реформы в промышленном и аграрном секторах экономики.

На сегодняшний день банки предлагают множество программ ипотечного кредитования. Ассортимент ипотечных программ сегодня очень большой, и их условия очень различны. Заемщикам, которые не имеют собственных накоплений, доступны программы с взносом от 10% либо без первоначального взноса, а заемщики, у которых небольшой ежемесячный доход и мечтающие о максимальном сроке ВТБ24 готов оформит кредиты даже на 50 лет.

В настоящее время, правовое регулирование ипотечного кредитования содержит определенные законодательные пробелы.

Представляется, что в Гражданском кодексе РФ необходимо предусмотреть возможность возникновения ипотеки на основании заещения.

Данная необходимость объясняется тем, что такой залог является удобным средством обеспечить всех наследников. Если лишить наследодателя такой возможности, то он будет вынужден или прибегнуть к чрезмерному раздроблению своего недвижимого имущества или к оставлению недвижимости, например предприятия, в общей собственности наследников, несмотря на неспособность или невозможность некоторых из них участвовать в управлении завещанным имуществом.

Сейчас банки, работающие по ипотечным программам, устанавливают ставки в границах 14,5–18,5 % годовых при покупке нового жилья и 13–17,5 % при приобретении недвижимости на вторичном рынке. Предоставление налоговой льготы компенсирует заемщику сумму подоходного налога в размере 13 % стоимости жилья. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации РУСИПОТЕКА опубликовал рейтинг ведущих ипотечных банков по итогам работы в 2014 году.

Организационно-правовые меры включают выбор самой модели ипотечного кредитования. Подобный выбор базируется, прежде всего, на структурных и инфраструктурных особенностях экономики (интегрированность в мировую экономику, степень открытости национального рынка капитала, что обеспечивает приток иностранных инвестиций в жилищную сферу путем покупки зарубежными инвесторами

ипотечных ценных бумаг). Большое влияние на выбор той или иной модели оказывает степень готовности самого населения к ипотеке.

Лидером рынка является Сбербанк России, который выдал в 2014 году сумму 320,7 млрд. рублей на ипотечные кредиты, что выше прошлогоднего объема в два раза. В том числе госбанки ВТБ24 и Газпромбанк за два года увеличили свои объемы ипотеки в 2,5 и 2,7 раза соответственно. Четвертую строчку занимает банк «ДельтаКредит», являющийся лидером среди частных банков, работающих на ипотечном рынке, и стабильно на протяжении последних лет входящий в пятерку лидеров. Замыкает топ-5 ипотечных банков Росбанк, который объединил ипотечный портфель с BSGV.

В 2014 году в среднем по стране цены на квартиры на вторичном рынке выросли всего на 2,1%. С учетом прошлогоднего уровня инфляции аналитики говорят о снижении цен. По данным федерального портала о недвижимости "Мир квартир", во многих городах, в том числе и в столице, цены на вторичное жилье упали. Самое большое падение по стране отмечено в Москве, где средние цены за год упали на 5,7% до 189,2 тыс. рублей за кв.метр. Эксперты считают, что снижение произошло, в первую очередь, из-за их «перегрева» и «охлаждения» в связи с общеэкономической стагнацией.

Конкурентная борьба за потенциального ипотечного заемщика заставляет банки изобретать множество мелких бонусов. Правда, «программы лояльности» не охватывают клиентов, уже выплачивающих займы.

Все большее число банков осознает, что бороться следует не столько с конкурентами, сколько со страхами потенциальных заемщиков оказаться в ипотечной «долговой яме». И за счет борьбы с этим страхом можно получить весомые конкурентные преимущества.

Соответственно, следует ожидать, что уже этой осенью ряд ведущих игроков ипотечного рынка протестирует программы лояльности «следующего поколения». На этот раз нацеленные на то, чтобы без дополнительных расходов нивелировать различные угрозы заемщикам именно на период выплат.

Можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование, являясь на сегодняшний момент одним из перспективных направлений кредитной деятельности, направлено на улучшение жилищных условий трудоспособного населения с помощью долгосрочных ипотечных кредитов банков и увеличение объемов жилищного строительства за счет возросшего платежеспособного спроса со стороны покупателей жилья. Однако для качественного развития данного сектора банковских услуг требуются как изменения в правовом регулировании данной сферы, так и экономические преобразования, направленные на увеличение реальных доходов населения.

Правительство одобрило план антикризисных мер, в котором предусмотрена поддержка «жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства» как отдельной отрасли экономики. Подробный механизм реализации программ должен быть представлен Минфином с участием ЦБ, АИЖК, Фондом РЖС.

Антикризисные предложения самих строительных компаний так или иначе связаны с ипотекой — именно она в значительной степени формирует спрос.

