**Содержание**

ВВЕДЕНИЕ

1. Становления ипотечного рынка в России

2. Деятельность Российских банков на рынке ипотечного кредитования

2.1. Анализ рынка ипотечного кредитования в России

2.1.1. Схемы расчетов платежей по ипотечному кредитованию

2.1.2. Риски ипотечного кредитования

2.2. Характеристики и анализ деятельности банка «Возрождение»

2.3. Ипотечные кредитования в банке «Возрождения»

3. Ипотечный кризис за рубежом и вероятность наступление кризиса Российской банковской системы

Заключение

Список литературы

**Введение**

Россия, интегрируясь в мировую финансовую систему и становясь полноправным членом мирового бизнес-сообщества, перенимает и развивает апробированные на западе формы бизнеса. Одной из них можно назвать ипотечное кредитование, существование которого в России можно уверенно констатировать как реальность. Об этом говорят тенденции последних лет: уверенный рост объемов кредитных портфелей операторов ипотечного рынка, заявления новых игроков о развитии собственных ипотечных программ, начале законодательных инициатив федеральных и местных органов власти, активный интерес западных финансовых структур к этому бизнесу. Все это происходит на фоне экономического роста, политической стабильности и повышении долгосрочного кредитного рейтинга России.

Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. Во-первых, в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе.

Целью выпускной работы является исследование ипотечного рынка в России. Проанализировать проблему вероятное наступление кризиса Российских банковских системы. Оценить перспективу деятельности Российских банков на рынке ипотечного кредитования.

Объектом исследования является система ипотечного кредитования в России.

В основу научного исследования, проведенного в выпускной работе, были положены труды ведущих ученых и специалистов в области банковского дела и, в частности, ипотечного кредитования таких как:

Дмитрий Орлов - президент банка "Возрождение"

Герман Греф - Председатель Правления "Сбербанк"

Марис Манчинскис - председатель правления "Swedbank"

**1. Становления ипотечного рынка в России**

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования.

Уже в XIII – XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления.

В 1754 г. были созданы первые кредитные учреждения: для дворянства – санкт-петербургские и московские конторы Государственного банка при Сенате и Сенатской Конторе, для купцов – в Петербургском порту и Коммерцколлегии. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. В 1786 г. эти банки были реорганизованы в Государственный заёмный банк.

29 октября 1768 года манифестом Екатерины II в России впервые юридически был закреплен выпуск бумажных денег – ассигнаций. Эмиссия бумажных денег была возложена на ассигнационные банки, созданные в Москве и Санкт-Петербурге 1769 году. Дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды проводилось из средств Государственного заемного банка, который был образован в 1786 .г с целью организации Ипотечного кредита землевладельцам, главным образом дворянству.

В том же заемном банке была образована страховая экспедиция – первое страховое учреждение в России. Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций. Процедура оформления договора страхования сопровождалась выдачей страхового полиса, неотъемлемой частью которого являлся архитектурный план объекта залога, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный заемный банк.

В Российской Империи 1 января 1835 г. был введён Свод законов гражданских (автор М.М. Сперанский), где залоговое право было подробно регламентировано. Залог в России в это время существовал в следующих видах (при этом само понятие «залог» относилось только к недвижимому имуществу): с казной; между частными лицами.

Существовал и третий вид залога, представленный в уставах учреждений кредитного и общественного призрения.

С 1842 г. в Санкт-Петербурге и Москве при сохранных казнах начали открывать первые сберегательные кассы.

В 1859 г. было принято решение о реорганизации кредитных учреждений в связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права. Ликвидировались все существовавшие государственные кредитные институты, взамен них учреждались земские банки. Одновременно создавались частные кредитные учреждения. В 1861 г. была образована первая частная организация долгосрочного кредита – Санкт-Петербургское городское кредитное общество. В 1863 г. было учреждено Общество взаимного кредита.

С начала 70-х годов XIX столетия в стране действовало 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. История работы этих финансовых учреждений тесно переплетена с социально - экономической жизнью страны на рубеже XIX - XX столетий. Их роль в развитии кредитной системы и, как следствие, взлет российской экономики к 1913 году до сих пор недостаточно оценена, хотя именно акционеры этих банков проводили масштабные операции с землей и недвижимостью (за всё время лишь 1 из 11 разорился).

Ипотечное кредитование становилось очень распространённым. Например, в 1867 г. было выдано кредитов на сумму 99,6 млн. руб., в 1874 г. – 294,9 млн. руб., в 1877 г. – 415 млн. руб.

Рост кредитных институтов привёл к жёсткой конкуренции. В связи с этим Правительство в 1872 г. приняло меры, ограничивающие образование новых государственных залоговых институтов в течение 20 лет. Возросшие неплатежи помещиков и дворян по ссудам в государственные банки и развитие новых рыночных институтов резко изменили последующую кредитно - финансовую политику государства.

По российскому законодательству того времени на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать друг другу ненужной конкуренции.

В Москве работало 8 основных государственных банков. Московский земельный банк в поддержку ипотеки в 1891 году организует московское домовладельческое общество, на которое возлагают специальные функции контроля за недвижимостью. В случае "неисправности" должника его владения переходят в собственность этого общества. С 1912 г. основным координатором по ипотеке становится Московский народный банк.

Частную ипотеку возглавляли 10 акционерных земельных банков, выдав ссуды под землю и городскую недвижимость, при этом на четко определенной территории. Они предоставляли кредит в виде реализуемых на бирже закладных листов (особого рода ценных бумаг, действовавших на ипотечном рынке, имевших колеблющийся курс). В случае "неисправности" должника имущество "уходило" с публичных торгов. Акции и закладные листы ипотечных банков были излюбленным средством помещения капиталов для российских предпринимателей.

На Государственный крестьянский поземельный банк (основан в 1882 году) была возложена задача ссужать крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. Банк выдавал крестьянам долгосрочные ссуды сроком до 35 лет. За 1883 - 1895 годы банк выдал 15 тысяч ссуд на общую сумму 82 миллиона рублей. При его участии было продано и куплено 2,4 миллиона десятин земли, в основном помещичьей. Ссуды выдавались в объёме до 75% от стоимости приобретаемого имущества, на срок 24,5 и 34,5 года, процентная ставка была достаточно высока и составляла 7,5 - 8,5 процентов годовых.

Государственный дворянский земельный банк основанный в 1885 году поддерживал помещичье землевладение путем выдачи дворянам ипотечных ссуд сроком на 66 лет в размере до 100% оценочной стоимости залога, выдав ссуды в 1887 году на 69 миллионов рублей, а в 1890 году - уже свыше 600 миллионов рублей (всего под 5% годовых, дополнительно взималась плата за банковские услуги и страховой процент, максимальный срок кредитования – 66,5 лет).

Всего на 1 января 1893 г. было заложено 102 313 имений с 46,3 млн. десятин земли и остатком долга 1131 млн. руб., однако основную сумму составлял долг Государственного Дворянского земельного банка.

В 1896 г. условия кредитования улучшились для крестьян: размер вырос до 100% приобретаемой земли, ставка снизилась до 3,5 - 4,5 процентов годовых.

В это время в России выходит закон об организации учреждений мелкого кредита. Начинается бурный рост залоговых учреждений. Возникают ссудосберегательные и кредитные товарищества, сельские, волостные и станичные общественные ссудосберегательные кассы и земские кассы, которым государство оказывает огромную помощь. Вновь открываемые кредитные институты могли образовывать первоначальный капитал из заёмных средств, которые они затем погашали за счёт своих прибылей, причём в большинстве случаев кредитором выступал непосредственно Государственный банк России.

В стране приняло массовый характер возникновение ссудно-сберегательных товариществ. Всего за 10 лет было образовано 729 товариществ. В первом десятилетии XX века они объединили интересы 8 миллионов человек.

К 1905 г. существовало более 500 товариществ мелкого кредита, а в 1915 г. их было уже 15 450.

Кредитные товарищества объединялись в кредитные союзы, которых в 1914 г. было 11.

В это время залог являлся самым надёжным и гарантированным способом обеспечения кредита.

К 1917 году в России существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована.

В финансовое обращение широко вовлекались ипотечные ценные бумаги: закладные листы, различные обязательства, векселя, сертификаты, а также непосредственно закладные.

Долгосрочное финансирование недвижимости способствовало бурному развитию экономики, промышленности, сельского и городского хозяйства. Россия по развитию кредитно - финансовой системы не уступала Западной Европе, более того, по объёмам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами, обращающихся на европейских рынках, Россия превалировала над всей Европой.

Специфический российский опыт долгосрочного кредитования, и, в частности, под залог земли, разнообразие кредитно - инвестиционных технологий и инфраструктуры в области залога недвижимости, несомненно сыграли огромную роль в развитии как американской, так и европейской ипотек, послужили базой для создания новых инвестиционных и ипотечных инструментов.

