СОДЕРЖАНИЕ

[Введение 3](#_Toc224883546)

[1. Организационно-правовые аспекты ипотечного кредитования в России 6](#_Toc224883547)

[1.1 Система ипотечного кредитования в России 6](#_Toc224883548)

[1.2 Модели рынка ипотечного кредитования 17](#_Toc224883549)

[1.3 Роль АИЖК в системе ипотечного жилищного кредитования 23](#_Toc224883550)

[2. Анализ рынка ипотечного кредитования в России 27](#_Toc224883551)

[2.1 Текущее состояние ипотечного кредитования в России 27](#_Toc224883552)

[2.2 Региональные модели ипотечного кредитования 40](#_Toc224883553)

[2.3 Проблемы ипотечного кредитования в России и основные пути их решения 47](#_Toc224883554)

[3. Опыт Белгородской области в сфере ипотечного кредитования 53](#_Toc224883555)

[3.1 Жилищная политика Белгородской области 53](#_Toc224883556)

[3.2 Ипотечное кредитование в Белгородской области 61](#_Toc224883557)

[3.3 Проблемы и пути совершенствования системы ипотечного кредитования в Белгородской области 66](#_Toc224883558)

[Заключение 74](#_Toc224883559)

[Список использованной литературы 78](#_Toc224883560)

[Приложение 1 86](#_Toc224883561)

[Приложение 2 87](#_Toc224883562)

[Приложение 3 89](#_Toc224883563)

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность и значимость темы исследования. В настоящее время в России в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья посредствам создания условий для увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, и увеличения объемов жилищного строительства.

По оценкам Госстроя и результатам различных социологических исследований, в России до 80% населения нуждается в улучшении жилищных условий, около 27% населения проживает в неблагоустроенных квартирах и около 2% – в квартирах, находящихся в аварийном состоянии. Основной причиной этому служит низкий уровень жизни населения и сокращение объемов строительства.

Создание условий, способствующих повышению доступности жилья и расширению платежеспособного спроса населения на жилье, непосредственно связано с развитием и расширением системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Выстраиваемая в настоящее время система ипотечного жилищного кредитования должна отвечать требованиям всех участников рынка, и в первую очередь, кредитных организаций и потенциальных заемщиков, поэтому принципиальным вопросом является формирование модели ипотечного кредитования, которая послужит базой для установления и развития ипотечных отношений в будущем.

Ипотека является одним из эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Тем не менее, по мнению многих специалистов, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы, особенно обострившиеся в связи с финансовым кризисом. Проблемам развития системы ипотечного жилищного кредитования в последнее время уделяется все большее внимание со стороны органов государственной власти. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования.

Кроме того, ипотека содержит в себе огромный потенциал экономического развития, развития кредитной системы. Она позволяет недвижимости превращаться в рабочий капитал, дающий возможность кредиторам получить гарантированный доход, а населению − финансировать покупку жилья. Значимость ипотечного кредитования, оценка возможности эффективного функционирования данной системы в современных российских условиях обусловило выбор темы исследования.

Степень разработанности проблемы. Теоретическим и историческим основам организации ипотечного кредитования, анализу мировой практики, прежде всего в развитых странах, а также исследованию проблем развития ипотечного кредитования в России посвящены работы отечественных ученых И. Довдиенко, В. Казейкин, Н. Косарева, О. Кудрявцева, Т. Никишина, Н. Пастухова, Е. Покопцева, Н. Рогожина, В. Черняк и др., опубликованных за последние годы. Данные вопросы рассматриваются и зарубежными авторами: М. Дестресс, А. Солее, Дж. Куммингс, Р. Страйк, Б. Фергюсон, Ф. Фабоцци и др.

Несмотря на большое количество материалов по вопросам развития ипотечного кредитования, имеющихся в отечественных периодических изданиях, среди специалистов, занимающихся данным вопросом, не сформировалось единого мнения по поводу наиболее целесообразной модели ипотечного кредитования в России.

Целью исследования является анализ современного состояния системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, выявление основных проблем, сдерживающих ее развитие на современном этапе и возможностей их решения на примере Белгородской области.

Данная цель обусловила постановку следующих задач:

рассмотреть организационно-правовые основы, созданные для развития ипотечного жилищного кредитования;

проанализировать отечественный и зарубежный опыт ипотечного кредитования;

выявить основные проблемы и возможные перспективы развития ипотеки в нашей стране;

изучить и обобщить опыт Белгородской области в сфере ипотечного кредитования;

разработать предложения и рекомендаций по совершенствованию системы жилищной ипотеки и развитию ипотечного кредитования в Белгородской области.

Объектом исследования является система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования России.

Предметом исследования вопросы формирования и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области.

Эмпирической базой исследования послужили законодательные и иные нормативные акты, нормативно-правовые акты субъектов РФ, работы отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, а также экономическая литература, данные периодических изданий, интернет-сайтов российских операторов ипотечного жилищного кредитования.

В работе использован системно-структурный подход к анализу объектов исследования, раскрытию характеристик субъектов ипотечного кредитования, специфики их развития и взаимоотношений в конкретных экономических условиях.

Теоретическая и практическая значимость исследования состоит в возможности использования сделанных в нем выводов и предложений при создании моделей ипотечного жилищного кредитования в регионах.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка (71 источник) и приложений.

1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

1.1 СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Основным экономическим инструментом развития сферы строительства является ипотека, которая используется для финансирования приобретения активов, строительства заводов, модернизации производственных мощностей, приобретения гражданами и юридическими лицами жилья, гостиниц, строительства объектов социальной сферы и т.д.

Ипотека – залог недвижимого имущества (главным образом земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды и непосредственного инвестирования строительного комплекса (по российскому законодательству ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им)[[1]](#footnote-1).

Для ипотеки характерно оставление имущества в руках: оставление имущества в пользовании у должника; возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т. д. закладные; обязательная регистрация залога в государственных учреждениях.

Именно ипотека позволяет наиболее выгодно сочетать интересы:

населения – в улучшении жилищных условий;

коммерческих банков и других кредиторов – в эффективной и прибыльной деятельности;

строительного комплекса – в ритмичной работе;

государства – в экономическом росте и обеспечении прав граждан на жилье.

В начале XX века Россия была одним из мировых лидеров на ипотечном рынке. В СССР в условиях всеобъемлющего права государства на землю как само понятие недвижимости, так и ее залога содержательного смысла иметь не могли. Более того, регистрация любых прав на недвижимость и их обременении оказывалась делом учетным для государства – собственника, предоставлявшего гражданам лишь временные права раздельно на землю, здания и сооружения и учитывающего свои действия[[2]](#footnote-2).

Лишь Законом РСФСР «О залоге» от 29 мая 1992 года в законодательную и юридическую практику России было возвращено понятие ипотеки (залога недвижимости). В нем было всего лишь четыре статьи, посвященные ипотеке. Естественно, этого было недостаточно для регулирования отношений в столь сложной сфере. Поэтому началась разработка специального закона об ипотеке. 21 июля 1997 года был принят закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», 16 июля 1998 года – закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 29 июля 1998 года – Закон «Об оценочной деятельности».

Параллельно с разработкой и принятием закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с 1995 года началась работа по созданию организационных основ системы ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего привлечение в жилищную сферу долгосрочных ресурсов.

28 февраля 1996 года вышел Указ Президента России «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования» № 293. В его развитие постановлением Правительства России от 26 августа 1996 года № 1010 было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов, что стало важным шагом, заложившим организационные основы системы ипотечного жилищного кредитования.

Новый этап развития ипотеки был инициирован поручением Президента России от 15 апреля 1999 года № 499, которым были определены основные направления развития системы ипотечного жилищного кредитования, а Госстрой как федеральное ведомство стал координатором по внедрению системы ипотеки в регионах.

По инициативе Госстроя России в 1999 году была создана Правительственная комиссия по развитию системы ипотечного жилищного кредитования, преобразованная в дальнейшем в Правительственную комиссию по жилищной политике. Госстроем России с участием фонда «Институт экономики города» и иных заинтересованных министерств и ведомств были разработаны Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и Перечень нормативных правовых актов, обеспечивающих ее внедрение, утвержденные постановлением Правительства России от 11 января 2000 года № 28.

В 2000-2002 гг. под руководством Госстроя России были разработаны региональные ипотечные программы, в том числе были приняты нормативные акты, регулирующие деятельность региональных ипотечных операторов (ипотечных компаний и агентств). Созданные в регионах ипотечные операторы позволили АИЖК в конце 2002-2003 годах приступить к деятельности по выкупу закладных.

В 2000-2003 гг. рабочей группой Правительственной комиссии по жилищной политике были разработаны все нормативные правовые акты, определенные в этом постановлении. За эти годы удалось наладить взаимодействие Комиссии Государственной Думы по ипотечному кредитованию и рабочей группы Правительственной комиссии по жилищной политике.

В 2003 году вступил в действие важнейший Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», разработанный совместно рабочей группой по ипотеке Правительственной комиссией по жилищной политике, рабочей группой Комитета Госдумы по банкам и финансовым рынкам и Комиссией Госдумы по ипотечному кредитованию с участием международных экспертов.

Заседание президиума Государственного совета состоявшееся 27 февраля 2003 г. стало переломным в истории российской ипотеки, так как после него Президент России В.В. Путин объявил развитие ипотеки приоритетным направлением деятельности всех российских органов власти. Ипотека стала рассматриваться в качестве одного из факторов успешной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». При этом особый упор в концепции делался на то, что ипотека должна быть рыночной, а не дотационной.

Кроме политических факторов развития ипотеки в России необходимо отметить и общеэкономические: рост доходов и уровня жизни населения, потребность улучшить жилищные условия, формирование платежеспособного спроса и развитие сферы розничного кредитования, формирование соответствующей культуры «жизни в кредит» у населения. По словам Маслова Д. и Либкинд Н.[[3]](#footnote-3), система ипотечного жилищного кредитования призвана обеспечить рост платежеспособного спроса населения и соответственно адекватный приток ресурсов в строительную отрасль.

Ипотечное кредитование – один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу[[4]](#footnote-4).

Развитие ипотечного жилищного кредитования населения как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики, с другой, должно строиться на базе разработанных отечественными учеными следующих основополагающих принципов:

1) Система ипотечного жилищного кредитования в России должна учитывать имеющийся международный опыт. Она должна быть адаптирована к российским макроэкономическим условиям и законодательной базе, учитывать психологические аспекты населения России, пока еще с настороженностью воспринимающего ситуацию длительной зависимости от банка-кредитора при ипотечном кредитовании.

2) Одним из ключевых требований следует отметить необходимость обеспечения доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с наиболее высокими, но также и средними доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачна и ясна для понимания всеми участниками процесса ипотечного кредитования.

3) Создаваемая система ипотечного кредитования должна носить развивающийся характер, опираться на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета.

4) Система жилищного ипотечного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны. Темпы и масштабы развития ипотеки в тех или иных регионах должны определяться не столько субъективными факторами наличия или отсутствия политической воли у руководства региона для развития ипотеки, а объективной экономической ситуацией в регионе, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложением.

5) Ипотека не может являть собой жесткую, одноликую систему. Ипотека в России должна быть многовариантной. Все варианты ипотеки должны быть ориентированы на своего потребителя.

6) Исключительно важным аспектом государственной политики, направленной на развитие ипотечного кредитования, является формирование макроэкономических условий и институциональной среды, способствующих повышению доступности ипотечных кредитов для заемщиков. Это включает комплекс мер по контролю за уровнем инфляции, динамикой обменного курса рубля, по снижению процентных ставок, реструктуризации банковской системы, развитию нормативно-законодательной базы.

7) Роль региональных и местных органов власти на этапе создания системы ипотечного кредитования является исключительно важной. Решение жилищной проблемы и координация деятельности всех субъектов рынка жилья в существенной мере зависит от деятельности органов исполнительной власти на всех уровнях.

Субъекты ипотечного кредитования выступают в конечном итоге на рынке жилья, первичном рынке ипотечных кредитов и на вторичном рынке ипотечных кредитов. При этом на рынке жилья выступают: строительные организации, девелоперы, риэлтеры, физические лица – покупатели и продавцы, муниципальные органы.

Субъектами первичного ипотечного рынка являются банки, в том числе ипотечные; заемщики – физические лица; заемщики, заказчики и застройщики – девелоперы.

На вторичном рынке ипотечных кредитов выступают агентства по ипотечному жилищному кредитованию, инвесторы, банки.

Ипотечные финансовые организации – это банки или другие финансовые организации (ипотечные компании, земельные банки, коммерческие сберегательные банки, правительственные кредитные институты и т.д.), специализирующиеся на выдаче долгосрочных ссуд под залог недвижимости: земли, жилых домов, квартир и т.д.

Инвестиционно-аналитическое обеспечение ипотечных операций формирует информационную базу строительства и оборота жилья в разрезе субъектов ипотечного кредитования, основных направлений деятельности на рынках ипотечного кредитования, на основании использования соответствующих ипотечных инструментов в условиях риска и неопределенности.

Возможности на рынке недвижимости определяются производственным потенциалом его участников: ипотечных ассоциаций, строителей, риэлтеров, девелоперов, фирм по оказанию самых разнообразных услуг, банков, страховых организаций, кондоминиумов и др.

Основными направлениями деятельности на рынке инвестиционного ипотечного кредитования являются:

на рынке жилья: строительство, продажа нового и старого жилья, привлечение средств инвесторов;

на первичном рынке ипотечных кредитов: оформление, выдача и обслуживание кредитов;

на вторичном рынке ипотечных кредитов: выпуск, продажа и обращение производных ценных бумаг.

Инструментом сделок ипотечного рынка являются ипотечные облигации или закладные. Ипотечные облигации обращаются на первичном и вторичном рынке. На первичном рынке кредитор и заемщик непосредственно вступают в договорные отношения, а на вторичном рынке происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации персонифицированных закладных в объединенные доходные бумаги и размещение их среди инвесторов[[5]](#footnote-5).

Ипотечные ценные бумаги характеризуют развитость ипотечного рынка, с одной стороны, с другой – сами напрямую зависят от его развития. Ипотека с введением ценных бумаг в обращение должна стать еще доступнее для рядовых граждан. Однако применение данного финансового инструмента требует хорошо проработанной теоретической и методологической базы.

Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ), которые в англоязычной литературе называются MBS (mortgage backed securities), являются частным случаем ABS. В самом общем виде ABS (asset backed securities) представляют собой ценные бумаги, которые дают их владельцам право на получение денежных поступлений от определенного пула (набора) активов.

В случае ИЦБ активы представляют собой права требований по ипотечным кредитам, обеспеченных залогом объектов недвижимости. Ипотечные кредиты погашаются помесячными платежами. Владельцы ИЦБ, обеспеченных этим пулом, по некоторой заранее определенной схеме получают большую часть этих платежей.

Ценные бумаги, выпущенные в процессе секьюритизации, носят название переводных ипотечных ценных бумаг (pass-through securities). Переводные ценные бумаги отличаются от традиционных финансовых инструментов тем, что периодичность и размер выплат по ним определяются поступлениями за ипотечные кредиты, обеспечивающие данный выпуск. Таким образом, при помощи переводной бумаги платежи за ипотечные кредиты переводятся от заемщика к конечному инвестору за вычетом сборов посреднических структур (отсюда и название – переводная ценная бумага). Поскольку платежи за ипотечные кредиты включают в себя поступления в счет досрочного погашения, то главной особенностью переводных ипотечных бумаг является перенос на конечного инвестора риска досрочного погашения как специфического риска, связанного с владением ипотечными кредитами. Владельцу переводной бумаги заранее неизвестна сумма ежемесячных поступлений и, как следствие, точный период до погашения[[6]](#footnote-6).

Недостатками ипотечных ценных бумаг являются:

низкая ликвидность;

наличие риска досрочного погашения (prepayment risk), который не позволяет точно определить дюрацию и доходность.

Ключевыми преимуществами ипотечных ценных бумаг являются:

надежность;

прозрачность;

доступность;

долгосрочность.

На российском финансовом рынке ипотечные ценные бумаги появились 11 ноября 2003 года в связи с вступлением в силу Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Закон определил два вида ипотечных ценных бумаг.

Облигации с ипотечным покрытием – это облигации, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом ипотечного покрытия. Являясь эмиссионными ценными бумагами, они подлежат регистрации в Федеральной службе по финансовым рынкам. Облигации могут выпускаться как в документарной, так и бездокументарной форме. Согласно российскому законодательству именные ценные бумаги могут выпускаться только в бездокументарной форме, в то время как предъявительские ценные бумаги существуют исключительно в документарной форме, если иное не предусмотрено законом. Поскольку облигации являются долговыми ценными бумагами, они предоставляют своему держателю право на получение только номинальной стоимости таких облигаций и фиксированного процента. Ипотечное покрытие закладывается эмитентом в пользу всех держателей облигаций.