Однако перспективы развития вторичного рынка ипотеки, локомотивом которого выступает АИЖК, вызывают беспокойство у профессиональных игроков рынка. АИЖК превращается из института развития ипотечного рынка в инструмент поддержки строительства дешевого жилья. Данная тенденция может усилиться в результате объединения АИЖК с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС), о чем уже приняло решение в правительстве.

Наиболее распространенной схемой является долевое участие в строительстве жилья, также получили распространение программы стройсбережений и жилищные сберегательные программы. Для финансирования подобных проектов на региональном уровне создаются специальные внебюджетные фонды, выпускаются муниципальные жилищные облигации, привлекаются средства предприятий. Общим недостатком всех указанных подходов за исключением банковских проектов по ипотечному кредитованию является их изначально ограниченный и локальный характер. Поэтому они не могут быть взяты за основу стратегического развития системы жилищного финансирования.

Главной задачей развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования заключается в том, чтобы организовать работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами. Создание такой организации увеличит платежеспособный спрос граждан; ипотечный рынок значительно станет активным; личные накопления граждан будут участвовать в обороте; большими темпами будут развиваться стройки; экономика станет подвижной.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 23.05.2015) // Правовая система «Консультант Плюс», 2015.
2. Федеральный закон от 21.07.1997 г. №122-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Правовая система «Консультант Плюс», 2015.
3. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Правовая система «Консультант Плюс», 2015.
4. Федеральный закон об ипотеке [Текст] от 30.12.2004 №216 – ФЗ.
5. Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «О защите конкуренции» // Правовая система «Консультант Плюс», 2015.
6. Правила кредитования физических лиц Сбербанком России и его филиалах [Текст] (Редакция 3) от 30.05.2003 № 229-3-р (с учетом изменений).
7. Регламент предоставления кредитов юридическим лицам и предпринимателям Сбербанком России и его филиалами [Текст] от 30.06.2006. № 285-5-р (с изм.).
8. Регламент создания и использования в Сбербанке России и его филиалах резерва на возможные потери по ссудам и списания безнадежной и признанной нереальной для взыскания задолженности [Текст] от 21.04.2005г. - № 455-5-р. (с изм.).
9. Амосова В.В., Гукасьян Г.М. Экономическая теория / В.В. Амосова, Г.М. Гукасьян. – М.: Эксмо, 2014. – 736 с.
10. Анисимов А.А., Артемьев Н.В. Макроэкономика / А. А. Анисимов, Н. В. Артемьев. – М.: Юнити, 2013. - 600 с.
11. Банки и банковские операции: Букварь кредитования. Технологии банковских ссуд. Околобанковское рыночное пространство [Текст]: Учеб.для вузов / Под ред. В.А. Челнакова. – М.: Высшая школа, 2009. – 291 с.
12. Банковское дело [Текст] / Под ред. Г.И. Белоглазовой, Л.П. Кроливецкой. - СПб.: Питер, 2009. - 384 с.
13. Банковское дело: управление и технологии [Текст]: Учебное пособие для вузов / Под ред. А.М.Тавасиева. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – 863 с.
14. Гродских В.С. Экономическая теория / В.С. Гродских. – СПб.: Питер, 2013. – 208 с.

15. Грязнова А.Г., Соколинский В.М. Экономическая теория: учебное пособие / А.Г. Грязнова, В.М.Соколинский. – М.: Кнорус, 2014. – 464 с.
16. Гусев А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаим-мы. – М.: Феникс. 2012. 126 с.
17. Елисеева Т.В. Оптимизация нормативов ипотечного креди-тования. – М.: Юриспруденция. 2010. 128 с.
18. Каменецкий М.И., Донцова Л.В., Печатникова С.М. Ипотеч-ное кредитование на рынке жилья. – М.: Дело и Сервис. 2011. 272 с.
19. Косарева Н., Копейкин А., Рогожина Н. и др. Развитие ипо-течного кредитования в Российской Федерации. – М.: Изд. дом Дело РАНХиГС. 2010. 256 с.
20. Максимова В.Ф. Экономическая теория / В.Ф. Максимова. – М.: Юрайт, 2014. – 580 с. 6.
21. Лозинская А.М., Ожегов Е.М. Оценка кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании. – М.: Феникс. 2011. 311 с.
22. Микроэкономика / Под ред. М.И. Ноздрина-Плотницкого. – Минск: Современная школа, 2011. – 384 с.
23. Мэнкью Н.Г. Макроэкономика / Н.Г. Мэнкью. – Спб.: Питер, 2014. – 560 с.
24. Николаева И.П. Экономическая теория / И.П. Николаева. – М.: Дашков и Ко, 2012. – 328 с.
25. Носова С.С. Экономическая теория / С.С. Носова. – М.: Кно-рус, 2011. – 792 с.
26. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. – М.: БДЦ-пресс. 2014. 272 с.
27. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: Учебное пособие / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2008. - 208с.
28. Сажина М.А., Чибриков Г.Г. Экономическая теория / М.А. Сажина, Г.Г. Чибриков. – М.: Форум, 2011. – 608 с.
29. Саркисянц, А.Г. Ипотечное кредитование на современном этапе [Текст] / А.Г. Саркисянц // Банковское дело. - 2008. - № 8. - С. 46-51.
30. Слагода В.Г., Сибикин М.Ю. Экономическая теория / В.Г. Слагода, М.Ю. Сибикин. – М.: Форум, 2014. – 368 с.
31. Социально-экономические проблемы России: Справочник. М. Финансы, 2008.- 352 с.
32. Суханов, М.С. Риск менеджмент и аудит ссудных операций в системе управления коммерческим банком [Текст] / М.С. Суханов // Банковские услуги. - 2008. - № 2. - С. 14-26.
33. Тарануха Ю.В. Микроэкономика / Ю.В. Тарануха. – М.: КноРус, 2013. – 608 с.