В России послереволюционного периода залоговое право продолжало существовать, но в условиях, когда для сколько-нибудь широкого применения института залога из-за необеспечения действительной оборотоспособности вещей, и прежде всего недвижимого имущества. Поэтому в период более чем 70-летнего советского развития нашей страны залог превратился в малозначимый механизм, крайне редко использовавшийся в операциях по распоряжению имуществом.

Ипотечные кредиты предоставляют более 520 кредитных организаций, а объем выданных ипотечных кредитов только за 2006 год превзошел объем 2005 года в 6,2 раза и составил 264 млрд. руб. Доля задолженности по ипотечным кредитам в ВВП в 2006 г. составила около 1%, утроившись по сравнению с 2005 г. В США этот показатель составляет около 60%, а в Европе – более 20%. В конце 2006 г. были осуществлены первые сделки по рефинансированию ипотечных кредитов путем выпуска ипотечных ценных бумаг. На данный момент зарегистрировано 7 выпусков ипотечных ценных бумаг на общую сумму в 27,6 млрд. руб. В первом полугодии 2007 г. ипотечные кредиты выдавались в среднем под 13% в рублях или 11,2% в иностранной валюте на средний срок в 16,3 и 15,5 лет соответственно

**2. Деятельность Российских банков на рынке ипотечного кредитования**

**2.1 Анализ рынка ипотечного кредитования в России**

Объемы выдачи ипотечных кредитов в 2004 году, по сравнению с 2003 годом, возросли вдвое - $500млн. против $260млн. Основной вклад внес Сбербанк благодаря значительной ресурсной базе и разветвленной филиальной сети, доля которого по-прежнему составляет около 50% рынка.

В настоящий момент 60 процентов жилищного фонда приватизировано, и такой фонд становится более активным объектом рыночных сделок, включая сделки по квартирной аренде. Результаты недавно проведенных обследований показывают, что большая часть населения нуждается в улучшении жилищных условий, например, более 77 процентов семей, включенных в опрос, заявили о своем стремлении улучшить свои жилищные условия, но при этом население плохо разбирается в ипотечном кредитовании.

Прошедший год определил основных игроков, которые будут в обозримом будущем определять ключевую роль на ипотечном рынке. К Сбербанку, банку Дельтакредит, Райффайзенбанку и МИА присоединились Национальный резервный банк, Газпромбанк, Внешторгбанк, МДМ-банк, а также Тройка-диалог, планирующая в ближайшее время запуск собственного ипотечного проекта. Безусловно, уверенность участникам рынка дало принятие закона "Об ипотечных ценных бумагах" и надежда на то, что уже к концу 2005 года полностью завершится формирование законодательной базы, необходимой для развития ипотеки. В таблице 2.1 приведена информация по объемам выданных ипотечных кредитов ведущими операторами в 2004 году.

Таблица 2.1

Объемы выданных ипотечных кредитов ведущими операторами в 2004 году

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Оператор | Объем выданных кредитов, млн $ | Количество кредитов |
| Сбербанк | 233 | - |
| ДельтаКредит | 34 | 1000 |
| АИЖК | 22,9 | 2074 |
| Райффайзенбанк | 21,4 | 419 |
| МИА | 21,2 | - |
| УГАИК (Уфа) | 8,7 | - |
| Собинбанк | 8,2 | 350 |
| СОФЖИ (Самара) | 7,6 | 708 |
| Возрождение | 7 | - |
| Газпромбанк | 5,5 | - |
| ОИЖК (Оренбург) | 5,2 | 557 |
| РФЖиИ (Марий Эл) | 4,3 | 106 |
| Агропромкредит | 4 | 300 |
| ФИА-Банк | 3,4 | 526 |
| НРБ | 3 | 78 |
| Белгородская ипотечная корпорация | 2,3 | 405 |
| Наш дом-Приморье | 2,2 | 135 |
| Евротраст | 2 | 30 |
| Липецкая ипотечная корпорация | 1,6 | 182 |
| КБ Система | 1,35 | - |
| Мордовская ипотечная корпорация | 1 | 164 |
| ИРИА (Иркутск) | 0,93 | 92 |
| МДМ-банк | 0,9 | 7 |
| Калужская ипотечная корпорация | 0,73 | 67 |
| САИЖК (Екатеринбург) | 0,2 | 14 |
| АРОИЖК (Архангельск) | 0,13 | 10 |
| Ипотечное агентство РТ (Казань) | - | 8 |
| ПОИФ (Пермь) | 0,06 | 6 |

*\* Расчет рублевых кредитов проводился по курсу 30руб/$.*

Во многом благодаря совместным усилиям местных и федеральных структур, ипотечное кредитование активно внедряется и развивается в регионах: Республике Башкирия, Республике Марий Эл, Республике Татарстан, Самарской, Оренбургской областях, Приморском крае и ряде других регионов. Федеральное агентство укрепило свои позиции наладив договорные отношения с более чем 50 регионами. На данный момент АИЖК осуществляет выкуп закладных у 27 кредитных и 18 некредитных организаций. Размер кредита составляет в среднем 330 тысяч (ист. АИЖК). На конец года в стране насчитывалось 146 банков, оказывающих услуги по ипотечному кредитованию. В таблице 2.2 приведены процентные ставки по ипотечным кредитам ведущих операторов.

Таблица 2.2

Ставки ипотечных кредитов ведущих операторов (июнь 2005)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Оператор | Базовая кредитная ставка \* | Объекты \*\* |
| $ | РУБ |
| Абсолют-Банк | 15 | - | Н В К |
| Агропромкредит | 14 | 19 | В |
| Банк Москвы | 11 | 14 | В К |
| Программа АИЖК | - | 15 | В |
| Возрождение | 10,5 | 15 | Н В |
| Газпромбанк | 13 | - | В |
| Программа ДельтаКредит | 10 | - | В |
| Евротраст | 13 | 15 | Н В |
| ММБ | 12 | - | В |
| МДМ-Банк | 15 | 18 | Н В |
| Программа МИА | 11 | 15 | Н В |
| НРБ | 13 | - | Н В |
| Промстройбанк (С-П) | 14 | - | В |
| Райффайзенбанк | 12 | - | Н В К |
| Сбербанк | 11 | 18 | Н В К |
| Собинбанк | 14 | - | В |
| Союз | 12,9 | - | Н В |
| УралСиб (Уфа) | 12 | 17 | В |
| ФИА-Банк (Тольятти) | - | 24 | Н В |

*\* кредитование покупки квартиры на вторичном рынке на срок 10 лет*

*\*\* В – вторичный рынок, Н – незавершенное строительство, К – коттедж/дом*

Таким образом, можно подытожить, что в операторы предлагают услуги ипотечного кредитования на условиях (в среднем) 12,7 % в долларах США и 17% в рублях. Полный спектр услуг (вторичный рынок, незавершенное строительство, индивидуальное строительство) предлагают всего три оператора: Абсолют-Банк, Райффайзенбанк и Сбербанк. Рассмотрим подробнее объемы ипотечного кредитования ведущими отечественными операторами (таблица 3).

Таблица 3

Объемы выданных ипотечных кредитов ведущими операторами

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Оператор | Кредитныйпортфель, млн $ | Объем выданных кредитов, млн $ | Количествокредитов | Актуальность |
| Сбербанк | - | 313 | - | январь 04 |
| ДельтаКредит | 100 | 140 | 2800 | август 04 |
| АИЖК \* | 66,8 | 69,1 | 5799 | июль 04 |
| Райффайзенбанк | 46 | - | - | июль 04 |
| МИА | 42,5 | - | - | июнь 04 |
| СОФЖИ (Самара) | 12,1 | 21,6 | 2015 | июль 04 |
| Фора-Банк | 10 | 20 | 1300 | октябрь 03 |
| Газпромбанк | 6,8 | 17 | - | январь 04 |
| УГАИК (Уфа) | - | 14,06 | 1034 | январь 04 |
| Возрождение | - | 13,2 | 2600 | сентябрь 03 |
| Собинбанк | - | 8,2 | 350 | январь 04 |
| ФИА-Банк | 4,3 | 5,7 | 845 | январь 04 |
| ОИЖК (Оренбург) | - | 5,2 | 557 | январь 04 |
| КАЖИК (Барнаул) | 2,1 | 4,95 | 534 | июль 04 |
| НОАИЖК (Новосиб.) | - | 4,45 | 338 | август 04 |
| Промэнергобанк | - | 4 | 160 | август 04 |
| Агропромкредит | - | 4 | 300 | январь 04 |
| МИК (Мордовия) | - | 3,1 | 444 | июль 04 |
| НРБ | - | 3 | 78 | январь 04 |
| БИК (Белгород) | 0,6 | 2,1 | 280 | июль 04 |
| ЛИК (Липецк) | 1,4 | 3,5 | 433 | июль 04 |
| Евротраст | - | 2 | 30 | январь 04 |
| Соцгорбанк | - | - | 25 | апрель 04 |

*\* - количество и объем рефинансированных кредитов у банков и региональных операторов.*

По данным таблицы 3 бесспорным является тот факт, что лидером на российском рынке ипотечного кредитования является Сбербанк России. Но в моей работе хотелось бы рассмотреть условия предоставления ипотечных кредитов от банка «Возрождения», что будет сделано в следующих параграфах.