Второй вид ипотечных ценных бумаг – ипотечный сертификат участия. Это именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, а также право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на денежные средства, полученные во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные Законом.

Структура сертификатов участия построена на российской концепции доверительного управления, которая, в отличие от концепции доверительной собственности (траста) по общему праву, не влечет перехода прав собственности на передаваемое в доверительное управление имущество. Одновременно с приобретением сертификатов участия их владельцы приобретают долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие и автоматически заключают договор доверительного управления с эмитентом, выступающим в роли доверительного управляющего ипотечным покрытием. Управляющий лишь управляет ипотечным покрытием, право собственности на которое принадлежит совместно держателям сертификатов участия. Ипотечные сертификаты участия являются именными ценными бумагами и могут выпускаться только в бездокументарной форме. Ипотечный сертификат участия не является эмиссионной ценной бумагой и, следовательно, не подлежит регистрации в Федеральной службе по финансовым рынкам[[7]](#footnote-7).

Несмотря на то что ипотечные облигации и сертификаты участия как класс долговых инструментов появились совсем недавно, они уже представляют большой интерес для институциональных инвесторов. Инвесторами в российские ипотечные облигации выступают крупные игроки, преимущественно иностранные, которые предпочитают держать в портфеле существенный объем выпуска. Поэтому ликвидность ипотечных ценных бумаг на вторичном рынке пока ограничена.

Кроме того, согласно российскому законодательству к эмитентам ипотечных бумаг предъявляются требования, которые продиктованы необходимостью минимизировать риски инвесторов и задекларировать их права в отношении инвестиционного покрытия. В соответствии с российским законодательством эмитентами облигаций с ипотечным покрытием могут являться только ипотечные агенты и кредитные организации. Ипотечный агент может существовать исключительно в форме АО. Эмитент ипотечных ценных бумаг должен соблюдать нормативы Банка России и строгие требования по раскрытию информации. Ранее для эмитентов ипотечных ценных бумаг предусматривались повышенные нормативы достаточности капитала (14%), однако в июне 2007 года было принято решение о снижении данного требования с целью стимулирования ипотечного рынка. Теперь ЦБ РФ приводит норматив к общеустановленному значению: для банков с УК свыше 5 млн евро – 10%, для остальных – 11%.

Ипотечные ценные бумаги должны быть обеспечены покрытием, которое должно составлять не менее 80% стоимости облигаций в течение всего срока жизни бумаг. В ином случае у держателей возникает право досрочного предъявления их к оферте[[8]](#footnote-8).

Ипотечные ценные бумаги подлежат налогообложению по ставке 15% годовых (для бумаг, выпущенных после 01.01.2007), необеспеченные ценные бумаги – 24%, ипотечные бумаги, выпущенные до 01.01.2007, облагаются налогом по ставке 9% годовых.

Между тем для инвесторов эти бумаги привлекательны не доходностью, а надежностью и ликвидностью. Доходность по ИЦБ и не должна быть высокой, иначе привлекаемые на рынок кредитования ресурсы будут дороги, и ставки по ипотечным кредитам будут высоки. Но данный инструмент очень интересен тем, кто хочет вложить свои сбережения так, чтобы получать гарантированный доход. Особенно ипотечные ценные бумаги интересны пенсионным фондам, страховым компаниям, ПИФам и другим потенциальным инвесторам в России, имеющим «длинные» деньги. Однако в России данные бумаги еще не показали всех своих преимуществ – российский рынок ипотечных ценных бумаг пока не дал такой возможности, поскольку он находится в начальной стадии развития.

Таким образом, в России к 2008 году была создана необходимая инфраструктура рынка, стали понятны взаимоотношения между субъектами, определились основные участники этого рынка, прежде всего, ведущие банки-оригинаторы ипотечных кредитов. Количественный рост постепенно стал переходить в качественное совершенствование бизнес-процессов в сфере ипотечного кредитования: внедрялись системы скоринга, автоматизации и стандартизации данных, совершенствовалась система риск-менеджмента. Участники рынка обращали повышенное внимание на процессы андеррайтинга и оценки платежеспособности заемщика. Стремительно развивался рынок консалтинговых и посреднических услуг в области ипотечного кредитования.

1.2 МОДЕЛИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В мире известны две основные системы функционирования ипотечного рынка: американская и франко-скандинавская.

В странах Западной и Восточной Европы, несмотря на активное участие США в программах развития ипотечного рынка, за основу была взята именно франко-скандинавская модель, как более соответствующая экономическим реалиям этих стран.

В основе франко-скандинавской модели лежит система контрактных сбережений. Источником ресурсов для целевых жилищных займов являются вклады граждан, желающих в будущем получить кредит на покупку жилья, а также, при определенных условиях, – государственная премия (субсидия). Право получить жилищный заем получает только вкладчик, который в течение нескольких лет ежемесячно вносил оговоренную в контракте сумму на специальный депозит. Процентные ставки и по депозитам, и по кредитам устанавливаются заранее, и, как правило, они заметно ниже рыночных.

Наиболее ярким представителем франко-скандинавской системы является Германия, где функции жилищных кредитных кооперативов исполняют строительно-сберегательные кассы или специализированные ипотечные банки (позднее). Их сеть сложилась еще в самом начале ХХ века, и с тех пор ни один такой банк не разорился. Приблизительно 3/4 всего жилищного финансирования в Германии осуществляется при помощи ссудосберегательной системы и лишь около четверти ипотечных долгов секьюритизируется.

Системы функционирования ипотечного рынка других европейских стран обладают своими особенностями, оставаясь, тем не менее, в рамках франко-скандинавской модели. В Великобритании роль строительно-сберегательных касс исторически исполняли строительные общества. Они отличались от немецких стройсберкасс тем, что для получения кредита не нужно было становиться их вкладчиком. Со временем британские строительные общества начали вытесняться ипотечными банками или сами трансформировались в них, как, например, Abbey National. Во Франции существует система специальных жилищных сберегательных счетов, накапливая деньги на которых граждане получают право на льготный кредит и определенную субсидию (прибавку к накопленной на счете сумме) со стороны государства.

Таким образом, в Европе сложилась так называемая одноуровневая система ипотечного жилищного кредитования, в рамках которой ипотечные банки финансируют кредиты на покупку жилья за счет целевых вкладов или же путем продажи оформленных ими закладных на вторичном рынке[[9]](#footnote-9).

Американскую систему ипотечного рынка принято называть двухуровневой. Она заметно сложнее европейской и в ее функционирование вовлечено множество банков, специализированных финансовых институтов, правительственных агентств, страховых компаний и фондов. Основой американской системы служит секьюритизация ипотечных кредитов и специализированные институты, поддерживаемые государством. Именно американская система была взята за образец, когда принималось решение о конструировании российской системы ипотечного кредитования.

В рамках американской ипотечной системы кредиты на покупку жилья имеют право выдавать не только специализированные ипотечные банки, но и другие кредитные организации (первичные кредиторы). Выдав кредит, первичный кредитор рефинансирует его путем продажи права требования специализированному ипотечному агентству, оставляя себе лишь комиссию за обслуживание кредита и превращаясь в сервисного агента. Специализированное ипотечное агентство (вторичный кредитор) в свою очередь формирует однородный пул закладных по выкупленным кредитам и выпускает под его залог ипотечные облигации, привлекая таким образом средства на финансовых рынках.

Двухуровневая схема рефинансирования позволяет заметно снизить стоимость фондирования ипотечных кредитов. Не секрет, что лишь малая доля банков имеет возможность привлечь деньги на 15-30 лет под разумную процентную ставку. «Централизованное» привлечение средств посредством специализированных и поддерживаемых государством ипотечных агентств решает эту проблему. Непосредственно ипотечные кредиты выдает множество разнообразных кредитных институтов с самыми разными кредитными рейтингами, в то время как несколько высоконадежных ипотечных агентств привлекает средства для их финансирования, обеспечивая тем самым доступность процентных ставок. Вторичные кредиторы представляют собой передаточный механизм, который аккумулирует ресурсы, привлеченные на финансовых рынках, и направляет их в ипотечные кредиты[[10]](#footnote-10).

Российская ипотечная система изначально проектировалась по образу и подобию американской (двухуровневой), где важную роль играют вторичные кредиторы. Вероятно, решение идти американским путем было обусловлено комплексом причин, многие из которых кроются в национальной российской психологии. Главную роль в американской модели играют специально созданные институты, поддерживаемые государством. В России роль такого института играет Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК).

Серьезный прогресс, достигнутый в последнее время благодаря развитию ипотечного законодательства и стабильному развитию первичного ипотечного рынка, позволили вплотную подойти к формированию системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, основанной на использовании механизма секьюритизации.

Важной предпосылкой этому стало создание (по инициативе и при организационно-методическом содействии Госстроя России) в 1999-2004 гг. во всех регионах Российской Федерации региональных ипотечных агентств и компаний (региональных ипотечных операторов, далее РИО), которые накопили в результате активного участия в ипотечной программе АИЖК значительный позитивный опыт по организации выдачи ипотечных кредитов в регионах Российской Федерации.

Рынок рефинансирования ипотечных кредитов постепенно стал оформляться в виде понятной системы для всех участников ипотечного бизнеса. На вторичном рынке ипотечных кредитов кроме Федерального агентства (АИЖК) стали активно участвовать ведущие коммерческие банки, такие как ВТБ, КИТ Финанс и ряд других. Стали расти объемы секьюритизации ипотечных активов российскими банками.

Секьюритизация представляет собой структурирование финансовых потоков, сформированных платежами по долгосрочным ипотечным кредитам, входящим в этот пул, в транши, являющиеся обеспечением соответствующих выпусков ипотечных ценных бумаг (как правило, старший, мезонинный и младший транши)[[11]](#footnote-11).

Первые два транша свободно размещаются на финансовых рынках. Младший транш, несущий в себе основную часть кредитных рисков (и вследствие этого, обладающий большей доходностью), либо остается на балансах кондуита (или банка-андеррайтера), либо возвращается первичному кредитору, либо приобретаются институциональными инвесторами (крупными страховыми компаниями, пенсионной системой и т.п.).

Суть функционирования института ипотеки в рамках двухуровневой модели состоит:

в накоплении пула ипотечных жилищных кредитов (пула закладных) на балансах первичных кредиторов или ипотечных кондуитов;

дальнейшей продажей его компании – агенту;

секьюритизации этого пула и выпуска ипотечных ценных бумаг (вторичных закладных), размещаемых на финансовых рынках.

Секьюритизация существенно облегчает банкам доступ к долгосрочным финансовым ресурсам, что делает развитие ипотеки столь привлекательным. Именно благодаря возможности секьюритизировать кредиты можно ожидать динамичного роста ипотеки в будущем.

Ряд крупнейших игроков на первичном ипотечном рынке уже реализовали первые «секьюритизации» ипотечных активов, выпустили и разместили ипотечные ценные бумаги за рубежом и в России (Внешторгбанк, Городской Ипотечный Банк, банк «Совфинтрейд», АИЖК). Этому предшествовали успешно реализованные сделки по структурированию (секьюритизации) иных кредитных продуктов (автомобильных кредитов, выданных АКБ «Союз» и кредитов, выданных на стадии строительства жилья «Банком жилищного финансирования»)[[12]](#footnote-12).

По инициативе НАУИР и АСР, специалистами, которые приняли активное участие практически во всех вышеупомянутых сделках (кроме Внешторгбанка) создана первая на ипотечном рынке частная специализированная компания (ипотечный кондуит) ОАО «RuMAC» (Русская ипотечная акцептная компания). Целью такой компании является организация и проведение секьюритизации (в первую очередь, ипотечной) в интересах российских первичных кредиторов.

Создание ипотечных кондуитов обусловлено тем, что самостоятельное рефинансирование первичного кредитора на фондовом рынке имеет экономический смысл (с точки зрения расходов и доходности) только при достижении определенных объемов ипотечного кредитования. Оптимальным является пул закладных, стоимость которого превышает 100 млн. долларов США (3 млрд. рублей).

Преимуществом трансграничных «секьюритизаций» является возможность привлечения более дешевых средств для рефинансирования ипотечных кредитов. Это будет способствовать повышению доступности ипотечных кредитов для населения. Размещение ипотечных ценных бумаг, номинированных в рублях, на международных финансовых рынках будет стимулировать решение проблемы конвертации рубля[[13]](#footnote-13).

Федеральная служба по финансовым рынкам предполагает внести изменения в ряд существующих законов (Гражданский кодекс РФ, Закон о несостоятельности (банкротстве), Закон о рынке ценных бумаг, Закон о банковской деятельности, Налоговый кодекс и другие). Предложенные изменения ориентированы на развитие секьюритизации различных активов, как во внутренних, так и в международных сделках, на создание благоприятной среды для инвесторов и заемщиков при осуществлении финансирования в России.

В настоящее время фондирование ипотечного бизнеса с помощью секьюритизации является затруднительным из-за возникшего кризиса в сегменте ипотеки subprime в США, который обернулся кризисом ликвидности рынков капитала мирового масштаба. Стоимость фондирования на международных рынках резко возросла[[14]](#footnote-14). Спрос на секьюритизационные финансовые инструменты сейчас практически отсутствует вследствие возникшего кризиса доверия и неадекватной системы оценки рисков по ипотечным ценным бумагам. Тем не менее, многие участники рынка планируют осуществлять сделки секьюритизации ипотечных активов в будущем, когда ситуация на фондовых рынках стабилизируется, а условия станут финансово выгодными.

1.3 РОЛЬ АИЖК В СИСТЕМЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

АИЖК является основным участником и регулятором ипотечного рынка России. АИЖК создано по образу и подобию международных ипотечных агентств, в частности Федеральной национальной ипотечной ассоциации США. Целью функционирования АИЖК является развитие федеральной системы ипотечного кредитования в Российской Федерации, причем на рыночной, а не на дотационной основе. Так, АИЖК постепенно снижает ставки по ипотечным кредитам, например, с 18,0% в 2003 году ставки были снижены до 11,0-14,0% в 2006 году. Деятельность АИЖК заключается в выкупе у региональных операторов стандартизированных ипотечных закладных и в рефинансировании сформированных пулов на долговом рынке. Таким образом, агентство может поддерживать развитие ипотечного рынка и повышать его ликвидность, способствуя созданию единых стандартов ипотечного кредитования, которые облегчают формирование пулов закладных и их рефинансирование.

АИЖК разрабатывает единые стандарты для всех участников рынка. Все ипотечные закладные для рефинансирования через систему АИЖК должны иметь определенную форму, кроме того, они должны быть номинированы в рублях. Все закладные проходят процедуру проверки АИЖК.

АИЖК предлагает единое информационное пространство (ЕИС) для всех участников системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, работающих по Федеральным ипотечным стандартам. Внедрение Системы позволило автоматизировать 83 бизнес-процесса, которые связаны с выдачей, рефинансированием и сопровождением ипотечных кредитов, и таким образом значительно сократить сроки выкупа закладных и увеличить пропускную способность системы рефинансирования за счет сокращения транзакционных издержек. Возможности ЕИС позволяют также осуществлять регулирование ипотечных закладных с целью организации ипотечного покрытия под выпуск ипотечных ценных бумаг (рис.1 Приложения 1).

АИЖК является крупнейшей организацией по рефинансированию ипотечных кредитов в России и вторым по величине портфеля участником рынка ипотечного кредитования после Сбербанка. Уставный капитал компании составляет 5,09 млрд. руб. По итогам 2007 года АИЖК выкупило 39214 закладных на сумму 27,053 млрд. руб. АИЖК работает во всех регионах России с 68 Региональными операторами и 57 Сервисными агентами и имеет договора с 65 первичными кредиторами. По стандартам АИЖК работают 92 организации в 63 регионах России.

Используя бюджетные вложения, АИЖК на первом этапе своего существования послужило «стартером» первичного ипотечного рынка, обеспечив высокую динамику его развития. Более того, можно констатировать, что без стимулирующей роли Агентства становление этого рынка было бы практически невозможно[[15]](#footnote-15).

Однако в соответствии с государственной Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования, АИЖК является оператором вторичного ипотечного рынка и должно обеспечить функционирование рыночных механизмов рефинансирования (секьюритизации). Вместо этого АИЖК стало для большинства региональных ипотечных операторов и первичных кредиторов рефинансирующей организацией, хотя должно было стать финансовым посредником между первичными ипотечными кредиторами и инвесторами в ипотечные ценные бумаги.