34. Управление деятельностью коммерческого банка (Банковский менеджмент) [Текст] / Под ред. О. И. Лаврушина – М.: ЮристЪ, 2009. - 688 с.
35. Чернов В.Г., Ганьшина С.И. Экспертная система для ипотечного кредитования, основанная на нечетких продукционных правилах. – М.: Эксмо. 2011.
36. Экономика общественного сектора [Текст]: Учебное пособие / Под ред. Е.И. Жильцова, Ж.Д. Лафея. - М.: ТЕИС, 2008. – 418 с.
37. Экономическая теория / Под ред. В.Д. Камаева. – М.: Владос, 2010. – 592 с.
38. Экономическая теория / Под ред. Чепурина М.Н., Киселевой Е.А. – М.: АСА, 2014. – 848 с
39. Юрьева Т.В. Некоммерческие организации: Экономика и управление [Текст] / Т.В. Юрьева. - М.: Экономика, 2008. – 439 с.
40. Вестник общественного мнения. Данные. Анализ. Дискуссии [Текст]. - М.: ВЦИОМ-А, 2003. – 125 с.
41. Вострецов, А. Недвижимость должна работать [Текст] / А. Вострецов // Твоя ипотека. – 2008. - №3. – С.14.
42. Гришкин, С.Г., Мусаева, Р.А., Харисов, К.Г. Некоторые вопросы оценки кредитного портфеля банка [Текст] / С.Г. Гришкин, Р.А. Мусаева, К.Г. Харисов // Деньги и кредит. - 2008. -№ 1. - С.36-40.
43. Гурвич, В. Кредитное качество банковских активов [Текст] / В. Гурвич // Банковское дело. - 2008. -№ 1. - С. 42-43.
44. Комплексный подход к формированию кредитного портфеля банка [Текст] // Банковское дело. – 2009. - №7. - С. 62-65.
45. Кузин, И.В. Ипотечный кредит — это социальная ответственность [Текст] / И.В. Кузин // Банковское дело. - 2008. - № 11. - С. 50-53.
46. Лазарева, Л.Б. Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка? [Текст] / Л.Б. Лазарева // Банковское дело. - 2008. - № 1. - С. 38-42.
47. Мильдзихов, В. Ипотека – продукт для клиентов со стабильной жизненной ситуацией [Текст] / В. Мильдзихов // Твоя ипотека. – 2008. - №7. – С.28.
48. Рождественский И., Шишкин С. Реформы в социально-культурной сфере: В чьих интересах [Текст] / И. Рождественский, С. Шишкин // Вопросы экономики. 2007. № 1. – С. 18.
49. Сибирский банк сбербанка России активно расширяет операции по кредитованию всех форм бизнеса [Текст] // Вестник Сбербанка. - 2007.- №16(77) - С. 1.

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Показатель	2010г	2011г	2012г	2013г	2014г	2014г в % к	
						2013г	2010г
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс.ед.	301	524	692	825	1013	123	337
в т.ч. в рублях	298	521	690	823	1012	123	340
в иностранной валюте	3	3	2	2	1	50	33
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд .руб.	380	717	1032	1354	1764	130	464
в т.ч. в рублях	365	697	1017	1339	1753	131	480
в иностранной валюте	15	20	15	15	11	73	73
Доля в портфеле потребительского кредитования, %	16	5	6	10	13	127	85
Средний размер ипотечного жилищного кредита, млн.руб.	1	1	1	1	1	109	101
Средневзвешенная процентная ставка, %							
по кредитам в рублях	13,10	11,90	12,30	12,40	12,45	100	95
по кредитам в иностранной валюте	11,00	9,70	9,80	9,60	9,25	96	84
Средневзвешенный срок, мес.							
по кредитам в рублях	196	179	180	177	180	102	92
по кредитам в иностранной валюте	155	149	135	152	146	96	94