Также, необходимо отметить, что среди коммерческих банков Сбербанк и Дельтабанк являются наиболее квалифицированными и имеют наибольшую мотивацию увеличивать свои портфели ипотечных кредитов, хотя и применяют разную стратегию кредитования, имеют разные коммерческие цели, кредитные продукты и источники финансирования. Однако Сбербанк пока не в полной мере охватил и задействовал свою сеть и накопления на депозитных счетах мелких вкладчиков, его портфель ипотечных кредитов составляет немного более 300 млн. дол. США, кредиты предоставляются в рублях и долларах, такие кредиты составляют всего лишь 8 процентов портфеля розничных кредитов. Сбербанк – крупнейший сберегательный банк России, 69% вкладов населения хранятся в этом банке, это единственный сберегательный банк, которому правительство оказывает полную поддержку в части гарантирования вкладов. Дельтабанк специализируется на жилищном кредитовании, в 2001 и 2002 гг. . этот банк выдал около 1 500 кредитов на сумму 2800 млн. долларов США, он выдает кредиты исключительно в долларах США напрямую и через 15 банков-партнеров, выдающих кредиты. Дельтабанк финансируется за счет иностранных кредитных линий рефинансирования [15].

АИЖК разместило свои облигации среди коммерческих банков, создав таким образом один из важных элементов цепочки ипотечного кредитования. Однако несколько важнейших звеньев финансирования отсутствуют: ни федеральное агентство, ни коммерческие банки пока не выпускают и не продают облигации частным или государственным пенсионным фондам или страховым компаниям. Такие дополнительные звенья, устанавливающие связь с инвесторами, вкладывающими средства в долгосрочные бумаги, будут чрезвычайно важны для обеспечения значительного объема ипотечного кредитования.

Особенности андеррайтинга заемщика кредита и стандартов обслуживания банками являются приемлемыми, исходя из условий первичного рынка ипотек:

Максимальный срок – 15 лет для кредиторов - банков, 20 в случае покупки ипотек АИЖК . Что касается коммерческих банков, нет особого смысла в увеличении срока, принимая во внимание высокие процентные ставки на рынке и инфляционные ожидания.

Минимальный размер первоначального взноса составляет 30 процентов, что объясняется проблемами с обращением взыскания на имущество должника, ветхим состоянием многих жилых зданий, незначительным количеством сделок, которые могли бы служить ориентиром для установления рыночной цены.

Процентные ставки устанавливаются на уровне от 19 до 24 процентов, если кредит выдается в рублях, и на уровне от 10 до 15 процентов, если кредит деноминирован в долларах США. Региональные государственные ипотечные агентства выдают больше субсидированных ипотечных кредитов в рублях по ставке от 8 до 15 процентов, при этом, по оценкам, средняя взвешенная ставка составляет 13 процентов, а местные органы власти оказывают бюджетно-финансовую поддержку для возмещения разницы между использованной ставкой и рыночной ставкой.

На данной стадии качество портфеля кредитов, выданных коммерческими банками, является высоким, в основном, благодаря консервативным стандартам андеррайтинга заемщика и обслуживанию в основном населения с высоком уровнем дохода. Например, помимо ипотечного залога Сбербанк требует подписи двух гарантов по каждой ипотеке, таким образом, он косвенно заявляет о своем недоверии к обеспечению ипотечного кредита.

Возможность обращения взыскания на имущество должника является центральным вопросом для создания эффективных стимулов, способствующих развитию ипотечного кредитования. Обращение взыскания на имущество должника и выселение в другую квартиру остаются сложными вопросами при развитии российских рынков ипотечного жилищного кредитования. Необходимо отметить, что это не только чисто российская проблема. С ней сталкиваются и в США и европейских странах.

***2.1.1.Схемы расчетов платежей по ипотечному кредитованию***

В системе мер по становлению и развитию жилищного ипотечного кредитования в банке важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования.

Под инструментами ипотечного кредитования понимается механизм расчета платежей заемщика по кредиту, включающий способы погашения основного долга и уплаты процентов по кредиту. Инструменты ипотечного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту.

Инструменты ипотечного кредитования призваны увязать интересы кредитора и заемщика путем:

- обеспечения прибыльности ипотечной деятельности и возвратности средств кредитора, защиты его средств от инфляции;

- снижение рисков ипотечного кредитования;

- обеспечения таких условий кредитования, при которых кредит становится доступным для заемщика.

Выбор инструмента кредитования обусловлен рядом факторов, среди которых можно назвать следующие:

- ситуация в экономике (уровень инфляции, доходы населения, денежная политика правительства и т.п.);

- источники и цена привлеченных средств для выдачи ипотечных кредитов;

- необходимость обеспечения простоты и доступности для понимания расчетов по кредитам.

Все инструменты ипотечного кредитования могут быть как самоамортизирующимися (предусматривающими равномерные выплаты – постоянный ипотечный кредит), так и с «шаровым» платежом, с фиксированными выплатами основной суммы долга, нарастающими платежами, с переменной ставкой.

Первая группа кредитов - стандартный ипотечный кредит предполагает такую организацию денежного потока, при которой платежи по кредиту осуществляются в виде равных, как правило ежемесячных, взносов. Такой кредит называется аннуитетный ипотечный кредит. Срочный аннуитет ‑ это денежный поток с равными поступлениями в течение ограниченного времени. Поступления делаются в конце (или в начале) равных временных интервалов.

Для расчета платежей по кредиту применяется следующая формула:

P×r

R =

1-(1+r) -n

где

R ‑ размер месячного платежа по кредиту;

P ‑ сумма ипотечного кредита;

n ‑ общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество месяцев);

r ‑ процентная ставка по кредиту за месяц.

Платеж по кредиту осуществляется ежемесячно. Заемщик ежемесячно выплачивает равные суммы, часть которой идет на погашение кредита и часть – на уплату начисленных за месяц процентов, что, во-первых, дает стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту, во-вторых, поскольку проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту, то заемщик выплачивает процентов меньше, чем если бы не осуществлялось ежемесячное погашение части основного долга и проценты начислялись бы на всю сумму полученного кредита. Банк в свою очередь наряду с начисленными процентами получает в погашение часть выданного кредита, т.е. данный вариант наиболее удобен для России.

В целях анализа, а также по просьбе заемщика может быть рассчитан баланс основной суммы кредита на любой месяц кредитного срока. При этом используется следующая формула:

1-(1+r) -t

P t = R ×

r

где

P t ‑ баланс долга на конец t-го периода;

R ‑ размер ежемесячного взноса;

t ‑ оставшееся число платежей (количество месяцев) до окончания кредитного срока;

r ‑ процентная ставка по кредиту за месяц.

Модификацией стандартного аннуитетного кредита с ежемесячными платежами является ипотечный кредит с двухнедельной периодичностью платежей, который позволяет сократить срок кредита и общую сумму процентных платежей.

Вторая группа кредитов ‑ ипотечные кредиты с переменными выплатами ‑ подразделяется на две подгруппы: кредиты, размеры платежей по которым определяются сразу при заключении кредитного договора, и кредиты с альтернативными инструментами ипотечного кредитования, использующие индексирующие коэффициенты.

Среди кредитов второй группы наиболее распространенными являются кредиты с переменной процентной ставкой, кредиты с фиксированной выплатой основной суммы долга, кредиты с «шаровым» платежом, ипотека с ростом платежей, индексируемые кредиты.

В условиях нестабильной экономики наиболее приемлем кредит с переменной процентной ставкой. В его основе лежит пересмотр процентной ставки в зависимости от изменения ситуации на финансовом рынке, то есть в соответствии с изменением стоимости привлекаемых ресурсов. Изначально расчеты проводятся по формуле стандартного аннуитетного ипотечного кредита. Полученная таким образом сумма платежа действует до пересмотра процентной ставки. Затем аналогичный расчет, учитывающий новую процентную ставку, делается на оставшийся срок кредита и так далее для каждого периода кредита, характеризующегося переменной ставкой.

При использовании данного кредитного инструмента важно обосновать подход к выбору индекса, на основе которого меняется процентная ставка по кредиту. В качестве индексирующих показателей могут быть использованы доходность государственных ценных бумаг; ставки по межбанковским кредитам; ставка LIBOR (Лондонская межбанковская ставка предложения кредитных ресурсов в долларах США); средний процент по депозитным сертификатам коммерческих банков; курс доллара США и т. д. Выбор индекса обусловлен прежде всего показателем, в наибольшей степени характеризующим стоимость ресурсов, за счет которых предоставляются ипотечные кредиты.

Применяя кредит с переменной процентной ставкой, можно столкнуться с рядом проблем, а именно:

1.Не все устанавливаемые индексы для пересмотра процентной ставки верно отражают инфляцию и реальную стоимость ресурсов;

2.Частый пересмотр процентной ставки делает кредит менее привлекательным;

3.Возможна несопоставимость платежей по кредиту и доходов заемщика;

4.Относительная сложность инструмента.