До начала возмущений на мировых финансовых рынках внешне все выглядело достаточно благополучно и вдруг оказалось, что только бюджетная помощь может обеспечить новые вливания в ипотечную систему.

Если участие государства своими средствами в исключительно рыночном институте ипотеки, особенно на стадии его становления, является способом защиты его от внешних катаклизмов, то такая мера, своего рода «подушка безопасности», по точному выражению В.В.Путина, является благом для его развития. Если же такие вливания станут системой, то это будет признаком ошибок в построении системы ипотечного жилищного кредитования.

Государство вправе становиться игроком на рынке лишь тогда, когда частные профессиональные участники рынка по объективным причинам не могут обеспечить его стабильное развитие. Оно должно обеспечить точечное воздействие, толчок, запуск позитивных процессов. Во всех остальных случаях участие государства в рыночных отношениях оправдано лишь в целях социальной поддержки или защиты нуждающихся граждан.

Поэтому АИЖК, используя государственные средства, должно участвовать лишь в том сегменте первичного ипотечного рынка, который ориентирован на граждан, признанных нуждающимися в социальной поддержке (в так называемых программах социальной ипотеки).

Главной же задачей Агентства по ипотечному жилищному кредитованию должно стать формирование эффективно функционирующего рынка ипотечных ценных бумаг, как важнейшего фактора увеличения объемов ипотечных жилищных кредитов и, тем самым, повышения доступности жилья для российских граждан.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

2.1 ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Статистика по ипотечным кредитам показывает, что ипотечные кредиты являлись самым надежным финансовым инструментом для вложений денежных средств после государственных облигаций. На 01.01.2007 доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам составила 0,021%, поэтому качество ипотечных кредитов в России можно было охарактеризовать как очень высокое. Такое качество ипотечных кредитов объяснялось общим улучшением экономической ситуации в России в течение последних лет, высокими темпами роста цен на жилье и консервативным подходом банков при оценке качества заемщиков и андеррайтинге ипотечной сделки[[16]](#footnote-16).

Начиная с 2004 года, объем ипотечного рынка утраивался ежегодно, в 2006 году наблюдался настоящий бум ипотечного кредитования, во многих банках этот продукт был признан открытием года. Объем рынка достиг по различным оценкам 270 млрд. рублей. В 2007 году бурный рост рынка продолжился, было выдано кредитов на сумму более 500 млрд. рублей. При этом взрывным ростом характеризовался рынок ипотечного кредитования в регионах РФ.

В течение 2007 года величина средневзвешенных процентных ставок по ИЖК, предоставленным в рублях, снизилась на 1,1 процента, в иностранной валюте – на 0,5 процента, составив по итогам года 12,6 и 10,9 процента соответственно. В первом квартале текущего года средневзвешенные процентные ставки продолжали уменьшаться – по рублевым кредитам на 0,2 процента, по кредитам, предоставленным в иностранной валюте, на 0,1 процента (таблица 3 Приложения 2).

При этом наблюдалась значительная дифференциация средневзвешенных процентных ставок по ИЖК в зависимости:

от региона, в котором находился заемщик;

от процентной политики кредитных организаций.

Одновременно отмечалась тенденция постепенного сближения процентных ставок при предоставлении кредитными организациями ИЖК в рублях и иностранной валюте. Разница между средневзвешенными процентными ставками по ИЖК, предоставленным кредитными организациями в 2007 году в рублях и иностранной валюте, составила 1,7 процента и уменьшилась по сравнению с 2006 годом на 0,6 процента.

Ипотечные кредиты являются сегодня недоступными значительной части населения в первую очередь из-за низких доходов большинства граждан и не прекращающегося стремительного роста цен на жилье из-за дисбаланса между спросом и предложением. Приоритетом государства в сфере ипотечного кредитования является создание условий для качественного увеличения предложений на рынке жилья, а также снижение ставок ипотечных кредитов.

Главным фактором, влияющим на снижение процентных ставок кроме снижения инфляции, служит качественное увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования (благодаря снижению удельных расходов по выдаче кредитов)[[17]](#footnote-17). Вместе с тем средства федерального бюджета, направляемые на гарантии Российской Федерации по обязательствам АИЖК, ограничены. Одновременно первичные кредиторы, предоставляющие ипотечные кредиты за счет собственных средств, испытывают острую нехватку «длинных» денег, поскольку в структуре их балансов долгосрочные ресурсы занимают лишь не более 8-10 процентов. Кроме того, большинство банков недостаточно капитализированы и, следовательно, вынуждены выводить активы за баланс, а также испытывают необходимость в сокращении кредитных рисков, включая риски досрочного погашения, и в увеличении прибыли на обыкновенную акцию путем левераджирования баланса. Поэтому качественного увеличения объемов ипотечного кредитования без использования механизмов рефинансирования достигнуть невозможно.

Развитие первичного рынка ИЖК обусловило и рост потребностей кредитных организаций в рефинансировании предоставленных ИЖК с тем, чтобы разделить основные компоненты ипотечного кредитования – предоставление и обслуживание, с одной стороны, и финансирование и управление кредитным риском, с другой.

Круг кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования, в 2007 году расширился со 199 до 233 кредитных организации (прирост на 17,1%). При этом их доля в общем количестве кредитных организаций – участников ипотечного жилищного кредитования по сравнению с 2006 годом уменьшилась на 0,3%, составив 39,7%.

В таблице 2.1 представлена сводная информация об объемах досрочного погашения ИЖК путем их рефинансирования и использования других источников средств.

Таблица 2.1 Динамика объемов досрочного погашения ИЖК в 2005-2007 годах (в разрезе источников погашения), млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Всего | в том числе выданные в 2005 году | Всего | в том числе выданные в 2006 году | Всего | в том числе выданные в 2007 году |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Досрочно погашенные ИЖК, всего, в том числе за счет следующих источников: | 17914 | 12757 | 68853 | 51250 | 167765 | 82691 |
| 1.Уступка кредитной организацией прав требования по договорам об ИЖК | 12479 | 10775 | 52091 | 43091 | 113933 | 65071 |
| в валюте Российской Федерации | 10939 | 9906 | 41951 | 36818 | 78009 | 56498 |
| в иностранной валюте | 1540 | 869 | 10140 | 6273 | 35924 | 8573 |
| 2.Средства заемщиков | 5428 | 1977 | 16272 | 7678 | 53166 | 17339 |
| в валюте Российской Федерации | 2434 | 902 | 7643 | 4122 | 32806 | 12523 |
| в иностранной валюте | 2994 | 1075 | 8629 | 3556 | 20360 | 4816 |
| 3.Вновь выданные кредиты | - | - | - | - | 168 | 43 |
| в валюте Российской Федерации | - | - | - | - | 135 | 39 |
| в иностранной валюте | - | - | - | - | 33 | 4 |
| 4.Полученные заемщиками государственные субсидии в форме государственных жилищных сертификатов | 8 | 6 | 490 | 480 | 498 | 238 |

Отражением общей ситуации на финансовых рынках стало снижение по сравнению с 2006 годом темпов роста объема ресурсов, привлеченных кредитными организациями посредством уступки прав требования по договорам об ИЖК. Объем указанных сделок увеличился в 2,2 раза (в 2006 году – 4,2 раза), составив 113,9 млрд. рублей. Средствами заемщиков и предоставленными им государственными субсидиями в анализируемом периоде было погашено 53,7 млрд. рублей, или в 3,2 раза больше, чем в 2006 году. В то же время величина ИЖК, погашенных за счет субсидий, перечисленных из федерального бюджета на счета физических лиц в кредитных организациях, осталась почти на уровне 2006 года – 498 млн. рублей.

В структуре источников досрочного погашения ИЖК в 2007 году на долю привлеченных кредитными организациями в порядке рефинансирования средств приходилось 67,9% (в 2006 году – 75,7%). Напротив, доля ИЖК, досрочно погашенных средствами заемщиков, увеличилась за год на 8,1% и составила 31,7%. Совокупная доля других источников не превысила 0,4%.

Отдельные кредитные организации осуществляли перекредитование ранее выданных в других кредитных организациях ИЖК. В 2007 году ими было предоставлено таких кредитов на сумму 168 млн. рублей, в том числе в порядке перекредитования выданных до 2007 года кредитов на сумму 125 млн. рублей.

Изменилась валютная структура уступаемых кредитными организациями ИЖК. В 2007 году доля кредитов, предоставленных в иностранной валюте, в объеме рефинансируемых кредитными организациями ИЖК сохранила тенденцию к росту, увеличившись до 31,5% против 12,3% и 19,5% в 2005 и 2006 годах соответственно[[18]](#footnote-18).

В 2007 году основным источником рефинансирования ИЖК стали средства кредитных организаций. Изменения основных показателей заключенных с кредитными организациями в 2007 году сделок характеризовались ростом:

количества кредитных организаций, выкупавших ИЖК, с 7 до 30;

объема совершенных сделок в 4,3 раза до уровня 47,4 млрд. рублей;

доли указанного источника рефинансирования ИЖК в общем объеме осуществляемых на вторичном рынке операций по уступке прав требования, которая изменилась с 21,2% до 41,6%.

При этом подавляющее большинство кредитных организаций, приобретающих ИЖК (90%), являлись одновременно участниками первичного рынка ипотечного жилищного кредитования. В этой связи следует отметить, что из общего объема предоставленных кредитными организациями в 2007 году ИЖК было рефинансировано за пределами банковской системы только 12%. В результате объем задолженности по ИЖК в банковском секторе за 2007 год увеличился в 2,6 раза, составив по состоянию на 1 января 2008 года 611,2 млрд. рублей. При этом в 2007 году, в отличие от предыдущих лет, наметилась тенденция превышения величины задолженности по ИЖК над объемом их выдачи в текущем году. По состоянию на 1 января текущего года величина указанного превышения составила 54,7 млрд. рублей, в том числе по кредитам, предоставленным в иностранной валюте, – 8,1 млрд. рублей, по кредитам, предоставленным в рублях, – 46,6 млрд. рублей.

Несмотря на общее ужесточение условий внешнего финансирования, объем рефинансируемых иностранными компаниями ИЖК возрос за 2007 год в 3,4 раза, составив 25,8 млрд. рублей, или 22,6% общего объема выкупленных прав требования. При этом на долю шести кредитных организаций г. Москвы из восьми кредитных организаций, осуществивших в 2007 году трансграничные сделки, пришлось 17,8 млрд. рублей, или 69% рефинансируемых через иностранные компании ИЖК.

Объем заключенных со специализированными агентствами сделок по рефинансированию ИЖК по сравнению с 2006 годом увеличился менее существенно (в 1,2 раза), составив 35,7 млрд. рублей. Значительный рост других сегментов вторичного рынка ипотечного кредитования привел к снижению доли данного источника рефинансирования ИЖК с 58,4% в 2006 году до 31,3% в 2007 году.

Изменение валютной структуры сделок с рассматриваемыми контрагентами в 2007 году носило разнонаправленный характер. С одной стороны, в структуре выкупленных кредитными и специализированными организациями прав требования повысилась доля кредитов, предоставленных в иностранной валюте (на 17,7% и 4,3%, составив 19,4 млрд. рублей и 1,6 млрд. рублей соответственно), с другой стороны, следует отметить появление в портфеле выкупленных иностранными компаниями прав требования значительной (42,1%) доли ИЖК, предоставленных в рублях.

Важная тенденция – широкое распространение новых продуктов в сфере ипотечного кредитования в 2007 году. Например, кредитование загородной недвижимости, различные варианты ипотечных кредитов под залог недвижимого имущества, в том числе и с залогом от третьих лиц, ломбардные кредиты с возможностью последующего увеличения суммы кредита и ипотечные кредиты с зачетом уже имеющегося в собственности недвижимого имущества. Получили развитие ипотечные продукты с плавающей ставкой. Активно развивается рефинансирование ипотечных кредитов, стали возможными схемы по продаже недвижимости из-под залога по облегченным процедурам[[19]](#footnote-19).

Наиболее востребованным являлся ипотечный кредит на приобретение готового жилья. Как следствие количество сделок на вторичном рынке жилой недвижимости превышает количество сделок на первичном. Вместе с тем по мере роста темпов жилищного строительства, совершенствования программ ипотечного кредитования строящегося жилья, в течение 2007 г. наблюдалось снижение доли кредитов предоставляемых на цели приобретения вторичного жилья, за счет увеличения кредитования новостроек. Также отмечался рост популярности кредитов на цели рефинансирования и нецелевых кредитов под залог имеющейся недвижимости[[20]](#footnote-20).

Однако в целом 2007-2008 года не были однозначными для российской ипотеки. С одной стороны – активное наращивание объемов кредитования, появление новых крупных игроков на рынке, экспансия столичных банков в регионы, построение розничных сетей, вход на рынок иностранных участников путем поглощений успешных российских банков, сегментация клиентской базы. С другой стороны – развитие кризисных процессов на мировых рынках капитала значительно осложнило жизнь, прежде всего участников вторичного рынка, осуществляющих рефинансирование ипотечных кредитов[[21]](#footnote-21).

Первые кризисные явления наблюдались в сегменте высокорискованных ипотечных кредитов в США еще в начале 2007 года, затем последовал кризис ликвидности на долговых рынках, который к концу года превратился в глобальный кризис финансовых рынков. Для российских участников рынка это означало значительное увеличение стоимости привлечения финансовых ресурсов на международных рынках, не говоря уже о том, что для многих эти рынки вообще закрылись. Инвесторы по всему миру стали обращать повышенное внимание на риски различных видов ценных бумаг, а кредиторы, в том числе и российские, ужесточили условия по отношению к некоторым категориям заемщиков.

В 2008 году россияне получили в банках 736 млрд рублей кредитов на проведение различных операций на рынке жилья, включая ипотечные кредиты. Это почти на 13% больше, чем год назад. Ожидался рост объемов жилищного кредитования по итогам 2008 года на 50% и более процентов. И первый квартал 2008 года оправдывал прогнозы – было выдано на 73% больше жилищных кредитов, чем в первом квартале 2007 года. Однако уже во втором квартале 2008 года рост замедлился до 55%, в третьем квартале 2008 года он составил только 22% и, наконец, в четвертом квартале 2008 года жилищное кредитование «рухнуло». За четыре последних месяца 2008 года было выдано на 46% меньше жилищных кредитов, чем за последние четыре месяца 2007 года. С учетом годовой инфляции в 13% за 2008 год жилищное кредитование в стране, по сути, показало нулевой рост. К концу года активную деятельность на рынке ипотечного кредитования вели 10-15 банков, а ставки по кредитам выросли в среднем на 5-7%.

Всего за 2008 год было выдано почти полмиллиона жилищных кредитов. Средний размер кредита составил 1,48 млн рублей. Задолженность по жилищным кредитам выросла за 2008 год на 58% – до 1 триллиона 197 миллиардов рублей. К концу года она составляла в среднем 8400 рублей на душу населения или около 22000 рублей на среднее российское домохозяйство. За год было выдано 4500 рублей новых жилищных кредитов на душу населения или около 12000 рублей на домохозяйство.

За 2008 год заемщики погасили за счет ежемесячных платежей и досрочных выплат около 345 миллиардов рублей задолженности перед банками по жилищным кредитам, что на 42% больше, чем в 2007 году. Однако, к концу года темпы погашения задолженности существенно снизились. В IV квартале 2008 года объем погашения был всего на 15% выше, чем в четвертом квартале 2007 года, в то время как в первый квартал 2008 года объем погашения был на 80% выше, чем в первый квартал 2007 года. В конце года многие заемщики были вынуждены отказаться от досрочного погашение кредитов или снизить объемы выплат в силу снижения доходов и/или повышения ежемесячных платежей.

Уменьшение доходов населения, девальвация рубля и рост безработицы привели к стремительному росту объема просроченной задолженности, особенно по кредитам в валюте. К концу 2008 года она выросла в 9,7 раз по сравнению с концом 2007 года, а по кредитам, выданным в валюте и вовсе в 15,7 раз.