При использовании кредита с переменной процентной ставкой процент по нему, как правило, устанавливается на 1,5‑2% ниже, чем по кредитам с фиксированной процентной ставкой.

Чтобы повысить привлекательность для заемщиков ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, применяется механизм регулирования процентной ставки. Суть регулирования заключается в установлении ограничений на максимальный уровень процентной ставки. При этом возможно одновременно определить максимально допустимое увеличение процента в течение одного года и максимальный предел увеличения процента за весь кредитный период. Однако в целях защиты интересов банка может быть установлен минимальный уровень процентной ставки.

Кредит с фиксированной выплатой основной суммы долга широко применялся банками в практике потребительского кредитования. При этом заемщик осуществляет равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а проценты начисляются на оставшуюся часть долга и вносятся в составе общего платежа. Таким образом, величина ежемесячного платежа изменяется в сторону уменьшения. Недостатком данного кредитного инструмента является значительная нагрузка на заемщика в первые месяцы, что приводит к возрастанию риска невозврата. Кроме того, увеличивается требуемый порог платежеспособности потенциального заемщика, ограничивается число возможных пользователей ипотечного кредита. Учитывая эти моменты, можно сделать вывод, что кредит с фиксированной суммой основного долга в меньшей степени подходит для практики ипотечного кредитования.

В последнее время достаточно широкое применение в практике зарубежных банков нашли кредиты с «шаровым» платежом, когда предусматривается крупный итоговый («шаровой») платеж в счет погашения основного долга. Разновидностями такого рода кредитов являются кредиты, предполагающие:

в течение кредитного периода выплату только процентов, а в конце срока «шаровой» платеж в счет погашения долга;

частичную амортизацию кредита с итоговым «шаровым» платежом, то есть в течение кредитного срока уплачиваются проценты и частично погашается основной долг, а в конце срока вносится оставшаяся часть долга;

замораживание процентных выплат до конца срока кредита, по окончании срока выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент.

Недостатком кредита с «шаровым» платежом является повышенный риск невозврата кредита, то есть кредитный риск. Это связано с тем, что возврат основной суммы отодвигается на конец срока, поэтому велика вероятность изменения финансового положения заемщика, которое может привести к его неплатежеспособности. Кроме того, с течением времени возрастает риск изменения стоимости залога, вероятность снижения цен на недвижимость, что приобретает особую значимость в условиях погашения основной суммы долга в конце срока.

Индексируемые инструменты ипотечного кредитования были разработаны для стран с высокой инфляцией. Среди таких инструментов следует назвать кредит с индексацией непогашенной суммы долга и кредит с двойной индексацией.

Кредит с индексацией долга предполагает корректировку непогашенной суммы долга на основе выбранного индекса. В качестве индекса берутся различные показатели в зависимости от ситуации в экономике, а также от источников и стоимости ресурсов, привлекаемых для выдачи ипотечных кредитов, ‑ индекс потребительских цен, доллар США, индекс минимальной заработной платы, уровень инфляции и др. Такой инструмент позволяет производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении номинальных величин платежей. Инфляционный риск при этом целиком переносится на заемщика. В то же время возрастает кредитный риск, так как рост индекса может опережать рост реального дохода заемщика.

Кредит с двойной индексацией позволяет более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Применяются два индекса:

платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая тем самым возвратность кредита и его доступность;

номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по индексу, отражающему уровень инфляции (стоимости потребительской корзины и т. д.), что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора.

Таким образом, в заранее оговоренное время (чем выше инфляция, тем чаще) меняется номинальная стоимость платежей с учетом изменений в индексе заработной платы, а номинальная стоимость непогашенного остатка долга изменяется с учетом динамики индекса инфляции.

Разновидностью кредита с двойной индексацией является кредит с регулируемой отсрочкой платежа, который предполагает применение двух процентных ставок. Одна процентная ставка должна обеспечить прибыльность кредитных организаций для банка, а другая – сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, более высокая, называется «Контрактной ставкой» которая определяет размер платежа, который сделает кредитование рентабельным для банка и который клиент должен был бы в принципе выплачивать банку. Размер этого процента регулярно рассчитывается на основе ставки процента на межбанковском рынке кредитов.

Однако в действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик делает по достаточно низкой ставке, которая называется «платежной». Разница между величиной, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика периодически пересчитывается исходя из возросшей суммы задолженности таким образом, чтобы к концу срока клиент погасил ее полностью. Можно сказать, что платежи по полной «контрактной» процентной ставке взимаются в более поздний период.

В то же время использование кредитных инструментов (в частности, инструмент с регулируемой отсрочкой платежей) с индексацией основной суммы долга сопряжено с проблемой роста кредитной задолженности или «негативной амортизации», что увеличивает риск ликвидности, который означает, что приток наличных средств в банк может оказаться недостаточным по сравнению с величиной платежей по требованиям вкладчиков (включая платежи по процентам). Очевидно, что риск ликвидности выше для тех банков, пассивы которых сконцентрированы в краткосрочных депозитах, а активы - в долгосрочных кредитах.

Поскольку существует множество различных видов ипотек (некоторые из них предусматривают равновеликие выплаты, в то время как другие - переменные платежи) и поскольку сумма залога по ним может быть различна, необходимо с должным вниманием и осторожностью относится к определению сумм и времени осуществления платежей при оценке риска и требуемой ставки.

***2.1.2.Риски ипотечного кредитования***

Риски подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам. Рисков, которым подвергаются участники ипотечной деятельности достаточно много, схематично они представлены на рис. 2.1.

Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие – пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияют друг на друга.

Риски ипотечной

 деятельности

Риски заемщика

Риски кредитора

Банковские риски

Имущественные риски

Кредитные риски

Риски утраты или снижения дохода

Риски ликвидности

Риск процентной ставки

Имущественные риски

Рис. 2.1 *Риски ипотечной деятельности*

Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования, требующая принятия особых мер по управлению рисками, заключается прежде всего в скудеющем:

- долгосрочный характер кредита;

- обеспечение возвратности кредитных средств осуществляется в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита;

- способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными частями на протяжении всего срока кредита.

Наиболее характерными рисками, присущими данным кредитным операциям являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности.

Кредитный риск – это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа.

В качестве системных причин, влияющих на степень кредитного риска, следует отметить:

- уровень развития законодательной базы, ее адекватность задачам развития системы жилищного ипотечного кредитования населения;

- социально-экономическая стабильность в стране, уровень развития жилищного рынка, наличие достаточно платежеспособного спроса на ипотечные кредиты.

Вопросы кредитного риска решаются комплексно, это государственная политика, политика кредитных учреждений области первичного взноса. И здесь большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов как составная часть андеррайтинга или банковской политики.

Существует целый ряд показателей, определяющих важность (и доступность) кредита. В качестве дополнительной гарантии кредита (к залогу и страхованию) ввиду больших рисков ипотечного кредитования предполагается крупный первичный взнос заемщика в качестве частичной оплаты недвижимости продавцу. Повышение рыночного кредита над суммой кредита и определяет степень защищенности на всех стадиях кредитования. Это является важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогом. Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга.

Обычный ипотечный кредит для многих западных стран имеет средний показатель заемного капитала (процентное соотношение заемного капитала к стоимости заложенной недвижимости) порядка 70%. В Германии этот процент составляет 50-60%, в США – 75%. Остальные 25-40% стоимости недвижимости – собственные средства заемщика (или доля собственно капитала) в стоимости недвижимости. Таким образом, выдаваемый кредит всегда меньше стоимости недвижимости на сумму взноса, и максимальная сумма кредита обычно определяется исходя из этих показателей.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно его большую часть.

В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30 % и выше, с предоставлением также дополнительных гарантий.

Существенным условием ипотечного договора помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита) является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене).

Цена и стоимость недвижимости играют важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок, ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога)

Таким образом, практически самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильна оценка стоимости кредита – это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении.

В мировой практике существует еще один важный показатель надежности и доступности ипотечного кредита, который выражает отношение стоимости недвижимости к годовому доходу семьи. В странах сбалансированной рыночной экономики это показатель в пределах 3-4, а в высокоразвитых странах -2-3,5. В целом считается, что рынок жилья и ипотечного кредита могут нормально функционировать, если это отношение не превышает 4,5.

Коэффициент, характеризующий отношение стоимости жилья к совокупному семейному годовому доходу в России, астрономически высок из-за искаженной стоимости жилья, достаточно сильно приближенной к западным ценам и в ряде случаев превышающей их, и крайне низких доходов граждан. В настоящее время данный показатель не может выдержать критики, так как он более чем в десять раз выше средних рыночных показателей. Более точно этот показатель рассчитывается исходя из средней стоимости приобретаемой недвижимости, которая варьирует в пределах 1:10.

Управление кредитным риском со стороны банка определяет необходимость проведения постоянного контроля за состоянием и качеством кредитного портфеля банка, как по его структуре кредитов, так и с точки зрения мониторинга за отдельными группами кредитов.

Контроль и регулирование кредитного портфеля включают в себя:

- контроль за качеством предоставляемых кредитов;

- распределение и мониторинг кредитов по группам рисков в соответствии с требованиями ЦБ РФ и внутренними инструкциями банка;

- создание резервных фондов на возможные потери по ссудам;

своевременное выявление проблемных кредитов и разработанный план мероприятий по работе с ними;

- разработка программ по возврату кредитов.

Самая главная проблема банков не в том, чтобы выдать кредиты, несмотря на отсутствие необходимого работающего правового поля, кредитных технологи и т.д., а в том чтобы эти кредиты были возвращены и стоимость выплат за кредит банка, как минимум, адекватным необходимым банковским затрата с отдачей минимальной прибыли (для этого в настоящий момент нужны также гарантии государства.).

Риск процентной ставки. Банковская прибыль (доход кредитора) формируется, в основном, за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам и др.). Риск процентной ставки – это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, выбором неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д.), т.е. когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банкам в настоящее время или в будущем средствам. Сбалансированность банковских активов и пассивов как по ставкам, так и по времени является основной сложностью в долгосрочном кредитовании, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологии сбережения) по депозитам, а также непредсказуемостью рыночный ставок и другим причинам.

Банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, преодолевают риск процентной ставки посредством использования новых кредитных инструментов. В 1994 году появился целый ряд таковых. Так, Сбербанк перешел к выдаче ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, привязанной к уровню учетной ставки Центрального банка; Мосбизнесбанк апробировал инструмент с регулируемой отсрочкой платежа (ИРОП), в которой в качестве индекса суммы основного долга использует процентную ставку межбанковских кредитов для определения стоимости фондов; а некоторые банки пытались использовать инструмент, при котором индексирование суммы основного долга осуществляется исходя из официально устанавливаемого уровня минимальной заработной платы.

Особое распространение получили кредиты с привязкой к доллару США, когда формально все условия кредита определяются на основе кредита валюте США с фиксированной процентной ставкой, однако заемщик производит регулярные платежи в рублях по текущему обменному курсу. Данные опроса показывают, что в Москве коммерческие банки в основном используют именно этот финансовый инструмент («Альфа-банк», «Менатеп», «Диамант», «СБС-АГРО, банк «Нефтяной» и др.)

Вводя различные индексы, банки стараются сбалансировать изменение стоимости банковских фондов с изменением процентных ставок по выданным кредитам. С другой стороны, в условиях отсутствия официально публикуемых показателей рыночных кредитных ставок банки пытаются заменить понятными для населения показателями. Однако такая аппроксимация не позволяет полностью избежать риска процентной ставки, так как изменения обменного курса доллара США, а тем более дискретные политические решения об изменении уровня минимальной заработной платы не совпадают с изменением рыночной ставки процента.

Наиболее эффективным типом кредитов, снижающим риск процентных ставок, являются кредиты с переменной процентной ставкой, отражающие изменения рыночной процентной ставки.

Риск ликвидности. Данный риск возникает при недостатке ликвидных ресурсов у банка и при наступлении сроков платежей по своим обязательствам, который возникает в силу несбалансированности его активов и пассивов.

В процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов. В этих условиях велика вероятность возникновения ситуации неплатежеспособности в результате невозможности банка полностью покрыть срочные обязательства по пассивным операциям, поскольку отвлечение средств в долгосрочные кредиты не компенсируется привлечением долгосрочных пассивов.

Управление риском ликвидности требует проведения ряда финансовых операций. Во-первых, требуется детальный расчет потоков наличности, для определения возможной потребности банка в наличных средства. Во-вторых, требуется разработка стратегии мобилизации наличных средств с определением источников и затрат. Финансовые учреждения в развитых странах используют целый комплекс источников для мобилизации мобильных средств. Эти источники включают: продажу активов, портфель ликвидности, депозиты, заем средств под залог и без залога, резервные кредитные линии и получение права занимать средства в Центральном банке. Диверсификация источников финансирования может уменьшить стоимость и риск ликвидности активов. Требования к объему резервных средств значительно отличаются в разных странах. От 0% в некоторых странах (Бельгии и Канада) до 6,6% объема краткосрочных депозитов и 4-5% объема срочных депозитов в Германии. Требования ликвидности изменяются от страны к стране и в зависимости от типа кредитного учреждения, но обычно колеблются в пределах 5-15% стоимости активов. Такие требования часто не формализованы (т.е. определяются конкретными условиями) и зависят от риска процентной ставки (например, кредитному институту может быть рекомендовано увеличить ликвидность если объемы краткосрочных депозитов значительно превышает объем краткосрочных активов.

В отношении России, помимо высоких требований Банка Росси к резервам, альтернативным подходом к управлению риском ликвидности при ипотечном кредитовании является создание специализированного ипотечного агентства, ведающего вопросами обеспечения ликвидности (в частности, Федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию), которое может приобретать права по кредитам (ипотеки) или предоставлять банкам займы, которые будут обеспечены их ипотечными кредитами. Такое агентство может финансировать покупку или кредитование в том числе путем выпуска облигаций.

Более подробно спектр ипотечных кредитов, организации их выдачи и условий погашения, риски и сроки, рассмотрим на примере одного из успешных игроков банка «Возрождение».

**2.2. Характеристики и анализ деятельности банка «Возрождение»**

Банку "Возрождение" 12 апреля исполняется 17 лет. Он ровесник современной банковской системы России, возникшей в ходе продолжающихся экономических преобразований и формирования в стране рыночного хозяйства. Банк образован на базе Московского областного управления Агропромбанка СССР, предшественницей которого до 1987 года была Московская областная контора Госбанка СССР. Выросший из них новый банк - "Возрождение" - не просто унаследовал их позиции, но и укрепил их, далеко шагнув за пределы Московии.

Основываясь на широком видении экономических и финансовых проблем, банк "Возрождение" стал активно создавать филиальную сеть в регионах России. К формированию региональной сети "Возрождение" подходил избирательно - филиалы открывались в стратегически важных и перспективных регионах, после скрупулезного анализа рентабельности и рациональности. Филиальная сеть развивалась, охватывая промышленные центры, районы добычи сырья, портовые города и транспортные узлы. сеть филиалов "Возрождения" охватила Санкт-Петербург, Барнаул, Волгоград, Волгодонск, Нижний Новгород, Екатеринбург, Калининград, Магадан, Махачкалу, Мурманск, Надым, Новороссийск, Петрозаводск, Саранск, Ставрополь, Хабаровск, Ярославль. В течение прошлого года группа "дальних" филиалов приросла филиалами регионального значения в Краснодаре и Ростове-на-Дону, а сеть филиалов в Московской области пополнилась филиалами - в Дмитрове и Химках.

За десять лет "Возрождение" создал обширную и эффективно действующую систему территориальных подразделений, состоящую из 62 филиалов и 26 дополнительных офисов в 18 регионах страны, прочно вписанную в систему народно-хозяйственных и финансовых связей страны. Сеть филиалов "Возрождения" охватила Санкт-Петербург, Барнаул, Волгоград, Волгодонск, Нижний Новгород, Екатеринбург, Калининград, Магадан, Махачкалу, Мурманск, Надым, Новороссийск, Петрозаводск, Саранск, Ставрополь, Хабаровск, Ярославль. В течение прошлого года группа "дальних" филиалов приросла филиалами регионального значения в Краснодаре и Ростове-на-Дону, а сеть филиалов в Московской области пополнилась филиалами - в Дмитрове и Химках и др. Однако процесс развития филиальной сети не столько идет по пути количественного роста и расширения географии, сколько нацелен на повышение качества работы филиалов, укрепление их позиций в регионах, оптимизацию и рационализацию деятельности филиалов и их отношений с центром.

Укреплялась его материальная база, росли активы, рос и укреплялся капитал. Банк ежегодно проводил выпуски своих акций. Одними из первых среди акций российских банков акции "Возрождения" прошли в 1992 году процедуру листинга на российских фондовых площадках. "Капитальное развитие" банка способствовало росту его авторитета, в том числе и в международном финансовом сообществе. Укреплению авторитета "Возрождения" содействовала его активная работа по финансированию внешнеторгового оборота, заметная роль в валютных операциях и международных расчетах, развитая сеть корреспондентских отношений, вхождение в основные системы банковских коммуникаций.

В 1996 году "Возрождение" зарегистрировал программу выпуска Американских депозитарных расписок (АДР) 1-го уровня на свои акции в американской Комиссии по ценным бумагам и биржам (SEC). Разрешение этой комиссии на оборот ценных бумаг банка в США открывал им путь и на другие международные биржи. Для банка это был весьма серьезный экзамен. Успешно пройдя все испытания, "Возрождение" в 1997 году первым среди нескольких российских банков выпустил в форме АДР в оборот часть своих акций на несколько международных торговых площадок. Выход банка на международный фондовый рынок привлек к нему внимание ведущих мировых рейтинговых и инвестиционных компаний. Они присвоили банку относительно высокие кредитные и инвестиционные рейтинги. Сегодня банк "Возрождение" - единственный из российских банков, чьи акции в форме АДР обращаются за рубежом.