Таблица 2.2 Итоги развития рынка жилищного кредитования в России в 2008 году[[22]](#footnote-22)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | Значение | Изменение к 2007 году |
| Объем предоставленных кредитов за 2008 год, млн. рублей | 736500 | +13% |
| Доля кредитов выданных в валюте за 2008 год | 13,8% | -29% |
| Задолженность по кредитам на конец 2008 года, млн. рублей | 1197500 | +58% |
| Погашено задолженности по кредитам за 2008 год, млн. рублей | 345 000 | +42% |
| Просроченная задолженность по кредитам на конец 2008 года, млн. рублей | 13100 | +870% |
| Доля валютных кредитов в просроченной задолженности | 49% | +48% |
| Количество кредитов выданных за 2008 год | 497448 | - |
| Средний размер кредита в 2008 году, млн. рублей | 1,48 | - |

В 2008 году россияне предпочитали получать кредиты на жилье в национальной валюте (рис.1). Доля рублевых ипотечных кредитов составила 86% в объеме выдачи и 97% по количеству выданных кредитов. Всего за 2008 год было выдано 479 тыс. рублевых ипотечных кредитов на общую сумму 635 миллиардов рублей. Средний размер кредита составил 1,3 млн. рублей.

Рис.1 Объем выдачи ипотечных кредитов в рублях за период, млн. руб.

Негативные тенденции на рынке жилищного кредитования начали явно проявляться уже в III квартале 2008 года (рис.2). Например, по сравнению с третьим кварталом 2007 года в третьем квартале 2008 года было выдано всего на 30% больше денег по жилищным кредитам в рублях. В предыдущие кварталы 2008 года рост выдачи был более существенным – 76% и 93%.

В четвертом квартале 2008 года банки в массовом порядке подняли процентные ставки по жилищным кредитам, свернули программы кредитования покупателей жилья в новостройках, ужесточили требования к заемщикам, закрыли ряд ипотечных программ. В результате объем выданных кредитов сократился до 100 млрд рублей, что на 47% меньше, чем было выдано в IV квартале 2007 года.

Рис.2. Рост выдачи кредитов в рублях к соответствующему периоду предыдущего года

На протяжении 2008 года, особенно в конце года, наблюдалась устойчивая тенденция роста как объемов просроченной задолженности, так и ее доли в общем объеме задолженности по жилищным кредитам. За год доля просроченной задолженности по рублевым кредитам выросла с 0,14 до 0,7%, т.е. в 5 раз (рис.3). Основной рост пришелся на IV квартал 2008 года, когда финансовый кризис начал оказывать существенное влияние на платежеспособность заемщиков. Многие из них потеряли часть доходов или работу, сменили ее на менее оплачиваемую. В сложной ситуации оказались заемщики, получившие рублевые кредиты с плавающей ставкой. В результате роста ставок на межбанковском рынке их ежемесячные платежи выросли в несколько раз.

Рис.3. Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам в рублях

За 2008 год россияне выплатили по жилищным кредитам, выданным в рублях, 254 млрд рублей (в 2007 году – 184 млрд рублей). Это на 38% больше, чем в 2007 году (рис.4).

Рис.4. Погашение ипотечных кредитов в рублях за период, млн. руб.

Однако во второй половине 2008 года платежеспособность заемщиков начала снижаться. В четвертом квартале 2008 года объем платежей по рублевым жилищным кредитам был всего на 7% выше, чем в четвертом квартале 2007 года. Многие заемщики в условиях финансового кризиса, обесценивания национальной валюты, инфляции, превышающей ставки по выданным кредитам, начали отказываться от досрочных платежей банкам.

Резкое снижение в конце 2008 года объемов выдаваемых жилищных кредитов в рублях привело к ситуации, когда объем получаемых банками платежей по ранее выданным кредитам приблизился к объему выдачи новых кредитов.

Например, в IV квартале 2008 года соотношение платежей клиентов к объему выдачи выросло до 73%, в то время как последние два года это соотношение было в диапазоне 30-40%. (рис.5) Дальнейшее уменьшение объемов выдачи может привести к уникальной для здоровой кредитной системы ситуации – объем выдаваемых банками новых жилищных кредитов будет меньше, чем объем текущих платежей клиентов по ранее выданным кредитам.

Рис.5. Отношение платежей по ипотечным кредитам в рублях банкам к объему выданных ипотечных кредитов в рублях за период

Наиболее сложная ситуация сложилась на рынке жилищного кредитования в валюте. Хотя там и сохраняются относительно низкие процентные ставки, возможная дальнейшая девальвация рубля и глобальный финансовый кризис сделали такие кредиты очень рискованными.

Положение заемщиков, получивших валютные кредиты ранее, особенно в 2008 году, достаточно неустойчивое. В результате девальвации рубля их ежемесячные платежи выросли к концу 2008 года на 25% по сравнению с летом 2008. Для заемщиков более ранних периодов положение облегчается тем, что многие из них уже в значительной мере погасили свои кредиты, однако ситуация остается достаточно напряженной.

Однако сложности валютных заемщиков вряд ли можно считать глобальной проблемой для страны. Всего в 2008 году было выдано 18 тыс. жилищных кредитов в валюте, т.е. в группе риска находится около 0,04% российских домохозяйств. Причем средний размер кредита в валюте составил 5,6 миллиона рублей, что более чем в 4 раза больше, чем средний размер кредитов выданных в рублях. Заемщиками по валютным кредитам выступают, как правило, домохозяйства с доходами существенно выше средних, проживающие в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге.

В этой ситуации ведущие игроки ипотечного рынка, такие как ВТБ24, АИЖК и другие, вынуждены принять непопулярные, но оправданные и весьма своевременные меры, направленные на ужесточение требований к заемщикам и правил предоставления кредитов, включая повышение процентных ставок по ним.

2.2 РЕГИОНАЛЬНЫЕ МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

За последние годы в структуре источников финансирования жилищного строительства произошли коренные изменения. Основными источниками финансирования жилищного строительства стали внебюджетные средства в сочетании с различными формами государственной поддержки граждан и юридических лиц, принимающих участие в финансировании строительства жилья[[23]](#footnote-23).

Основными источниками инвестирования нового жилья для граждан являются следующие:

1. личный целевой вклад граждан (обязательный источник инвестирования);

2. адресные субсидии местных органов власти, или субсидии предприятий, на которых работают локальные инвесторы, или субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером в рамках системы за счет привлечения к строительству организаций, предприятий и частных лиц (коммерческих инвесторов);

3. средства от фьючерсной продажи ранее занимаемой семьей очередника квартиры;

4. краткосрочный или долгосрочный заем.

В таблице 2.3 приведены потенциальные финансовые ресурсы и способы их привлечения для обеспечения ипотечного кредитования[[24]](#footnote-24).

Таблица 2.3. Потенциальные финансовые ресурсы и способы их привлечения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Источникиресурсов | Виды ресурсов | Способы привлечения |
| Население | Денежные средства | Накопительные счета. Жилищные облигации и сертификаты |
| Прежнее жилье | Зачет стоимости прежнего жилья |
| Предприятия | Незавершенное строительство | Использование имеющегося «недостроя» для удешевления строительства жилья |
| Финансовые ресурсы | Вторичный рынок ипотечных кредитов. Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Федеральные и местные власти | Незавершенное строительство | Использование имеющегося «недостроя» для удешевления строительства жилья |
| Финансовые ресурсы | Вторичный рынок ипотечных кредитов. Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Субсидии | Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Средства местных бюджетов | Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Финансовые инвесторы | Финансовые ресурсы | Вторичный рынок ипотечных кредитов. Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |

Источники финансовых ресурсов неоднородны по своему составу, поэтому сочетание различных источников и способов финансирования не только позволит обеспечить систему ипотечного кредитования денежными ресурсами, но и сделает ее сбалансированной, а потому менее рискованной, что обеспечит необходимые гарантии инвестиций[[25]](#footnote-25).

Региональные модели ипотечного кредитования начали складываться до принятия основополагающих нормативных документов, поэтому к настоящему времени в России наблюдается многообразие форм жилищного финансирования, лишь немногие из которых основаны на механизме ипотечного кредитования.

Большинство регионов ориентируются на собственные наработки, главным образом ориентированные на использовании бюджетных ресурсов (рис.6). Этим тормозится процесс развития классического ипотечного кредитования и ограничивается возможность использования преимуществ внебюджетного финансирования, свойственных системе классического ипотечного кредитования. Между тем, количество ипотечных программ неуклонно растёт, сопровождаясь их постепенной переориентацией на рыночные условия кредитования и рефинансирование[[26]](#footnote-26).

Отдельно следует выделить программы ипотечного кредитования, финансируемые из внебюджетных источников и реализуемые на рыночных условиях. Поле деятельности рыночных операторов в основном ограничено территорией Москвы и Санкт-Петербурга, где сосредоточен основной спрос на «рыночные» ипотечные кредиты. Однако к настоящему моменту наметилась тенденция выхода московских операторов на региональные рынки.

**Схемы кредитования**

1. аренда жилья с последующим выкупом;

2. создание фондов с использованием бюджетных средств, которые занимаются строительством и продажей в рассрочку;

3. дотирование местными властями ипотечных агентств, тем самым значительно снижая процентную ставку, сдерживая возможности рефинансирования кредитов

4. ипотечные компании самостоятельно организуют строительство жилья для потенциальных заемщиков, замыкая, таким образом, строительство и сбыт жилья посредством ипотечного жилищного кредитования.

Рис. 6. Схемы ипотечного кредитования в регионах

В таблице 2.4 приведен анализ основных моделей ипотечного кредитования.

Таблица 2.4 Основные модели ипотечного кредитования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Модели | Участники | Финансирование | Залог | Особенности модели |
| Долевое строительство | Застройщик, гражданин | Финансирование за счет граждан | Залога нет, возможна ипотека после оформления жилья в собственность гражданина | 1. Право собственности оформляется на гражданина после строительства дома и полной оплаты жилья, модель выгодна для застройщика.2. Нашла широкое применение.3. Отсутствие ипотеки будущего жилья уменьшает возможности финансирования строительства |
| Продажа жилья в рассрочку | Застройщик, гражданин | Рассрочка на 30-50% стоимости жилья | Залога нет | 1. Право собственности переходит к покупателю после полной оплаты жилья. 2. Модель выгодна для застройщика, носит локальный характер |
| Жилищные сберегательные программы | Организация, не имеющая банковской лицензии, гражданин | Накопления 50%, рассрочка 50% | Залога нет | 1. Право собственности переходит к покупателю после полной оплаты жилья. 2. Модель выгодна для организации, носит локальный характер. |
| Муниципальные жилищные облигации | Органы власти муниципального образования, банки, население | Цена облигации по себестоимости строительства | Залога нет | 1. Накопление оплаченных метров путем покупки облигаций.2. Отсутствие выбора квартиры.3. Модель выгодна для продающих облигации, носит локальный характер |
| Предоставление предприятиями своим сотрудникам займов на приобретение жилья | Предприятия, работники предприятия | Заем – 70-80%, собственные средства – 20-30%, заем без процентов или льготные проценты | Заем может выдаваться под обеспечением залога недвижимости | 1. Модель носит локальный характер, выгодна работникам предприятий |
| Усеченно-открытая модель | Банк, заемщик | За счет средств банка, выдача кредита индивидуально | Кредит предоставляется под обеспечение залогом приобретаемого жилья | 1. Простота модели.2. Невыгодна заемщику из-за высокого процента по займам.3. Распространена |
| Продажа жилья через некоммерческие организации в рассрочку | Внебюджетный фонд поддержки жилищного строительства, гражданин | Большой объем оборотных средств на строительство дома | Жилье может продаваться под обеспечение залога недвижимости | 1. Фонд-застройщик и продавец.2. Продажа жилья в рассрочку.3. Выгодна гражданам |
| С участием муниципалитетов | Органы власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, внебюджетные фонды поддержки жилищного строительства, население | Комбинированные источники – сбережения граждан, банковские кредиты, субсидии, средства местных бюджетов, кредит до 70% стоимости жилья, ежемесячный платеж – 20-30% совокупного месячного дохода семьи | Под обеспечение залога недвижимости | 1. Цель – улучшение жилищных условий граждан.2. Увеличение объемов жилищного строительства.3. Перспективная модель, выгодна как органам власти, так и населению |

Схемы использования бюджетных средств в ипотечных программах различны, однако из-за их ограниченности эти средства не могут в достаточной степени служить основой для развития эффективной системы ипотечного жилищного кредитования.

У муниципалитетов в связи с хроническим дефицитом бюджетов резко ограничены возможности строительства «бесплатного» жилья для малообеспеченных граждан, имеющих право на государственные субсидии. Напряженность ситуации может быть снята за счет одновременного возведения коммерческого жилья и комбинирования источников привлекаемых средств (сбережений населения, банковских кредитов, субсидий и т. д.). С этой же целью возможно использование механизма социальной аренды, т.е. предоставление права проживания в квартирах без передачи их в собственность с дифференцированной оплатой в зависимости от дохода семьи[[27]](#footnote-27).

Таким образом, в зависимости от стоимости жилья, источников средств, платежеспособности и категории (с учетом прав льготы) граждан, желающих улучшить жилищные условия, выделяются несколько жилищных стратегий:

стратегия, рассчитанная на предоставление государственных субсидий и помощь предприятий;

смешанная стратегия, основанная на использовании государственных субсидий и собственных средств граждан;

рыночная стратегия, ориентированная в основном на собственные средства граждан.

Анализ функционирующих программ ипотечного кредитования выявил три основных типа регионов[[28]](#footnote-28).

К первому относятся регионы, реализующие рыночные механизмы ипотечного кредитования (Москва, Санкт-Петербург, Иркутская область), чему способствует высокий уровень их экономического развития. На данных территориях наблюдается спрос на ипотечные продукты.

Ко второму типу относятся регионы, реализующие рыночный механизм ипотечного кредитования с присутствием социальной ипотеки (Москва, Санкт-Петербург, Республика Мордовия, Иркутск, Республика Башкортостан, Пермская область). Наиболее успешно ипотечное кредитование развивается в Башкортостане, где в день выдается по 30 ипотечных кредитов. Там нет бюджетных дотаций, зато реализована концепция сети ипотечных брокеров. Кредиты выдает только один первичный кредитор – Башэконобанк, но почти все реэлторы выступают в качестве брокеров и берут на себя оформление до 90% необходимой документации. Схема очень похожа на систему розничного кредитования в Москве[[29]](#footnote-29).

Третий тип – регионы, внедряющие схемы с участием региональных бюджетов (Ростов, Кемерово, Белгородская область, Оренбургская область). Схемы ипотечного кредитования этих регионов очень похожи.

2.3 ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ОСНОВНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Для становления и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих основных проблем:

1. Одной из ключевых является проблема информационная. В России пока отсутствует база данных по ипотеке, которая содержала бы исчерпывающую статистическую информацию о темпах досрочного погашения ипотечных облигаций, количестве и размере выданных кредитов по регионам, ипотечных ставках. АИЖК предоставляет информацию на сайте www.rosipoteka.ru, однако она в основном касается деятельности АИЖК, а не ипотечного рынка в целом. Нет единой базы данных по ипотечному кредитованию.

2. Недостаточное развитие инвестиционного бизнеса в банках в целом. Процедуры секьюритизации (особенно если она проводится на внешнем рынке) довольно сложна и до настоящего момента не так уж много российских банков могут похвастаться наличием инфраструктуры «полного цикла», позволяющей им не только выдавать кредиты населению, но и «упаковывать» сформированные пулы кредитов в ипотечные ценные бумаги.

3. Неразвитость вторичного рынка ипотеки и конкуренции. К сожалению, в российском обществе банки пока не привыкли к здоровой конкуренции в секторе ипотечного кредитования. Необходимо также развитие кредитования под залог имеющейся недвижимости, новостроек, отработка механизма улучшения жилищных условий с помощью кредитов, и т.д.

4. Неразвитость земельной ипотеки обусловлена отсутствием как такового рынка земельных участков, отсутствие единых кадастров землевладельцев, и, как результат, невозможность развития системы кредитования под залог земли.

5. Отсутствует государственный переселенческий фонд, который позволил бы решать вопросы неплатежей по залогу вторичного жилья. Под переселенческим фондом подразумевается государственный банк бюджетного жилья для выселения неплательщиков по ипотечным кредитам из заложенных квартир. Отсутствие переселенческого фонда существенно затрудняет залог вторичного жилья для приобретения нового.

6. Практически отсутствует эффективный механизм краткосрочного рефинансирования для банков по адекватным рыночным ставкам (МБК под залог ипотечных закладных)[[30]](#footnote-30).

Наиболее эффективным, как с точки зрения государственных и муниципальных финансов, так и системы ипотечного кредитования, способом повышения доступности ипотечных кредитов является продажа жилья в кредит по регулируемым (более низким) ценам. При этом снижение продажных цен достигается за счет безвозмездного инвестирования бюджетных средств на цели приобретения земельных площадок под застройку и создания соответствующей инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Такие кредиты могут без потери качества включаться в соответствующие пулы кредитов с последующей секьюритизацией.