С 1996 года "Возрождение" начал тесно сотрудничать с организациями в различных проектах, таких как развитие финансовых институтов, поддержка предприятий, финансирование жилищного строительства. Это принесло ощутимую пользу как экономике России, так и непосредственно банку в плане приближения к мировым стандартам банковского дела, приобретения положительного опыта в области финансового маркетинга, управления, стратегического планирования.

В ходе реализации этих проектов банк и его сотрудники непосредственно знакомились с современными формами организации финансовых институтов и взаимодействия подразделений, оперативным управлением проектами, с производством и сбытом новых банковских продуктов, финансовым маркетингом. Накопление опыта позволило "Возрождению" приступить к внедрению новых типов услуг. А партнерское сотрудничество с канадским банком CIBC в рамках одного из проектов привело к тому, что из партнера он превратился в инвестора, став в 2000 году самым крупным акционером "Возрождения". Обстоятельство немаловажное с точки зрения имиджа и деловой репутации. Это весьма значимый фактор как для развития клиентской базы в нашей стране, так и для дальнейшего сотрудничества с западными партнерами.

Овладение современными технологиями и освоение передового зарубежного опыта позволили "Возрождению" стать одним из лидеров на рынке высокотехнологичных банковских продуктов. Начиналось все с простого: с развития простейших видов компьютеризации банковских операций и подключения к основным системам банковских телекоммуникаций - SWIFT, Reuthers Dealing и других. В 1996 году банк открыл собственный Дилинговый центр. В том же году банк стал ассоциированным членом международной платежной системы VISA International. Вскоре при содействии Московского народного банка в Лондоне "Возрождение" начал выпуск своих карт VISA/VBank. А внутри страны банк в 1996 году подключился к российской платежной системе СТБ, на тот момент одной из наиболее развитых. Однако планы "Возрождения" в области безналичных расчетов и банковских карт были более серьезными.

Несмотря на все трудности, связанные с преодолением общенационального финансового кризиса, банк в 1998 году пустил в эксплуатацию свой Процессинговый центр и перевел клиентов - держателей карт СТБ - на свои локальные карты V.Bank. После сертификации Процессингового центра "Возрождения" международной платежной системой VISA International банк приступил к эмиссии и обслуживанию ее карт. Примерно через год Процессинговый центр банка прошел такую же сертификацию и со стороны другой крупной международной платежной системы - Europay International, после чего начал работать и с картами Eurocard/Mastercard и Cirrus/Maestro.

Создание собственного Процессингового центра придало импульс развитию сети для обслуживания владельцев банковских пластиковых карт. Начала активно развиваться сеть выдачи наличных по банковским картам путем установки терминалов в филиалах, дополнительных офисах, операционных кассах и установки банкоматов. Банк "Возрождение", еще в 1996-1997 годах начавший внедрять системы безналичных платежей и управления банковскими счетами для корпоративных клиентов, активно включился в распространение "пластиковых денег" - продукта, рассчитанного прежде всего на частных клиентов. Параллельно с этим в 1999 году "Возрождение" приступил и к созданию сети обслуживания карт на предприятиях торговли и сферы услуг. Ныне эта сеть охватывает более 400 торговых и сервисных предприятий. К началу 2007г. "Возрождение" выпустил более 100 тысяч карт.

1 апреля 2008 года «Банк «Возрождение» опубликовал финансовые показатели за 2007 год. Банк сохраняет оценку справедливой стоимости обыкновенных акций банка «Возрождение» на уровне $86,8, привилегированных — $52. В 2007 году чистая прибыль банка «Возрождение» выросла по сравнению с 2006 годом в 2 с лишним раза до 1,9 млрд рублей. «Возрождение» прогнозировал результат банка порядка 1,85 млрд рублей, при этом расхождение с фактическими данными объясняется более высокими процентными расходами, заложенными в модель. Чистый процентный доход по итогам года достиг 5,57 млрд рублей против 3,48 млрд рублей в прошлом году. Улучшение показателей происходило в основном на фоне расширения кредитования и увеличения объема привлечения депозитов. Чистый процентный доход вырос по отношению к 2006 году на 46% до 3 млрд рублей, операционные расходы — на 34% до 5,7 млрд рублей. Прибыль до налогов составила 2,5 млрд рублей по сравнению с 1,08 млрд рублей в 2006 году».

Суммарные активы увеличились за год на 52% до 111,4 млрд рублей, тогда как кредитный портфель — на 49% до 78,1 млрд рублей. Рост розничных кредитов составил 87% до 16,75 млрд рублей, что соответствует 20,7% суммарной ссудной задолженности (вместо 17% годом ранее). Объем депозитов вырос на 32,5% до 45 млрд рублей, тогда как размер привлеченных средств клиентов — на 34,5% до 81,6 млрд рублей. Банк завершил год с высокими показателями ликвидности, при этом остаток наличных средств и их эквивалентов составил 13,2 млрд рублей, или 13% от совокупных активов.

Показатели эффективности по-прежнему высокие. Рентабельность СК банка «Возрождение» по итогам 2007 года выросла до 21% против 19,1% годом ранее, рентабельность активов составила 2,07% против 1,37%. Таким образом, банк достиг своего прогнозного диапазона рентабельности СК в 20-25%. Отношение затрат к доходам по итогам года исчислялось в 62,7%, при этом в ближайшие несколько лет менеджмент намеревается сократить его до 55-58%. У банка имеется достаточно собственных ресурсов (собственный капитал), чтобы продолжать экспансию бизнеса без привлечения средств через размещение акций. Если российская банковская система продолжит интенсивно развиваться, банк не исключает вероятности увеличения СК путем размещения акций, однако в любом случае это произойдет не ранее 2009 года.

Банк имеет надежные источники финансирования в виде средств розничных и корпоративных клиентов, которые позволяют ему расширять масштаб активных операций, тогда как заимствования на долговых рынках составляют лишь 10% от суммарного объема обязательств. Отношение кредитов к депозитам равняется 96%, что также подтверждает слабую зависимость от долгового финансирования. В 2007 году «Возрождение» может и вовсе отказаться от привлечения дополнительных ресурсов на рынке капиталов в случае сохранения неблагоприятной обстановки. В 2008 году темп роста активов прогнозируется на уровне 35%. При этом суммарный ссудный портфель, как предполагается, увеличится на 30%. Прирост кредитов корпоративным клиентам прогнозируется на уровне 28%, тогда как объем займов, выданных частным лицам, должен увеличиться на 60%. Объем средств клиентов, по предварительным оценкам, вырастет на 27-30%. По расчетам экспертов ИБ «КИТ Финанс», прибыль в 2008 год увеличится на 42% (прогноз банка — 45%). Хорошие показатели эффективности и достаточная ресурсная база банка будут и впредь способствовать наращиванию капитализации. По прогнозам банка «Возрождение», величина чистой процентной маржи в этом году уменьшится на 25-35 б. п. по сравнению с 6,1% в 2007 году, что будет определяться рыночными условиями, при этом показатели эффективности останутся на высоком уровне из-за умеренного роста операционных издержек.

Акции банка сейчас торгуются с коэффициентом P/BV=2,7, что выше среднего мультипликатора для российских (2,4) и европейских финансовых учреждений (1,8). При этом банк «Возрождение» по-прежнему превосходит конкурентов по рентабельности и располагает достаточным объемом собственных средств для продолжения развития. Банк успешно расширяет розничный бизнес, в том числе предлагая сервис сотрудникам обслуживаемых организаций, что дает стабильную и надежную клиентскую базу. Кроме того, он активно развивает сегмент малого и среднего бизнеса, который в силу низкого проникновения финансовых услуг на данный момент остается одним из самых перспективных направлений деятельности. Одним из наиболее явных преимуществ банка является его слабая зависимость от рынков капитала и наличие понятной и взвешенной стратегии развития.

**2.3.Ипотечные кредитования в банке «Возрождения»**

В России под ипотечным банковским кредитом понимается, в первую очередь, покупка квартир. Только за март 2007 году стоимость квадратного метра в Москве подорожала на 2-5%. Так что за ростом цен на жилье среднестатистическому россиянину угнаться вряд ли получится. По прогнозам, только в первом полугодии 2008 года цены на вторичном рынке вырастут на 10-12%. Поэтому ипотечные программы по-прежнему остаются главным инструментом в решении жилищного вопроса.

В пользу ипотеки говорит и то, что банки за последние годы сильно продвинулись, в том числе в кредитовании квартир в новостройках. Если раньше много отказов в кредитах случалось из-за серых схем, которыми не брезговали застройщики, то сегодня рынок стал более цивилизованным. Да и линейка ипотечных продуктов расширилась. Помимо кредитов на квартиру на «вторичке», банк «Возрождение», к примеру, предлагает совместные программы с застройщиками, кредиты на покупку загородных домов, земельных участков. Шагнули вперед и страховщики, оказывая услуги по страхованию рисков заемщиков.