Другим эффективным, с точки зрения бюджетных вложений, способом повышения доступности ипотечных кредитов является создание частно-государственной системы ипотечного страхования, направленной на повышение качества кредитных продуктов путем снижения кредитных рисков для первичных ипотечных кредиторов[[31]](#footnote-31).

В любом случае использование государственной поддержки должно носить исключительно адресный характер в пределах социальных норм жилья и выделяться в отдельные социальные жилищные программы (социальная ипотека). По мнению АСР и НАУИР, основными направлениями государственной поддержки должны стать меры по нормативному правовому обеспечению развития ипотечного сегмента российского фондового рынка, использованию инвестиционного потенциала российской пенсионной системы, ломбардного списка Банка России и т.д[[32]](#footnote-32).

В России государственная поддержка граждан, не располагающих достаточными доходами для получения ипотечных кредитов на стандартных банковских условиях, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первого взноса при получении ипотечного кредита и сокращения тем самым необходимого размера кредита. Такая система софинансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30%, на долю государственной субсидии в среднем – 20-50% и на ипотечный кредит – 20-50%, повысит доступность ипотечных кредитов для граждан и будет стимулировать платежеспособный спрос на жилье. Для оплаты первоначального взноса при ипотечном кредитовании могут быть использованы денежные сбережения заемщика или средства, полученные от продажи уже имеющегося у него в собственности жилья.

Из-за небольших объемов выданных ипотечных кредитов, соответствующих всего лишь 2 процентам ВВП, и фактически отсутствия ипотечного сегмента российского финансового рынка – ничтожно малых объемов сделок по секьюритизации, российской ипотеке не грозит кризис, подобный кризису, разразившемуся на международных финансовых рынках[[33]](#footnote-33).

Однако многие предпосылки кризиса характерны и для российского ипотечного рынка.

1. В основе системы ипотечного кредитования лежат тонкие финансовые механизмы. Нарушение принципов их функционирования в результате непрофессионального вмешательства регулирующих органов государства, либо их невмешательства (как это случилось в США), а также в результате недобросовестного или безответственного отношения определенной части профессиональных участников рынка (например, рейтинговых агентств) приводит к самым серьезным негативным последствиям.

Заложенный в институте ипотеки потенциал по мере его развития оказывает существенное воздействие на состояние всей национальной финансовой системы, ее банковского сектора, рынка ценных бумаг, рынка страховых услуг и пенсионной системы.

Поскольку устойчивость ипотечной системы является фактором, определяющим безопасность страны в целом, государство не в праве отстраняться от своих функций по регулированию отношений между профессиональными участниками рынка в части, напрямую влияющей на устойчивость финансовой системы, действуя в соответствии с либеральным принципом: «рынок сам все расставит по своим местам». С другой стороны, излишняя зарегулированность отношений будет тормозить развитие рынка ипотечного кредитования.

Поэтому необходимо максимально способствовать развитию механизмов саморегулирования ипотечного рынка. Стандарты и правила саморегулирующих организаций, объединяющих профессиональных участников рынка, направлены на повышение их ответственности[[34]](#footnote-34).

Именно в сочетании государственного регулирования и согласованного с ним саморегулирования ипотечного рынка – путь к его стабильному развитию.

2. Увеличение объемов ипотечного кредитования существенно зависит от транспарентности всех отношений и процедур в рамках системы ипотечного кредитования для инвесторов, обеспечивающих рефинансирование первичных ипотечных кредиторов. Именно инвесторы определяют все основные правила игры на ипотечном рынке.

3. Рынок ипотечного кредитования тесно связан с рынком недвижимости. Поэтому при увеличении объемов ипотеки необходимо внимательно отслеживать ситуацию в инвестиционно-строительной деятельности, тенденции и формирующие их факторы в плане динамики объемов строительства объектов недвижимости, продаж и цен на рынке.

В 2007-2008 годах у девелоперов возникли проблемы с кредитованием строительства. Этот негативный фактор в сочетании с увеличившимися рисками не реализации построенного жилья, а также начатой радикальной реформой инвестиционно-строительной деятельности на основе Федерального Закона № 214-ФЗ и перехода на аукционную продажу земельных площадок под застройку, существенно снизили в 2008 году темпы ввода жилья (менее 3 процентов). Все это вызывает озабоченности профессиональных участников ипотечного рынка[[35]](#footnote-35).

4. Развитое ипотечное кредитование обеспечивает доступность жилья только для тех семей, которые имеют накопления и стабильные доходы, достаточные для оплаты месячных платежей по ипотечным кредитам[[36]](#footnote-36).

Лишь по мере роста доходов российских семей система ипотечного жилищного кредитования сможет занять то доминирующее положение, какое она занимает в большинстве экономически развитых стран[[37]](#footnote-37).

3. ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1 ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Белгородская область, образованная в 1954 году – одна из самых молодых в России. Она расположена на юго-западе Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа (ЦФО) Российской Федерации. Площадь области – 27 тысяч квадратных километров (0,2% от территории России). На юге и западе она граничит с Луганской, Харьковской и Сумской областями Украины, на севере и северо-западе – с Курской, на востоке – с Воронежской областями. Общая протяженность границ – около 1150 км, в том числе с Украиной – 540 км.

В состав области входят 19 муниципальных районов, 3 городских округа, 25 городских и 260 сельских поселений. Численность населения на 1 января 2008 года составила 1 миллион 519 тысяч человек (1,1% от населения России), средний возраст которого – около 40 лет. Административный центр – город Белгород с населением 353 тысячи человек, расположен в 695 километрах к югу от Москвы.

Область характеризуется выгодным географическим положением и привлекательна своими недрами, черноземами, экономическим потенциалом и высококвалифицированным кадровым потенциалом. Все это способствует эффективному развитию как межрегиональных, так и внешнеэкономических деловых, торговых и культурных связей. По ее территории проходят стратегически важные железнодорожные и автомобильные магистрали межгосударственного значения, соединяющие Москву с южными районами России, Украиной и Закавказьем. Удельный вес дорог с твердым покрытием составляет 91,1%, развита система финансово-кредитных, страховых и других организаций, составляющих рыночную инфраструктуру. Область полностью газифицирована.

Основным стратегическим направлением развития области является улучшение качества жизни белгородцев, предусматривающее инвестиции в человека. Поэтому экономическую и социальную политику правительство области строит исходя из того, что главным действующим лицом остается человек, его жизнь, здоровье, всестороннее развитие.

Место Белгородской области в экономике и социальной сфере Российской Федерации, Центрального федерального округа и Центрально-Черноземного района по итогам 2007 года представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 Место Белгородской области в жилищной и социальной сфере в 2007 году

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Место |
| По РФ | по ЦФО | по ЦЧР |
| Душевые объемы: |  |  |  |
| валовой региональный продукт, руб.\*) | 29 | 4 | 2 |
| работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», руб. | 26 | 4 | 1 |
| Ввод жилья на 1000 человек населения, кв. м | 7 | 2 | 1 |
| Темп роста реальных денежных доходов (декабрь 2007 г.), %  | 7 | 1 | 1 |
| Продолжительность жизни | 8 | 2 | 1 |
| Коэффициент рождаемости | 56 | 2 | 1 |

\*) – данные Росстата за 2006 год.

На 1 января 2008 года в Белгородской области проживали 1519,1 тыс. человек. Занимая всего 0,2% площади Российской Федерации, Белгородская область концентрирует 1,1% населения. За 2003-2007 годы численность населения Белгородской области возросла за 5 лет на 7,2 тыс. человек.

Развитие экономики области способствует кардинальному изменению ситуации в социальной сфере. В 2003 году одной из первых среди регионов России в области была принята Программа улучшения качества жизни населения. Реальная начисленная заработная плата за 1993-2007 годы возросла в 1,5 раза. В результате принимаемых мер по увеличению денежных доходов населения, социальных гарантий жителям в области с 2000 года отмечается тенденция снижения численности населения, имеющего среднедушевые денежные доходы ниже величины прожиточного минимума. Если в 2000 году их доля составляла 33,6%, то в 2007 году – 12,9% населения области.

В 2008 году тенденции развития Белгородской области сохранили положительную динамику (таблица 1 Приложения 3). Вместе с тем существует ряд факторов, замедляющих позитивные процессы, происходящие в области.

Одной из проблем социально-экономической сферы остается высокая дифференциация населения по уровню доходов. Коэффициент фондов, отражающий различия в доходах самых богатых и бедных, растет, и в 2007 году его величина составила 13,1 раза против 10 раз в 2003 году.

За период с 2003 по 2007 год наблюдается устойчивая тенденция роста показателей жилищного строительства. В 2007 году впервые в области построено более 1 млн. кв. метров жилья, что выше показателя 2003 года в 1,6 раза, при этом доля жилья, введенного населением за счет собственных и заемных средств, в общем вводе по области составила 62,5% против 52,9% в 2003 году. Число застройщиков приблизилось к 20 тысячам.

По сведениям территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области, за шесть месяцев 2008 года на Белгородчине сдано в эксплуатацию свыше 4000 квартир. Это на 2,8 процента больше, чем за аналогичный период 2007 года. Общая площадь возведенных жилых домов составила 255 тысяч квадратных метров. Более 35 процентов построенного жилья приходится на долю сельской местности.

Идея строительства своего дома стала региональной национальной идеей. Населением за счет собственных и заемных средств построено 1888 жилых дома (1891 квартира). В городских поселениях общая площадь индивидуальных застроек составила 117,8 тысяч квадратных метров, в сельской местности – 128,5 тысяч. В общем вводе по области доля индивидуального жилья снизилась и составила 66 процентов против 70 в январе-июне 2007 года.

По объемам построенного жилья в муниципальных образованиях области лидируют город Белгород – 78 тысяч квадратных метров, Белгородский район – 72 тысячи квадратных метров, Старооскольский район – 62 тысячи квадратных метров. В городе Губкин, Волоконовском, Шебекинском и Красненском районах ввод жилья увеличился вдвое по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

За январь-сентябрь 2008 года по объему введенного жилья в расчете на 1000 человек населения (419,2 кв. метра) область заняла 2 место среди областей ЦФО (после Московской области).

По объему введенного жилья в расчете на 1000 человек населения Белгородская область занимает 1-е место среди регионов ЦЧР, среди регионов ЦФО – 2 место после Московской области (табл. 3.2).

Таблица 3.2 Строительство жилья в Белгородской области в 2003-2007 годах

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Годы |
| 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м | 671,2 | 807,4 | 830,8 | 938,8 | 1064,0 |
| Темп роста к предыдущему году, % | 101,2 | 120,3 | 102,9 | 113,0 | 113,3 |
| в том числе: |  |  |  |  |  |
| населением за счет собственных и заемных средств, тыс.кв.м  | 355,1 | 386,2 | 486,3 | 637,6 | 665,3 |
| темп роста к предыдущему году, % | 109,1 | 108,8 | 125,9 | 131,1 | 104,3 |
| Удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем вводе жилых домов, % | 52,9 | 47,8 | 58,5 | 67,9 | 62,5 |
| Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, кв. м общей площади | 444 | 534 | 550 | 621 | 702 |
| Темп роста к предыдущему году, % | 101,1 | 120,3 | 103,0 | 112,9 | 113,0 |

Жилищная политика, проводимая правительством Белгородской области, направлена на создание условий для обеспечения всех категорий населения доступным, качественным и благоустроенным жильем. Решение жилищной проблемы является одним из основных направлений реализации Программы улучшения качества жизни населения области. С 2003 года реализуется областная «Стратегия развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2010 года», приоритетом которой является строительство индивидуального жилья. Стратегия полностью отвечает целям и задачам приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Государственная поддержка жилищного строительства на территории региона осуществляется по трем направлениям: предоставление земельных участков застройщикам; инженерное обеспечение микрорайонов массовой индивидуальной застройки и строительство подъездов к ним; финансово-кредитная поддержка застройщиков. Одной из мер повышения уровня доступности жилья, наряду с уже принятыми в Белгородской области, является строительство арендного жилья или доходных домов.

В настоящее время в области создана необходимая нормативная и законодательная база, действует структура управления индивидуальным жилищным строительством, составлен реестр земель, предназначенных для размещения индивидуального жилищного строительства, определены землепользователи. Под строительство жилья выделено 13,2 тыс. га земли, сформировано около 90 микрорайонов застройки, на которых располагается более 30 тыс. участков под индивидуальное строительство. По каждому микрорайону разрабатываются планы застройки, которыми предусмотрены в обязательном порядке места под строительство объектов социально-культурного назначения.

В целом по области земельный вопрос по выделению участков под жилищное строительство решен. На сегодняшний день выделено более 20,0 тыс га земли, в том числе через ОАО «БИК» − 12,9 тыс га. На выделенных землях сформировано более 90 микрорайонов для жилищного строительства, в которых было подготовлено к продаже населению 30,5 тыс земельных участков площадью 1500-2500 кв. м. Строительство домов ведется в 23 микрорайонах ИЖС, завершается подготовка к продаже еще восьми новых микрорайонов. Всего на территории области, начиная с 2004 года, через ОАО «БИК» выдано 7 827 участков под индивидуальную застройку, в том числе за 2007 год выдано 1 542 участка. На вышеуказанных землях предполагается построить более 40 тысяч жилых домов усадебного типа общей площадью около 6 млн кв. м.

Для привлечения широких масс населения к строительству индивидуального жилья в области оказывается финансово-кредитная поддержка застройщикам через Фонд ИЖС, кредитный кооператив «Свой дом». Кредитный потребительский кооператив граждан «Свой дом» работает при Фонде ИЖС с 2005 году для работников бюджетной сферы государственных, муниципальных предприятий и учреждений, молодых людей до 30 лет включительно и работников других отраслей при условии компенсации предприятиями определенных затрат кооперативу.

С 2005 года членами кооператива стали 4 920 человек. За 2006-2007 годы кооперативом «Свой дом» выдано средств на строительство жилья в сумме 1165,0 млн рублей.

Средства выдаются в денежной или товарной (стройматериалы) формах в сумме от 75 до 300 тысяч рублей с рассрочкой исполнения обязательств по погашению займа от двух до десяти лет и являются целевыми. Проценты по займу зависят от формы исполнения обязательств − от 1 до 10 процентов годовых (натуральная или денежная форма погашения).

За 2006-2007 годы Фонд ИЖС оказал финансовую поддержку в сумме 636,5 млн рублей. С помощью средств фонда введено 781,76 кв. метров индивидуального жилья (5 862 дома).

В соответствии с принятыми в области программами строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов по местным программам в 2006 году из областного бюджета было профинансировано работ по водоснабжению и водоотведению на сумму 268,9 млн рублей. В 2007 году плановая сумма составила 302,1 млн рублей. В 2006 году в рамках программы «Жилище» в качестве софинансирования на строительство и реконструкцию трех объектов водоотведения из федерального бюджета поступило 41,1 млн рублей. В 2007 году поступление федеральных средств составило 18,1 млн рублей.

Для улучшения состояния существующего жилищного фонда, его благоустройства, а также сокращения прироста ветхого и аварийного жилья разработана единая программа ремонта.

В 2006 году в соответствии с программой ремонта жилищного фонда выполнено работ на сумму 398 млн рублей, что позволило произвести реконструкцию 33 тысяч кв. метров ветхого жилого фонда.

В 2007 году общий объем финансирования по программе ремонта жилищного фонда реализован в сумме 490 млн рублей. Отремонтированы 294 тысячи кв. метров кровли, произведен ремонт 105,5 тысячи кв. метров межпанельных швов и другие работы.

В рамках федеральной программы «Жилище» из федерального бюджета дополнительно выделено 60,5 млн рублей − на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Уровень обеспеченности инженерной инфраструктурой микрорайонов ИЖС соответствует действующей застройке и вводу жилья, а в некоторых массивах значительно их опережает.

С учетом возрастающей потребности в инженерной инфраструктуре как основе повышения качества жизни населения Белгородской области, подготовлена перспективная Программа инженерного обустройства микрорайонов массовой застройки области до 2010 года с ежегодным строительством около 800 км инженерных сетей.

В 2007 году Белгородская область стала участником подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства». Для предоставления средств федерального бюджета 2007 года на субсидирование процентной ставки по привлекаемым кредитам на обустройство участков инженерной инфраструктурой отобрано шесть проектов МКР ИЖС: «Улитка», «А» и «Б» − г. Строитель», «Новодубовской», «Комплекс», «Спутник», «Новый-2».