Сейчас на рынке можно найти предложения и под 10,5% годовых в рублях, но гнаться за дешевизной не стоит. За ней могут скрываться дополнительные комиссии или неустойчивость банка. Вспомним пример конца 2007 г., когда кризис вынудил некоторые кредитные учреждения покинуть ипотечный рынок и оставить клиентов, почти подписавших документы на покупку жилья, в весьма неприятной ситуации. Да, кризис не обошел стороной и крупные банки, но их клиенты практически не пострадали.

Мировой опыт показывает: без ипотеки приобрести жилье весьма проблематично, особенно гражданину со средним достатком. Сегодня реальные ставки составляют не менее 11,5-13% годовых в рублях. В течение года они останутся, скорее всего, на том же уровне либо повысятся еще на 0,5-1% из-за инфляции и умеренной регрессии на финансовых рынках. Поэтому тем, кто решил взять ипотеку, стоит быть активнее.

Однако следует обращать внимание не только на процентную ставку, но и на иные платежи в связи с получением ипотечного кредита. Лучше всего, если вашим партнером станет один из крупных банков, занимающий серьезные позиции, работающий с солидными партнерами и предлагающий, как правило, более прозрачные условия при выдаче кредита.

*Банк «Возрождение» предлагает следующие ипотечные программы*

26 февраля 2006 года покупка жилья на этапе строительства обходится существенно дешевле, чем приобретение нового жилья или жилья на вторичном рынке. Банк «Возрождение» выдает ипотечные кредиты для приобретения жилья на стадии строительства с залогом приобретаемого или имеющегося жилья. Кроме того, не обязательно быть собственником имеющегося жилья, передаваемого в залог, за клиента это могут сделать другие.

**Обеспечение:**

Либо залог приобретаемого жилья. До оформления права собственности – залог прав + дополнительное обеспечение (в отдельных случаях)

Либо залог имеющегося жилья

При залоге имеющегося жилья первоначальный взнос может отсутствовать (0% стоимости приобретаемого жилья), кредит – до 100% стоимости приобретаемого жилья при условии, что кредит составляет не более 90% стоимости передаваемого в залог жилья (имеющегося жилья).

При залоге имеющегося жилья другое обеспечение не требуется

Покупка жилья возможна только у аккредитованных застройщиков.

*Программа «Квартира»*

Вы можете приобрести квартиру на вторичном рынке жилья под залог приобретаемой квартиры или имеющегося жилого помещения.

Сумма кредита

— В рублях РФ от 0,1 до 16,2 млн.

— В долл. США от 10 до 500 тыс.

Срок кредитования

— В рублях РФ от 1 до 30 лет

— В долл. США от 1 до 25 лет

Процентные ставки\*

— В рублях РФ 11,50%-14,50% годовых

— В долл. США 11,25%-13,00% годовых

Размер первоначального взноса, % от стоимости жилья

— от 20% до 70%

Комиссия

— В рублях РФ 1,5%

— В долл. США 1,8% (возможность досрочного погашения через 6 мес. после выдачи кредита) 1,5% (возможность досрочного погашения через 12 мес. после выдачи кредита)

Обеспечение

Приобретаемая квартира или иная недвижимость

Особые условия

Предметом залога может выступать имеющееся жилье (квартира или дом). В этом случае ипотечный кредит можно получить на все 100% стоимости приобретаемого жилья, но не более 80% от стоимости закладываемого жилья.

Имеющееся жилье может находиться в собственности третьего лица, не обязательно являющегося заемщиком.

В случае, если размер доходов заемщика (созаемщиков), подтверждённый справками по форме Банка, составляет более 80% от совокупного дохода заемщика (созаемщиков), вводится дополнительная премия за риск в размере 1% годовых.

Общие условия кредитования:

Порядок погашения кредита и уплаты процентов

Равные ежемесячные аннуитетные платежи в погашение кредита и процентов. Платеж осуществляется не позднее последнего числа текущего месяца.

Досрочное погашение

Частичное или полное, начиная с 7-го либо 13-го месяца кредита (в зависимости от условий договора), без штрафов, минимальная погашаемая сумма не менее 10 000 российских рублей или эквивалент в валюте.

Оценка стоимости передаваемого в залог жилого помещения

Оценка осуществляется в компании, указанной банком.

Страхование

жизнь и здоровье заемщика (ов);

закладываемое жилье;

риск утраты права собственности (по желанию сторон).

Страхование осуществляется в компании, указанной банком.

Дополнительные сборы банка

При желании клиента воспользоваться сопутствующими услугами банка (банковская ячейка, конвертация, аккредитив и т. д.) взимаются комиссии в соответствии с утвержденными тарифами.

Дополнительные комиссии в процессе обслуживания ипотечного кредита

— Комиссия при снижении процентной ставки после окончания строительства, регистрации права собственности и ипотеки — 5000 рублей;

— Комиссия за оформление справки для предоставления в налоговые органы — 200 руб.

*Программа «Квартира+Ремонт»*

Вы можете приобрести квартиру на вторичном рынке жилья и осуществить ее последующий ремонт под залог приобретаемой квартиры или иной недвижимости.

Сумма кредита

— от 0,1 до 3 млн. рублей

Срок кредитования

— от 1 до 30 лет

Процентные ставки

— 14,00%-15,25% годовых

Размер первоначального взноса

— от 30% до 70% от стоимости жилья

Комиссия

— 1,8%

Обеспечение

— Приобретаемая квартира или иная недвижимость

Особые условия

Предметом залога может выступать имеющееся жилье (квартира или дом). В этом случае ипотечный кредит можно получить на все 100% стоимости приобретаемого жилья, но не более 70% от стоимости закладываемого жилья.

Имеющееся жилье может находиться в собственности третьего лица, не обязательно являющегося заемщиком.

В случае, если размер доходов заемщика (созаемщиков), подтверждённый справками по форме банка, составляет более 80% от совокупного дохода заемщика (созаемщиков), вводится дополнительная премия за риск в размере 1% годовых.

Общие условия кредитования:

Порядок погашения кредита и уплаты процентов

Равные ежемесячные аннуитетные платежи в погашение кредита и процентов. Платеж осуществляется не позднее последнего числа текущего месяца.

Досрочное погашение

Частичное или полное, начиная с 13-го месяца кредита, без штрафов, минимальная погашаемая сумма не менее 10 000 российских рублей или эквивалент в валюте.

Оценка стоимости передаваемого в залог жилого помещения

Оценка осуществляется в компании, указанной банком.

Страхование

жизнь и здоровье заемщика (ов);

закладываемое жилье;

риск утраты права собственности (по желанию сторон).

Страхование осуществляется в компании, указанной банком.

Дополнительные сборы банка

При желании клиента воспользоваться сопутствующими услугами банка (банковская ячейка, конвертация, аккредитив и т д.) взимаются комиссии в соответствии с утвержденными тарифами.

Дополнительные комиссии в процессе обслуживания ипотечного кредита

— Комиссия при снижении процентной ставки после окончания строительства, регистрации права собственности и ипотеки — 5000 рублей;

— Комиссия за оформление справки для предоставления в налоговые органы — 200 руб.

*Программа «Квартира-Новостройка»*

Вы можете приобрести квартиру путем долевого участия в строительстве под залог прав требования или залог имеющегося жилья.

Сумма кредита

— В рублях РФ от 0,1 до 16,2 млн. В долл. США от 10 до 500 тыс.

Срок кредитования

— В рублях РФ от 1 до 30 лет

— В долл. США от 1 до 25 лет

Процентные ставки\*

— В рублях РФ 11,50%-16,00% годовых

— В долл. США 11,25%-14,00% годовых

Размер первоначального взноса, % от стоимости жилья

— от 20% до 65%

Комиссия

— В рублях РФ 1,5%;

— В долл. США 1,8% (возможность досрочного погашения через 6 мес. после выдачи кредита);

1,5% (возможность досрочного погашения через 12 мес. после выдачи кредита).

Обеспечение

Залог имеющегося жилья либо на этапе строительства — залог прав требования + поручительство (в отдельных случаях), после регистрации права собственности — приобретаемая квартира.

В случае, если размер доходов заемщика (созаемщиков), подтверждённый справками по форме банка, составляет более 80% от совокупного дохода заемщика (созаемщиков), вводится дополнительная премия за риск в размере 1% годовых.

Общие условия кредитования:

Порядок погашения кредита и уплаты процентов

Равные ежемесячные аннуитетные платежи в погашение кредита и процентов. Платеж осуществляется не позднее последнего числа текущего месяца.

Досрочное погашение

Частичное или полное, начиная с 7-го либо 13-го месяца кредита (в зависимости от условий договора), без штрафов, минимальная погашаемая сумма не менее 10 000 российских рублей или эквивалент в валюте.