Заемщиками оформлен кредит на общую сумму 725,9 млн рублей для строительства 647,1 тысячи кв. метров общей площади жилья. Объем субсидий на возмещение процентной ставки по кредитам, полученным на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства на 2007-2010 годы, составит 121,9 млн рублей, из них за счет средств федерального бюджета − 71,2 млн рублей, областного − 50,7 млн рублей.

В 2007 году три проекта от Белгородской области вошли в число победителей конкурсного отбора по предоставлению из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации субсидий на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки. Будет построена магистральная улица к жилому району «Улитка» (5,797 км), проведена реконструкция подъездных дорог к микрорайону «Новодубовской» (3,961 км) и микрорайонам «А» и «Б», г.Строитель (0,695 км). Общая сумма субсидий из федерального бюджета составит 170,6 млн рублей.

В целях модернизации объектов коммунальной инфраструктуры и их дальнейшего развития в области приняты программы по направлениям: «Модернизация объектов водопроводно-канализационного комплекса Белгородской области для улучшения обеспечения населения качественной питьевой водой и организации водоотведения на 2007-2010 годы», «Оказание государственной поддержки в модернизации коммунального теплоснабжения Белгородской области на 2007-2010 годы», «Оказание государственной поддержки в модернизации электроснабжения Белгородской области на 2007-2010 годы». Мероприятиями, предусмотренными действующими программами, для обеспечения надежного и эффективного с точки зрения ресурсных затрат функционирования коммунальных объектов предусмотрена оптимизация системы предоставления коммунальных услуг.

3.2 ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Региональная система ИЖК формируется на основе согласованного взаимодействия государственных органов, операторов ипотечного рынка и профессиональных участников ипотечной деятельности. За три года, с начала действия областной программы ипотечного кредитования, процентная ставка снизилась на треть, с 20 до 12-14 процентов. За пять лет предусмотрено выделение не менее 450 млн. рублей на государственную поддержку населения, получающего кредиты на покупку жилья.

Высокий спрос на жилье, приобретаемое по ипотечной программе в Белгороде объясняется тем, что Белгородская область – один из наиболее развитых регионов России. Никакие потрясения последнего десятилетия не затормозили в Белгороде жилищного строительства.

Выдачей ипотечных займов занимается Открытое акционерное общество «Белгородская ипотечная корпорация». Она учреждена администрацией области (51%), фондом развития жилищного строительства (24,5%) и областным фондом индивидуального жилищного строительства (24,5%). Все акции корпорации принадлежат государству. Корпорация аккредитована федеральным Агенством по ипотечному жилищному кредитованию и утверждена в качестве его регионального оператора.

Белгородская программа ипотечного кредитования реализуется на основе действующей федеральной программы и стандартов Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и соглашений о сотрудничестве.

Программа развития рынка ипотечного кредитования в области началась с принятия в сентябре 2002 года областного закона «О развитии ипотечного кредитования в Белгородской области» и целевой программы развития ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области на 2003-2007 годы. Созданная в 2002 году ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» назначено управляющим целевой программой.

Основным видом деятельности ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» является предоставление целевых ипотечных займов населению, выкуп закладных у банков, являющихся обеспечением выданных банками ипотечных жилищных кредитов, и рефинансирование выданных в области ипотечных займов и кредитов.

С 2005 года к программе долгосрочного ипотечного жилищного кредитования присоединились банки. В настоящее время ипотечные кредиты на территории области, кроме ипотечной корпорации, предоставляют населению 15 банков.

За 2006 год сумма выданных по области жилищных кредитов (банковскими и иными финансовыми структурами) составила 1 658,79 млн рублей, с помощью которых 3 073 семьи улучшили свои жилищные условия. За 7 месяцев 2007 года в области выдано 1 844 займа и кредита на приобретение жилья на общую сумму 1 304,74 млн рублей.

В области разработан проект в целях увеличения доступности жилья для социально незащищенных групп населения (молодых семей до 35 лет, бюджетников) субсидирования первоначального взноса в размере 10 процентов рыночной стоимости жилья. Так же через ОАО «БИК» получают помощь для улучшения жилищных условий семьи, усыновившие детей. В рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы за 2006-2007 годы получили возможность улучшить жилищные условия 573 молодые семьи.

Областным законодательством предусматривается оказание государственной поддержки отдельных категорий граждан в виде субсидирования процентной ставки при приобретении жилья с использованием ипотечных займов (табл. 3.3). Право на участие в системе ипотечного жилищного кредитования предоставляется гражданам, постоянно зарегистрированным на территории Белгородской области в течение последних трех лет.

Таблица 3.3 Зависимость процентной ставки от процентного соотношения кредита к залогу

|  |  |
| --- | --- |
| Соотношение кредит/залог, % | Процентная ставка, % годовых |
| от 12 до 120 мес. (от 1 до 10 лет) включительно | более 120 до 240 мес. (от 10 до 20 лет) включительно | более 240 до 360 мес. (от 20 до 30 лет) включительно |
| от 30% (включительно) до 50% (включительно) | 10,75 | 11,00 | 11,25 |
| более 50% до 70% (включительно) | 12,00 | 12,25 | 12,50 |
| более 70% до 90% (включительно) | 13,50 | 13,75 | 14,00 |

В 2006 году выплачена жилищная процентная субсидия на сумму 20,9 млн рублей. На 2007 год в областном бюджете на субсидирование процентной ставки было заложено 24 млн рублей.

Право на получение государственной поддержки в виде процентной жилищной субсидии предоставляется гражданам, не имеющим собственного жилья, проживающим в общежитии, по договору найма жилых помещений или нуждающимся в улучшении жилищных условий и относящимся к малообеспеченным. На территории области действует программа «По переселению общежитий 50/50». Людям предоставляют возможность улучшить свои жилищные условия, дав возможность приобрести квартиру с 50% оплатой от ее стоимости, по льготной стоимости. Например, приобретая двухкомнатную квартиру с рыночной стоимостью 920 тыс. рублей, семья из трех человек должна заплатить 350 тыс. рублей, при этом нужно внести 10% от стоимости жилья, а на остальную часть дается кредит от 1 до 7%.

Другим важным положением государственной поддержки населения области является предоставление права главам местного самоуправления, начиная с 2003 года, направлять средства на адресную поддержку социально незащищенных граждан в пределах 25 процентов стоимости приобретаемого жилья.

В рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы осуществляется финансовая поддержка отдельных категорий граждан путем предоставления им субсидий на приобретение жилья, право на получение которых удостоверяется государственным жилищным сертификатом.

В 2006-2007 годах в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 года № 153, выдано 226 сертификатов на сумму 194,12 млн рублей:

Для обеспечения жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, в 2006 году поступило средств из федерального бюджета в сумме 29,897 млн рублей, что дало возможность оказать социальную поддержку в обеспечении жильем 111 гражданам данной категории. В бюджете 2007 года по данному направлению было предусмотрено 27,436 млн рублей.

Вместе с тем начинает активно развиваться корпоративная ипотека, которая представляет собой модель внутреннего ипотечного займа работниками крупных предприятий и организаций из финансовых средств ипотечных фондов этих предприятий, а также частично из средств самих работников и других источников.

Примером участия предприятий и организаций Белгородской области в реализации стратегии жилищного строительства является деятельность корпорации «ЖБК-1». В структуру корпорации входят службы ипотечного кредитования с опытом работы, как с кредитующими банками, так и с гражданами, получающими через нее кредиты, благодаря чему сотни малообеспеченных людей построили и строят жилье. ОАО «Белгородский завод ЖБК-1» одним из первых предприятий России начал реализацию программы жилищного кредитования населения.

Предприятие взяло на себя риск неплатежей клиентов перед банками путем предоставления поручительства. По договоренности с предприятиями клиент предоставляет в банк минимальное количество документов, срок оформления кредита банками сократился до одного часа. Отдел ипотечного кредитования, созданный в 2002 году, взаимодействует с четырьмя банками, в том числе с отделением Сбербанка РФ. Сегодня для работников предприятия ставка по кредиту ниже рыночной. Для работников предприятия, отличающихся высокой эффективностью и профессионализмом, планируется снижение ставки за кредит.

Улучшение условий предоставления кредитов позволяет увеличить также сбыт жилья, возводимого строительными подразделениями корпорации. Устойчивые механизмы социального ипотечного кредитования позволяют значительно увеличить объем инвестиций в ипотечные ценные бумаги, что обеспечит доступность долгосрочных жилищных кредитов и, соответственно, возможность приобретения жилья.

Таким образом, реализуемая в области программа «Жилище» носит комплексный характер, предполагает последующую разработку и реализацию целевых программ ипотечного жилищного кредитования Белгородской области, определяющих адресную поддержку нуждающихся граждан посредством жилищных субсидий.

Программа дает определенные результаты с точки зрения получения отдельными семьями возможности улучшения жилищных условий, но имеет и ряд отрицательных последствий, среди которых следует отметить следующие:

бюджетные денежные средства расходуются через различные внебюджетные фонды не всегда адресным и целевым образом;

субсидии гражданам в форме льготных кредитов или субсидирования процентных ставок ложатся достаточно тяжелым бременем на местные бюджеты и доходят далеко не всегда до тех групп населения, которые наиболее всего нуждаются в бюджетной поддержке;

коммерческие банки, страховые компании, риэлтеры, оценочные фирмы, отбираемые для участия в региональных жилищных программах, не играют сколько-нибудь активной роли субъектов рынка, а лишь выступают уполномоченными посредниками при предоставлении кредитов (займов) и их обслуживании;

в условиях заведомо заниженных процентных ставок по кредитам (займам) невозможно привлечь средства институциональных и частных инвесторов для рефинансирования на рыночных условиях, что ограничивает масштабы региональных жилищных программ.

Учитывая региональное вмешательство по субсидированию процентных ставок, региональные банки занимают инертную, выжидательную позицию, не желая вкладывать привлеченные ресурсы в ипотечное жилищное кредитование, предпочитая перекладывать возможные риски на региональные ипотечные агентства и жилищные фонды, создаваемые на бюджетные средства.

Слабое влияние ипотечного жилищного кредитования на увеличение объемов жилищного строительства настоятельно требует введения механизмов конвертируемых кредитов (т.е. таких потребительских кредитов, которые выдаются на этапе строительства, а после оформления прав собственности на жилую недвижимость переходят в ипотечные). Одновременно это должно сочетаться с разработкой и внедрением механизма рефинансирования этих активов.

3.3 ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Дальнейшее развитие ипотеки будет напрямую зависеть от динамики экономического роста. На сегодня более 60% россиян хотели бы улучшить свои жилищные условия, поэтому в долгосрочном плане рынок ипотечного кредитования имеет огромный потенциал. В то же время в условиях ужесточения фондирования со стороны западных банков, ограничений, накладываемых со стороны ипотечных агентств в России (прежде всего АИЖК), и общего ужесточения кредитной политики коммерческих банков представляется сомнительным, что рынок ипотечного кредитования будет расти прежними высокими темпами[[38]](#footnote-38).

Проблемы развития ипотечного кредитования в Белгородской области тесно связаны с проблемами ипотечного кредитования в России. К началу 2009 года в результате ужесточения условий выдачи жилищных кредитов (роста ставок, увеличение первоначальных взносов и др.) количество домохозяйств, способных получить кредит на покупку квартиры сократилось в три раза. Продолжающиеся негативные тенденции в российской экономике только уменьшают это количество, а значит и базу потенциальных клиентов для банков, занимающихся ипотечным кредитованием.

Простой расчет, основанный на данных Росстата, показывает, что 3-4 процента российских семей, с доходами на каждого члена семьи свыше 25 000 рублей в месяц, могут приобрести квартиры по социальным нормам жилья и выше при ипотечном кредите сроком на 20 лет. 5-6 процентов российских семей, с доходами на каждого члена семьи от 15000 до 25000 рублей могут приобрести в собственность дополнительно порядка 40 кв. м. (при 20-летнем ипотечном кредите). 6-7 процентов российских семей, члены которых обладают доходами от 10000 до 15000 рублей на человека, могут приобрести дополнительную жилую площадь порядка 20 кв. метров (при 20-летнем кредите). Для остальных граждан ипотечное жилищное кредитование недоступно.

Жилищное кредитования операций по улучшению жилищных условий в 2009 году будет в наиболее благоприятном положении, в отличие от рынка кредитования жилья в новостройках, который находится в глубоком кризисе. Банки настроены применять механизмы целевого кредитования на первичном рынке жилья, т.е. давать кредиты только на покупку квартир в объектах, с застройщиками которых их связывают кредитные и иные отношения.

Развитие жилищного кредитования будет сдерживаться не только снижением количества платежеспособных заемщиков, но и отсутствием «длинных» кредитных ресурсов у банковской системы, которые ранее она получала в основном у зарубежных финансовых институтов[[39]](#footnote-39).

По расчетам аналитического центра ГдеЭтотДом.РУ(GED Analytics) количество заемщиков, которые не смогут в полном объеме и своевременно расплачиваться по жилищным кредитам, может достичь 22% от их общего количества. Причем в случае дальнейшей девальвации рубля пострадавших валютных заемщиков может быть и больше.

Как-то положительно изменить сложившуюся ситуацию сможет только эффективная и быстрая реализация властями страны программ по поддержке государственного агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), системы жилищного кредитования в целом и банковской системы. АИЖК уже получило от государства на нормализацию рынка жилищного кредитования, рефинансирование кредитов и поддержку заемщиков 60 млрд рублей и ждет еще 200 млрд обещанных Правительством страны. В случае претворения разработанных программ поддержки в жизнь, объем выдачи новых кредитов по итогам года может составить до 450 млрд рублей[[40]](#footnote-40).

Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию РФ определило объёмы рефинансирования ипотечных кредитов в регионах страны. Всего планируется рефинансировать кредиты на общую сумму 29 миллиардов 563,47 миллиона рублей, а Белгородской области достанется 0,68% от данной суммы.

По данным отдела финансового планирования ОАО «Белгородская ипотечная корпорация», в первом полугодии лимит для выкупа закладных по ипотечным кредитам, установлен в размере 62,1 миллиона рублей. Для кредитов, выданных до 1 января 2009 года, ставка составит 12,65 %, а уже в 2009 году ставка вычисляется по формуле «ставка ЦБ + 0,5%».

Между тем, сами клиенты, взявшие ипотечный кредит, перемен на себе не почувствуют, т.е. для них ставка остаётся прежней. АИЖК рефинансирует кредиты в регионах исходя из активности работы корпораций, помогая тем самым, увеличивать объёмы ипотечного кредитования. В Белгородской области данный объём далеко не самый большой как в рамках ЦФО, так и среди регионов Черноземья. К примеру, в Воронежской области рефинансируют кредиты на 420,25 млн рублей, в Курской – на 120 млн, а в Липецкой – на 137,51 млн.рублей.

Лимиты на выкуп закладных являются своеобразным ответом и оценкой активности регионов в ипотечном кредитовании. Белгородская область в этом отношении лидером не является, однако это объясняется не столько непопулярностью ипотеки в области, а очень высокой конкуренцией со стороны областных программ, способствующих строительству и покупке жилья, которые зачастую оказываются куда более выгодными для белгородцев в финансовом отношении[[41]](#footnote-41), что сдерживает развитие рыночных отношений в сфере ипотечного кредитования.

Объем жилищного кредитования в валюте будет оставаться на низком уровне, поскольку неопределенность в дальнейшей судьбе национальной валюты будет отпугивать многих потенциальных заемщиков, несмотря на то, что ставки по таким кредитам будут на 3-5% ниже, чем ставки по кредитам в рублях. Доля валютных кредитов может сократиться до 10%.

Объемы выдачи новых жилищных кредитов в рублях во многом будут зависеть от темпов снижения цен на жилье и динамики доходов населения. Если текущие темпы снижения цен на жилье (в среднем на 1,5-2% в месяц в рублях) сохранятся, а уровень доходов населения стабилизируется, то уже во второй половине 2009 года может начаться рост количества выдаваемых рублевых жилищных кредитов, даже без государственной поддержки.

После адаптации населения к кризисной экономике, предлагаемые сейчас банками проценты по жилищным кредитам во многом перестанут казаться неадекватными. Особенно на фоне высокого уровня инфляции, которая по итогам года может превысить 20%. В Белгородской области продолжают работать программы по субсидированию процентных ставок и льготной ипотеке, а в некоторых такие программы собираются внедрить в 2009 году. Однако роль этих программ будет существенно ограничена сокращающимися возможностями местного бюджета.

Анализ существующего в регионе подхода к жилищному финансированию позволяет сделать вывод о том, что в Белгородской области по мере расширения масштабов ипотечного жилищного кредитования и спроса на ипотечные жилищные кредиты нужно начинать переходить к рыночным формам привлечения средств в сферу ипотечного жилищного кредитования, созданию вторичного рынка ипотечных кредитов.

Одним из потенциальных инвесторов является само население, хранящее свои средства во вкладах в коммерческих банках. Для их привлечения необходимы всего лишь понятные и прозрачные механизмы участия населения в ипотечном кредитовании в качестве инвестора. Здесь же важную роль может сыграть региональный оператор рынка ипотечного кредитования – ОАО «Белгородская ипотечная корпорация», проводя совместно с местными органами власти мероприятия по поиску комплексного решения задачи рефинансирования региональных банков в вопросах координации и объединения усилий всех профессиональных участников рынка ипотечного кредитования, условий участия потенциальных инвесторов, консолидации ипотечных активов, создания дополнительного обеспечения при привлечении инвестиций.

По мнению И. Фаттахова[[42]](#footnote-42), основное решение задачи рефинансирования региональных банков заложено в активизации прежде всего внутреннего инвестиционного и организационного потенциала и создании тем самым предпосылок для привлечения внешних инвестиций в дальнейшее развитие ипотечного кредитования в регионе.

Государство должно способствовать организации внутреннего спроса на ипотечные ценные бумаги. В этих целях необходима государственная поддержка в области законодательного регулирования, направленная на расширение базы внутренних инвесторов за счет включения ипотечных ценных бумаг в перечень разрешенных объектов для инвестирования средств пенсионных накоплений, находящихся в управлении у государственной управляющей компании, средств государственных корпораций, а также расширения возможностей инвестирования в ипотечные ценные бумаги страховых резервов и включения ипотечных ценных бумаг в ломбардный список Банка России.

Основной стратегической задачей дальнейшего развития строительства жилья в Белгородской области является создание наиболее благоприятных условий для улучшения качества жизни населения области как с точки зрения строительства и развития производственно-экономической базы, так и обеспечения жителей области жильем и его благоустройство социальной инфраструктурой.

В связи с этим для достижения поставленной задачи в части проведения жилищной политики планируется реализация следующих мероприятий:

создание сбалансированной системы расселения;

проведение мероприятий по обеспечению доступности жилья для всех категорий граждан, в том числе за счет значительного увеличения в общем объеме строительства доли строительства индивидуальных жилых домов и развития системы ипотечного кредитования;

совершенствование действующих институтов жилищного рынка и разработка новых, обеспечивающих повышение доступности жилья, а именно: жилищной земельной ипотеки, развитие рынка ипотечных ценных бумаг, строительно-сберегательных кооперативов;

приведение в соответствие объемов комфортного жилищного фонда потребностям населения;

создание безопасной среды обитания и жизнедеятельности человека;

обеспечение участков массового жилищного строительства инженерной, коммуникационной и социальной инфраструктурой;

внедрение ресурсосберегающих технологий и оборудования, и создание условий для более широко использования малой энергетики и нетрадиционных видов топливно-энергетических ресурсов;

модернизация жилищно-коммунальной отрасли и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья и оплаты жилищно-коммунальных услуг для населения через развитие конкуренции в управлении жилищным фондом и его обслуживании, в том числе путем содействия самоорганизации населения с целью создания товариществ собственников жилья, развитие механизмов государственно-частного партнерства в сфере предоставления коммунальных услуг;

формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений, обеспечение возможности полноценной жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Для дальнейшего развития строительства, с точки зрения обеспечения населения области жильем и его благоустройства, продолжится реализация мероприятий, осуществляемых в рамках областных программ.

Таблица 3.4 Перечень основных областных программ развития строительства жилья

|  |  |
| --- | --- |
|  | Наименование программы |
| 1 | Программа инженерного обустройства микрорайонов массовой застройки индивидуального жилищного строительства в Белгородской области на 2008 год |
| 2 | Областная целевая программа «Совершенствование и развитие дорожной сети в Белгородской области на 2008-2010 годы» |
| 3 | Областная программа «Обеспечение жильем молодых семей Белгородской области», а также обеспечение жильем отдельных категорий граждан во исполнение федеральной целевой программы «Жилище», строительство жилья для учителей, приобретение жилья для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей |
| 4 | Программа перевода на поквартирное отопление многоквартирных жилых домов Белгородской области на 2007 – 2010 годы |
| 5 | Областной целевая программа модернизации объектов водопроводно-канализационного комплекса Белгородской области для улучшения обеспечения населения качественной питьевой водой и организации водоотведения на 2007-2010 годы |
| 6 | Программа капитальных вложений на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт по местным программам на 2008-2010 годы |

Перечисленные мероприятия, программы и инвестиционные проекты по развитию строительства жилья индуцируют мультипликативный эффект в виде позитивной тенденции развития смежных секторов экономики, что приведет в итоге к улучшению экономической и инвестиционной привлекательности региона.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Одной из наиболее перспективных форм привлечения средств в жилищное строительство и обеспечения жильем населения в мировой практике является долгосрочный ипотечный жилищный кредит, который имеет ряд преимуществ. Заемщику ипотечный жилищный кредит дает возможность жить в своей собственной новой квартире уже сегодня, а расплачиваться за нее постепенно в течение нескольких лет, кредитору – получать гарантированный стабильный доход при сравнительно низких рисках, строительной компании – привлекать дополнительные средства для строительства, государству – успешно решать проблему обеспечения жильем населения.

Как свидетельствует статистика, в улучшении жилищных условий сегодня нуждается не менее 10-12 млн. российских семей. Специалисты оценивают спрос на ипотечное кредитование в России в 50 млрд. долл. Сейчас емкость этого рынка не превышает 500 млн. – ипотечное кредитование слишком дорогое удовольствие для среднестатистического россиянина. Главное, что тормозит развитие ипотеки – низкая платежеспособность россиян и высокий размер процентной ставки по кредитам. Сейчас для любого российского банка ставка по ипотечному кредиту не может быть меньше 12 процентов, иначе кредит не покрывает инфляцию. Однако 12% готовы платить не более 10% россиян, как свидетельствуют опросы общественного мнения.

Суть долгосрочного ипотечного жилищного кредитования сводится к созданию рыночной системы ипотечных кредитов гражданам на цели приобретения готового жилья как на первичном (вновь построенное жилье, продаваемое застройщиками), так и на вторичном (уже имеющееся в частной собственности жилье) рынках жилья. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные структуры. Государство же выполняет вспомогательную функцию через установление общих правил, обеспечивающих эффективность взаимодействия всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом использует бюджетные средства для привлечения дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и оказания содействия гражданам в приобретении жилья.

В настоящее время в России сложились серьезные предпосылки для развития ипотеки:

начинают формироваться рыночные отношения между субъектами ипотечных схем,

развиваются региональные системы ипотечного жилищного кредитования.

большой интерес и поддержка местных и федеральных органов власти.

На данный момент в стране действует до двух десятков ипотечных моделей. В большинстве своем это связано с тем, что в регионах по-своему подходят к решению жилищной проблемы и развитию ипотечного кредитования. Поэтому появляются, так называемые ипотечные программы, в основе которых лежит бюджетное финансирование. Это, безусловно, сдерживает поступательное развитие «классической ипотеки». Тем не менее, ипотечный бизнес постепенно набирает обороты, приобретая различные модели и схемы кредитования.

В настоящее время в регионах реализуются три основные схемы жилищного финансирования граждан:

выдача ипотечных жилищных кредитов населению непосредственно банками на рыночных условиях.

бюджетные программы жилищного финансирования.

программа АИЖК.

В условиях слабого развития ипотечного жилищного кредитования, в том числе по причине недостатка долгосрочных кредитных ресурсов, региональные программы в большинстве своем ориентированы на использование средств региональных и местных бюджетов, которые предоставляются населению на приобретение или строительство жилья в форме льготных жилищных кредитов либо финансовой помощи отдельным категориям граждан при улучшении жилищных условий.

Бюджетная поддержка граждан осуществляется в виде:

субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым уполномоченными банками, т.е. за счет бюджетных средств покрывается разница между действующей в банке рыночной процентной ставкой по аналогичным кредитам и льготной процентной ставкой;

предоставления субсидии на часть стоимости приобретаемого жилья с целью оплаты первоначального взноса;

предоставления кредитов (займов) на жилищные цели за счет средств бюджета.

Региональные программы реализуются через региональные жилищные фонды и ипотечные агентства, учреждаемые региональными администрациями. Перспективы дальнейшего развития и расширения ипотечных жилищных программ в большинстве регионов связано с формированием рыночной системы ипотечного жилищного кредитования, созданием вторичного рынка ипотечных кредитов.

В Белгородской области накоплен значительный опыт в сфере ипотечного кредитования. Региональная система ИЖК формируется на основе согласованного взаимодействия государственных органов, операторов ипотечного рынка и профессиональных участников ипотечной деятельности. Белгородская область внедряет схемы ипотечного кредитования с участием регионального и местного бюджетов.

Белгородская область в сфере ипотечного кредитования лидером не является, что объясняется не столько непопулярностью ипотеки в области, а очень высокой конкуренцией со стороны областных программ, способствующих строительству и покупке жилья, которые зачастую оказываются куда более выгодными для белгородцев в финансовом отношении.

Государственная поддержка жилищного строительства на территории региона осуществляется по трем направлениям: предоставление земельных участков застройщикам; инженерное обеспечение микрорайонов массовой индивидуальной застройки и строительство подъездов к ним; финансово-кредитная поддержка застройщиков.

Основной стратегической задачей дальнейшего развития строительства жилья в Белгородской области является создание наиболее благоприятных условий для улучшения качества жизни населения области как с точки зрения строительства и развития производственно-экономической базы, так и обеспечения жителей области жильем и его благоустройство социальной инфраструктурой.

Анализ существующего в регионе подхода к жилищному финансированию позволяет сделать вывод о том, что в Белгородской области по мере расширения масштабов ипотечного жилищного кредитования и спроса на ипотечные жилищные кредиты нужно начинать переходить к рыночным формам привлечения средств в сферу ипотечного жилищного кредитования, созданию вторичного рынка ипотечных кредитов. Одним из потенциальных инвесторов является само население, хранящее свои средства во вкладах в коммерческих банках.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями и дополнениями)
2. Закон Белгородской области от 13 сентября 2002 г. N 45 «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» (принят областной Думой 3 сентября 2002 г.) (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
3. Закон Белгородской области от 15 декабря 2008 г. N 245 «Об областном бюджете на 2009 год» // СПС Гарант
4. Закон Белгородской области от 6 мая 2004 г. N 123 «О внесении изменений в закон Белгородской области «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» (принят областной Думой 22 апреля 2004 г.) // СПС Гарант
5. Концепция развития единой системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в России. Утверждена Решением Наблюдательного совета ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» Протокол № 01 от 27.01.2005 г. // СПС Гарант
6. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ (одобрена Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 №28) // СПС Гарант
7. Письмо Госстроя РФ от 17 мая 2001 г. N ВП-2567/8 «О государственной поддержке региональных ипотечных программ за счет средств федерального бюджета» // СПС Гарант
8. Постановление Белгородской областной Думы от 22 апреля 2004 г. N 6 «О законе Белгородской области «О внесении изменений в закон Белгородской области «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» // СПС Гарант
9. Постановление Белгородской областной Думы от 3 сентября 2002 г. N 15 «О законе Белгородской области «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области»// СПС Гарант
10. Постановление Главы Администрации Белгородской области от 12 июля 2002 г. N 291 «О создании открытого акционерного общества «Белгородская ипотечная корпорация» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
11. Постановление Правительства Белгородской области от 12 января 2009 г. N 4-пп «Об утверждении Порядка финансирования строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов по местным программам области на 2009 год за счет средств областного бюджета, субсидий из областного фонда софинансирования расходов и местных бюджетов»// СПС Гарант
12. Постановление Правительства Белгородской области от 23 мая 2008 г. N 117-пп «О реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности Белгородской области» // СПС Гарант
13. Постановление Правительства РФ от 10 сентября 2005 г. N 556 «О внесении изменений в Правила предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» // СПС Гарант
14. Постановление Правительства РФ от 11 августа 2007 г. N 510 «О внесении изменений в акты Правительства Российской Федерации по вопросам реализации мероприятий по обеспечению жильем молодых семей» // СПС Гарант
15. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
16. Постановление Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
17. Постановление Правительства РФ от 13 мая 2006 г. N 285 «Об утверждении Правил предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
18. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы» (с изменениями от 14 февраля 2002 г.) // СПС Гарант
19. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
20. Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 №1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» // СПС Гарант
21. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2007 г. N 979 «О внесении изменений в акты Правительства Российской Федерации по вопросам реализации мероприятий по обеспечению жильем молодых семей» // СПС Гарант
22. Постановление Правительства РФ от 3 июля 2007 г. N 424 «О внесении изменений в федеральную целевую программу «Жилище» на 2002-2010 годы» // СПС Гарант
23. Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. N 865 «О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы» // СПС Гарант
24. Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2008 г. N 902 «О мерах по стимулированию рынка жилищного строительства в 2008 - 2009 годах» // СПС Гарант
25. Постановление Правительства РФ от 5 марта 2008 г. N 144 «О порядке предоставления за счет средств федерального бюджета субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности» // СПС Гарант
26. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
27. Федеральный закон от 11 февраля 2002 г. N 18-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС Гарант
28. Федеральный закон от 24 декабря 2002 г. N 179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
29. Федеральный закон от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
30. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» // СПС Гарант
31. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
32. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 192-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» // СПС Гарант
33. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС Гарант
34. Федеральный закон от 5 февраля 2004 г. N 1-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями) // СПС Гарант
35. Федеральный закон от 9 ноября 2001 г. N 143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС Гарант
36. Федеральный закон РФ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС Гарант
37. Глазкова О.А., Пути и проблемы развития кредитования / О.А. Глазкова // Банковское кредитование, – 2008 – N 4
38. Гойхер, О.Л., Закирова, М.И. Текущее состояние ипотечного кредитования в России / Гойхер О.Л., Закирова М.И. // Экономика региона – 2007. – №18. – (часть 2) http://journal.vlsu.ru/index.php?id=1836
39. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Постатейный научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – «Деловой двор», 2007 г.
40. Данные Банка России – www.cbr.ru
41. Жилищное кредитование: итоги 2008 года и прогнозы на 2009. http://www.gdeetotdom.ru/analytics/ipoteka/1810893/
42. Ильин И.Е., Региональные проблемы многофилиальных банков / И.Е. Ильин, // Управление в кредитной организации, – 2008, – N 5
43. Ипотечное кредитование http://investhouse.sitecity.ru/index.phtml
44. Каурова Н.Н., Ипотечное жилищное кредитование как механизм социальных инвестиций государства / Н.Н. Каурова // Банковское кредитование, – 2008 – N 5
45. Кириенко А.А. Ипотека в вопросах и ответах. – Юстицинформ, 2007 г.
46. Конькова Е.С., Ипотечное кредитование в условиях финансового кризиса: есть ли сегодня перспективы у ипотеки? / Е.С. Конькова // Банковский ритейл – 2008 – N 4
47. Косарева, Н., Пастухова, Н., Рогожина, Н. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России / Н. Косарева, Н. Пастухова, Н. Рогожина // Вопросы экономики. – 2005. – № 5. – С.14-18.
48. Косарева, Н., Туманов, А. Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России / Н. Косарева, А. Туманов // Рынок ценных бумаг – 2007. – №20
49. Костина Е.А., Стратегии развития банковской региональной сети / Е.А. Костина // Банковское кредитование, – 2008, – N 5
50. Крысин, А.Российская ипотека: задачи, ждущие своего решения / А. Крысин // Журнал Национальные проекты, – 2007 – №7
51. Логинов, М. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М. Логинов // Деньги и кредит. – 2005. – №4. – C.22-30
52. Логинов, М.П. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в условиях муниципальных образований / М.П. Логинов // Финансы. – 2004. – №1. – С.11-15.
53. Лукашов, А.И. Значение жилищного рынка для экономики региона / А.И. Лукашов // Региональная экономика: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч.-практ. конф.– Владимир: Собор, 2008.
54. Лукашов, А.И. Проблемы развития ипотеки на региональном уровне / А.И. Лукашов // Финансы. – 2007. – № 10.
55. Минц, В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России. / В.М. Минц // Банковское дело. – 2004. – №6. – С.30-34.
56. О ситуации на ипотечном рынке. http://www.gdeetotdom.ru/analytics/ipoteka/1670105/
57. О текущих тенденциях в сфере ипотечного жилищного кредитования и развитии механизмов рефинансирования ипотечных жилищных кредитов http://www.a-s-r.ru/
58. Огарков, С. Г. Реалии и перспективы системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / С.Г. Огарков // Сборник научных трудов СевКавГТУ. Серия «Экономика», – 2006. – №4 Северо-Кавказский государственный технический университет. http://www.ncstu.ru
59. Печатникова, С.М. Основные направления и перспективы создания механизма ипотечного кредитования в России / С.М. Печатникова // Менеджмент в России и за рубежом. – 2004. – №1. – С.98-111.
60. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2005. – 208 с.
61. Резванова Л.М., Механизм секьюритизации в системе рефинансирования ипотечного кредитования / Л.М. Резванова, // Банковское кредитование, – 2008 – N 1.
62. Резванова Л.М., Потенциал региональных рынков ипотечного кредитования / Л.М. Резванова, // Банковский ритейл, – 2008 – N 1
63. Рыкова И.Н., Фисенко Н.В., Тенденции развития ипотечных программ российских банков / И.Н. Рыкова, Н.В. Фисенко // Банковское кредитование, – 2008 – N 2
64. Сапир Ж., От финансового кризиса – к глобальным изменениям. Как ипотечный кризис стал мировым и какие изменения ожидают мировую экономику / Ж. Сапир // БДМ. Банки и деловой мир, – 2008 – N 11.
65. Сведенцов В.Л., Новое в ипотечных программах коммерческих банков и перспективы развития ипотеки в России / В.Л. Сведенцов // Банковское кредитование, – 2008 – N 5
66. Смирнов Е.Е., Перспективы ипотеки в России: бум или стагнация? / Е.Е. Смирнов, // Банковское кредитование, – 2008 – N 1.
67. Смирнов Е.Е., Секьюритизация в России: на подступах к фундаментальному закону / Е.Е. Смирнов, // Регламентация банковских операций. Документы и комментарии, – 2008, – N 5
68. Смирнов И.Е., Ипотечное кредитование: перспективы связаны с активностью государства / И.Е. Смирнов // Банковское кредитование, – 2008 – N 4
69. Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – Система ГАРАНТ, 2005 г.
70. Тофанюк Е., Шоковая терапия АИЖК: чтобы ипотечный рынок мог развиваться быстрее / Е. Тофанюк // Банковское обозрение, – 2008 – N 10
71. Широких, А.В. Региональное капитальное строительство: состояние и перспективы развития / А.В. Широких // Экономика регионов: тенденции развития: материалы всероссийской научно-практической конференции. – Пенза, Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского, 2006.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ГОСУДАРСТВО**

100%

контроль

+гарантии

ИНВЕСТФОНДЫ СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ОБЛИГАЦИИ

**СИСТЕМА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ АИЖК**

**КРУПНЫЕ БАНКИ**

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОПЕРАТОРЫ (63%)**

**И СЕРВИСНЫЕ АГЕНТЫ (36%)**

**ПЕРВИЧНЫЕ КРЕДИТОРЫ • МЕСТНЫЕ БАНКИ (1%)**

 ЗАЕМЩИКИ (НАСЕЛЕНИЕ)

Рис.1. Система рефинансирования ипотеки в России (Источник: АИЖК, ТРАСТ).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Таблица 1

Количество кредитных организаций, предоставляющих кредиты на покупку жилья

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Дата | На покупку жилья | В том числе ипотечные жилищные кредиты |
| 01.10.2008 | 750 | 586 |
| 01.07.2008 | 732 | 575 |
| 01.04.2008 | 702 | 552 |
| 01.01.2008 | 761 | 587 |
| 01.10.2007 | 735 | 557 |
| 01.07.2007 | 720 | 531 |
| 01.04.2007 | 673 | 499 |
| 01.01.2007 | 773 | 526 |
| 01.10.2006 | 730 | 486 |
| 01.07.2006 | 702 | 462 |
| 01.04.2006 | 658 | 418 |
| 01.01.2006 | 756 | 442 |
| 01.10.2005 | 712 | 391 |
| 01.07.2005 | 648 | 316 |
| 01.04.2005 | 581 | 269 |
| 01.01.2005 | 606 | 273 |
| 01.10.2004 | 525 | 238 |
| 01.07.2004 | 478 | 206 |

Таблица 2 Доля ипотечных кредитов в общем объеме выданных кредитов физическим лицам, %

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Дата | Объем выданных кредитов | Объем выданных ипотечных кредитов | Доля ипотечных кредитов |
| 01.10.2008 | 3 424 673 | 537 463 | 15 |
| 01.07.2008 | 2 232 544 | 339 183 | 15 |
| 01.04.2008 | 957 041 | 150 759 | 15 |
| 01.01.2008 | 3 558 723 556 489 15 за 2007 год |
| 01.10.2007 | 2 479 072 | 363 755 | 14 |
| 01.07.2007 | 1 525 686 | 203 136 | 13 |
| 01.04.2007 | 653 902 | 82 316 | 12 |
| 01.01.2007 | 2 366 686 263 561 11 за 2006 год |

Таблица 3 Процентные ставки и сроки выданных ипотечных жилищных кредитов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Дата | В рублях | В валюте |
| Средневзвешенная процентная ставка, % | Средневзвешенный срок кредитования, месяцы | Средневзвешенная процентная ставка, % | Средневзвешенный срок кредитования, месяцы |
| 01.10.2008 | 12,7 | 213,8 | 10,9 | 206,9 |
| 01.07.2008 | 12,5 | 213,6 | 10,8 | 203,5 |
| 01.04.2008 | 12,4 | 212,1 | 10,8 | 200,1 |
| 01.01.2008 | 12,6 | 198,6 | 10,9 | 189,3 |
| 01.10.2007 | 12,7 | 196,3 | 11 | 184,9 |
| 01.07.2007 | 13 | 195,8 | 11,2 | 185,6 |
| 01.04.2007 | 13,4 | 188,7 | 11,4 | 186,3 |
| 01.01.2007 | 13,7 | 182,2 | 11,4 | 180,1 |
| 01.10.2006 | 13,9 | 179,1 | 11,4 | 178,8 |
| 01.07.2006 | 14,1 | 175,6 | 11,2 | 174,3 |
| 01.04.2006 | 14,3 | 176,9 | 11,4 | 168,6 |
| 01.01.2006 | 14,9 | 174,6 | 11,8 | 146,7 |
| 01.10.2005 | 15 | 166 | 11,8 | 146,6 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Таблица 1

Основные показатели экономического и социального развития Белгородской области за январь-сентябрь 2008 года(по данным Белгородстата)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Единица измерения | Отчет за январь-сентябрь 2008 года |
| Инвестиции |  |  |
| Инвестиции в основной капитал  | млрд. руб. | 65,4 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года (в сопоставимых ценах) | % | 110,7 |
| Строительство |  |  |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» | млрд. руб. | 27,6 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года (в сопоставимых ценах) | % | 116,4 |
| Ввод общей площади жилых домов | тыс. кв. м | 635,6 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года  | % | 109,1 |
|  |  |  |
| в том числе: |  |  |
|  населением за счет собственных и заемных средств | тыс. кв. м | 430,8 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года  | % | 103,1 |
| Уровень жизни населения |  |  |
| Денежные доходы в расчете на душу населения  | руб. | 11970,2 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года  | % | 139,5 |
| Реальные денежные доходы населения в % к январю-сентябрю 2007 года | % | 121,6 |
| Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения за III квартал 2008 года | руб.  | 3777 |
| Средняя номинальная заработная плата одного работника  | руб. | 13295,3 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года | % | 132,4 |
| Реальная заработная плата в % к январю-сентябрю 2007 года | % | 115,0 |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2008 года | млн. руб. | 15,7 |
| Уровень зарегистрированных безработных в % к экономически активному населению на 1 октября 2008 года | % | 0,9 |
| Демографическая ситуация |  |  |
| Число родившихся | человек | 12518 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года | % | 108,7 |
| Общий коэффициент рождаемости | человек на 1000 населения | 11,0 |
| Число умерших | человек | 17008 |
| в % к январю-сентябрю 2007 года  | % | 101,0 |
| Общий коэффициент смертности | Человек на 1000 населения | 15,0 |
| Естественная убыль населения | человек | -4490 |
| Коэффициент естественного прироста (-убыли) населения | Человек на 1000 населения | -4,0 |
| Миграционный прирост | человек | 8811 |
|  | Человек на 1000 населения | 7,7 |

1. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Постатейный научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – «Деловой двор», 2007 г., с.127 [↑](#footnote-ref-1)
2. Поршнева Л. «О современной истории современной ипотеки» // Международный семинар «Жилищное финансирование, ипотечное жилищное кредитование», 9-11 февраля 2004 года, г. Дубна Московской области, стр. 371 [↑](#footnote-ref-2)
3. Маслов Д., Либкинд Н. Секьюритизация ипотечных кредитов: реалии и перспективы //Рынок ценных бумаг. 2004. №23, с.18. [↑](#footnote-ref-3)
4. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2005. с.83 [↑](#footnote-ref-4)
5. Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – Система ГАРАНТ, 2005 г. [↑](#footnote-ref-5)
6. Санникова Т. (банк ST George, Сидней, Австралия), Суворов Г. (банк UBS, Нью-Йорк, США). Обеспечение высокого кредитного рейтинга ипотечных ценных бумаг, http://opec.demo.metric.ru [↑](#footnote-ref-6)
7. По материалам сайта htpp://www.rusipoteka.ru [↑](#footnote-ref-7)
8. Знакомьтесь - российская ипотека! Стратегия долгового рынка. / Исследование ИБ «ТРАСТ», июль 2007 г., http://www.trust.ru [↑](#footnote-ref-8)
9. Огарков, С. Г. Реалии и перспективы системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / С.Г. Огарков // Сборник научных трудов СевКавГТУ. Серия «Экономика», – 2006. – №4 Северо-Кавказский государственный технический университет. http://www.ncstu.ru [↑](#footnote-ref-9)
10. Ипотечное кредитование http://investhouse.sitecity.ru/index.phtml [↑](#footnote-ref-10)
11. Резванова Л.М., Механизм секьюритизации в системе рефинансирования ипотечного кредитования / Л.М. Резванова, // Банковское кредитование, – 2008 – N 1, с.36. [↑](#footnote-ref-11)
12. Смирнов Е.Е., Секьюритизация в России: на подступах к фундаментальному закону / Е.Е. Смирнов, // Регламентация банковских операций. Документы и комментарии, – 2008, – N 5, с.29 [↑](#footnote-ref-12)
13. О текущих тенденциях в сфере ипотечного жилищного кредитования и развитии механизмов рефинансирования ипотечных жилищных кредитов http://www.a-s-r.ru/ [↑](#footnote-ref-13)
14. Печатникова, С.М. Основные направления и перспективы создания механизма ипотечного кредитования в России / С.М. Печатникова // Менеджмент в России и за рубежом. – 2004. – №1. – С.98-111. [↑](#footnote-ref-14)
15. Тофанюк Е., Шоковая терапия АИЖК: чтобы ипотечный рынок мог развиваться быстрее / Е. Тофанюк // Банковское обозрение, – 2008 – N 10, с.35 [↑](#footnote-ref-15)
16. Гойхер, О.Л., Закирова, М.И. Текущее состояние ипотечного кредитования в России / Гойхер О.Л., Закирова М.И. // Экономика региона – 2007. – №18. – (часть 2) http://journal.vlsu.ru/index.php?id=1836 [↑](#footnote-ref-16)
17. Глазкова О.А., Пути и проблемы развития кредитования / О.А. Глазкова // Банковское кредитование, – 2008 – N 4, с.23 [↑](#footnote-ref-17)
18. Жилищное кредитование: итоги 2008 года и прогнозы на 2009, http://www.gdeetotdom.ru/analytics/ipoteka/1810893/ [↑](#footnote-ref-18)
19. Резванова Л.М., Потенциал региональных рынков ипотечного кредитования / Л.М. Резванова, // Банковский ритейл, – 2008 – N 1, с.45 [↑](#footnote-ref-19)
20. Рыкова И.Н., Фисенко Н.В., Тенденции развития ипотечных программ российских банков / И.Н. Рыкова, Н.В. Фисенко // Банковское кредитование, – 2008 – N 2, с.34 [↑](#footnote-ref-20)
21. Ильин И.Е., Региональные проблемы многофилиальных банков / И.Е. Ильин, // Управление в кредитной организации, – 2008, – N 5, с.26 [↑](#footnote-ref-21)
22. Источник: ЦБ РФ [↑](#footnote-ref-22)
23. Лукашов, А.И. Значение жилищного рынка для экономики региона / А.И. Лукашов // Региональная экономика: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч.-практ. конф.– Владимир: Собор, 2008, с.26. [↑](#footnote-ref-23)
24. Логинов М. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения // Деньги и кредит. 2005. №4. C.30 [↑](#footnote-ref-24)
25. Логинов, М.П. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в условиях муниципальных образований / М.П. Логинов // Финансы. – 2004. – №1. – С.11-15. [↑](#footnote-ref-25)
26. Каурова Н.Н., Ипотечное жилищное кредитование как механизм социальных инвестиций государства / Н.Н. Каурова // Банковское кредитование, – 2008 – N 5, с.28 [↑](#footnote-ref-26)
27. Косарева, Н., Пастухова, Н., Рогожина, Н. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России / Н. Косарева, Н. Пастухова, Н. Рогожина // Вопросы экономики. – 2005. – № 5. – С.14-18. [↑](#footnote-ref-27)
28. Лукашов, А.И. Проблемы развития ипотеки на региональном уровне / А.И. Лукашов // Финансы. – 2007. – № 10, с.15. [↑](#footnote-ref-28)
29. Минц, В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России. / В.М. Минц // Банковское дело. – 2004. – №6. – С.30-34. [↑](#footnote-ref-29)
30. О ситуации на ипотечном рынке. http://www.gdeetotdom.ru/analytics/ipoteka/1670105/ [↑](#footnote-ref-30)
31. Сведенцов В.Л., Новое в ипотечных программах коммерческих банков и перспективы развития ипотеки в России / В.Л. Сведенцов // Банковское кредитование, – 2008 – N 5, с.36 [↑](#footnote-ref-31)
32. Конькова Е.С., Ипотечное кредитование в условиях финансового кризиса: есть ли сегодня перспективы у ипотеки? / Е.С. Конькова // Банковский ритейл – 2008 – N 4, с.37 [↑](#footnote-ref-32)
33. Косарева, Н., Туманов, А. Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России / Н. Косарева, А. Туманов // Рынок ценных бумаг – 2007. – №20, с.29 [↑](#footnote-ref-33)
34. Сапир Ж., От финансового кризиса – к глобальным изменениям. Как ипотечный кризис стал мировым и какие изменения ожидают мировую экономику / Ж. Сапир // БДМ. Банки и деловой мир, – 2008 – N 11, с.31. [↑](#footnote-ref-34)
35. Широких, А.В. Региональное капитальное строительство: состояние и перспективы развития / А.В. Широких // Экономика регионов: тенденции развития: материалы всероссийской научно-практической конференции. – Пенза, Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского, 2006. [↑](#footnote-ref-35)
36. Логинов, М. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М. Логинов // Деньги и кредит. – 2005. – №4. – C.22-30 [↑](#footnote-ref-36)
37. Кириенко А.А. Ипотека в вопросах и ответах. – Юстицинформ, 2007, с.126 [↑](#footnote-ref-37)
38. Смирнов Е.Е., Перспективы ипотеки в России: бум или стагнация? / Е.Е. Смирнов, // Банковское кредитование, – 2008 – N 1, с.29. [↑](#footnote-ref-38)
39. Крысин, А.Российская ипотека: задачи, ждущие своего решения / А. Крысин // Журнал Национальные проекты, – 2007 – №7, с.27 [↑](#footnote-ref-39)
40. Смирнов И.Е., Ипотечное кредитование: перспективы связаны с активностью государства / И.Е. Смирнов // Банковское кредитование, – 2008 – N 4, с.32 [↑](#footnote-ref-40)
41. Костина Е.А., Стратегии развития банковской региональной сети / Е.А. Костина // Банковское кредитование, – 2008, – N 5, с.15 [↑](#footnote-ref-41)
42. Смирнов И.Е., Ипотечное кредитование: перспективы связаны с активностью государства / И.Е. Смирнов // Банковское кредитование, – 2008 – N 4 [↑](#footnote-ref-42)