Оценка стоимости передаваемого в залог жилого помещения

Оценка осуществляется в компании, указанной банком.

Страхование

жизнь и здоровье заемщика (ов);

закладываемое жилье;

риск утраты права собственности (по желанию сторон).

Страхование осуществляется в компании, указанной банком

Дополнительные сборы банка

При желании клиента воспользоваться сопутствующими услугами банка (банковская ячейка, конвертация, аккредитив и т. д.) взимаются комиссии в соответствии с утвержденными тарифами.

Дополнительные комиссии в процессе обслуживания ипотечного кредита

— Комиссия при снижении процентной ставки после окончания строительства, регистрации права собственности и ипотеки — 5000 рублей;

— Комиссия за оформление справки для предоставления в налоговые органы — 200 руб

*Программа «Загородный дом»*

Вы можете получить кредит на приобретение дома с земельным участком на вторичном рынке под залог приобретаемого дома или иной недвижимости.

Сумма кредита

— В рублях РФ от 0,1 до 16,2 млн.

— В долл. США от 10 до 500 тыс.

Срок кредитования

— В рублях РФ от 1 до 30 лет

— В долл. США от 1 до 25 лет

Процентные ставки\*

— В рублях РФ 13,00%-14,25% годовых

— В долл. США 12,25%-13,00% годовых

Размер первоначального взноса, % от стоимости жилья

— от 30% до 70%

Комиссия

— В рублях РФ 1,5%;

— В долл. США 1,8% (возможность досрочного погашения через 6 мес. после выдачи кредита);

1,5% (возможность досрочного погашения через 12 мес. после выдачи кредита).

Обеспечение

— Приобретаемая или иная недвижимость

Особые условия

Предметом залога может выступать имеющееся жилье (квартира или дом). В этом случае ипотечный кредит можно получить на все 100% стоимости приобретаемого жилья, но не более 70% от стоимости закладываемого жилья.

Имеющееся жилье может находиться в собственности третьего лица, не обязательно являющегося заемщиком.

В случае, если размер доходов заемщика (созаемщиков), подтверждённый справками по форме банка, составляет более 80% от совокупного дохода заемщика (созаемщиков), вводится дополнительная премия за риск в размере 1% годовых.

Общие условия кредитования:

Порядок погашения кредита и уплаты процентов

Равные ежемесячные аннуитетные платежи в погашение кредита и процентов. Платеж осуществляется не позднее последнего числа текущего месяца.

Досрочное погашение

Частичное или полное, начиная с 7-го либо 13-го месяца кредита (в зависимости от условий договора), без штрафов, минимальная погашаемая сумма не менее 10 000 российских рублей или эквивалент в валюте.

Оценка стоимости передаваемого в залог жилого помещения

Оценка осуществляется в компании, указанной банком.

Страхование

жизнь и здоровье заемщика (ов);

закладываемое жилье;

риск утраты права собственности (по желанию сторон).

Страхование осуществляется в компании, указанной банком.

Дополнительные сборы банка

При желании клиента воспользоваться сопутствующими услугами банка (банковская ячейка, конвертация, аккредитив и т. д.) взимаются комиссии в соответствии с утвержденными тарифами.

Дополнительные комиссии в процессе обслуживания ипотечного кредита

— Комиссия при снижении процентной ставки после окончания строительства, регистрации права собственности и ипотеки — 5000 рублей;

— Комиссия за оформление справки для предоставления в налоговые органы — 200 руб.

*Кредит на земельный участок*

Вы можете получить кредит на приобретение земельного участка под залог приобретаемого земельного участка или имеющейся недвижимости.

Сумма кредита

— от 0,1 до 16,2 млн. рублей

Срок кредитования

— от 1 до 30 лет

Процентные ставки\*

— 14,00%-16,00% годовых

Размер первоначального взноса

— от 50% до 70% от стоимости жилья

Комиссия

— 1,8%

Обеспечение

Приобретаемый земельный участок и иное обеспечение (при необходимости). Или залог имеющегося жилья. Имеющееся жилье может находиться в собственности третьего лица, не обязательно являющегося заемщиком.

В случае, если размер доходов заемщика (созаемщиков), подтверждённый справками по форме банка, составляет более 80% от совокупного дохода заемщика (созаемщиков), вводится дополнительная премия за риск в размере 1% годовых.

Общие условия кредитования:

Порядок погашения кредита и уплаты процентов

Равные ежемесячные аннуитетные платежи в погашение кредита и процентов. Платеж осуществляется не позднее последнего числа текущего месяца.

Досрочное погашение

Частичное или полное, начиная с 13-го месяца кредита, без штрафов, минимальная погашаемая сумма не менее 10 000 российских рублей или эквивалент в валюте.

Оценка стоимости передаваемого в залог жилого помещения

Оценка осуществляется в компании, указанной банком.

Страхование

личное;

имущественное (при залоге приобретаемого земельного участка);

риск утраты права собственности.

Страхование осуществляется в компании, указанной банком.

Дополнительные сборы банка

При желании клиента воспользоваться сопутствующими услугами банка (банковская ячейка, конвертация, аккредитив и т. д.) взимаются комиссии в соответствии с утвержденными тарифами.

Дополнительные комиссии в процессе обслуживания ипотечного кредита

— Комиссия за оформление справки для предоставления в налоговые органы — 200 руб.

*Программа «Комплекс»*

Вы можете приобрести квартиру путем заключения предварительного договора купли-продажи и приобретения векселя компании застройщика.

Сумма кредита

— от 0,1 до 16,2 млн. рублей

Срок кредитования

— 1-й этап: от 1 до 4 лет

— 2-й этап: от 1 до 30 лет

Процентные ставки\*

— 1-й этап: 16,00%-18,00% годовых

— 2-й этап: 12,50%-14,50% годовых

Размер первоначального взноса, % от стоимости жилья

— от 20% до 70%

Комиссия

— 1,8%

Обеспечение

Предварительный договор купли-продажи и вексель компании-застройщика.

В случае, если размер доходов заемщика (созаемщиков), подтверждённый справками по форме банка, составляет более 80% от совокупного дохода заемщика (созаемщиков), вводится дополнительная премия за риск в размере 1% годовых.

Общие условия кредитования:

Порядок погашения кредита и уплаты процентов

Равные ежемесячные аннуитетные платежи в погашение кредита и процентов. Платеж осуществляется не позднее последнего числа текущего месяца.

Досрочное погашение

Частичное или полное, начиная с 13-го месяца кредита, без штрафов, минимальная погашаемая сумма не менее 10 000 российских рублей или эквивалент в валюте.

Оценка стоимости передаваемого в залог жилого помещения

Оценка осуществляется в компании, указанной банком.

Страхование

жизнь и здоровье заемщика (ов);

закладываемое жилье;

риск утраты права собственности (по желанию сторон).

Страхование осуществляется компании, указанной банком.

Дополнительные сборы банка

При желании клиента воспользоваться сопутствующими услугами банка (банковская ячейка, конвертация, аккредитив и т. д.) взимаются комиссии в соответствии с утвержденными тарифами.

Дополнительные комиссии в процессе обслуживания ипотечного кредита

— Комиссия при снижении процентной ставки после окончания строительства, регистрации права собственности и ипотеки — 5000 рублей;

— Комиссия за оформление справки для предоставления в налоговые органы — 200 руб

**3. Ипотечный кризис за рубежом и вероятность наступление кризиса российской банковской системы**

На ипотечный кризис в США отреагировали рынки недвижимости многих стран. Естественно, что это событие вызвало резонанс и в России. Грозит ли что-то нашему рынку недвижимости и необходимы ли специальные меры для предотвращения возможного кризиса.

Разразившийся в последнее время кризис на рынке ипотечного кредитования в США пока еще не оказал влияния на российскую ипотечную систему, формирующуюся по «американской» модели ипотечного кредитования. Однако молодой, но стремительно развивающийся российский рынок ипотечного кредитования (за 2006 г. объем задолженности по ипотечным кредитам увеличился в 4,4 раза), и ипотечных ценных бумаг в будущем может также испытать подобные потрясения. Какие же уроки для России можно извлечь из анализа причин и последствий американского кризиса?

Ипотечные кредиты в России предоставляют более 520 кредитных организаций, а объем выданных ипотечных кредитов только за 2006 год превзошел объем 2005 года в 6,2 раза и составил 264 млрд. руб. Доля задолженности по ипотечным кредитам в ВВП в 2006 г. составила около 1%, утроившись по сравнению с 2005 г. В США этот показатель составляет около 60%, а в Европе – более 20%. В конце 2006 г. были осуществлены первые сделки по рефинансированию ипотечных кредитов путем выпуска ипотечных ценных бумаг. На данный момент зарегистрировано 7 выпусков ипотечных ценных бумаг на общую сумму в 27,6 млрд. руб. В первом полугодии 2007 г. ипотечные кредиты выдавались в среднем под 13% в рублях или 11,2% в иностранной валюте на средний срок в 16,3 и 15,5 лет соответственно.

В 2008 году объем ипотеки составит 600 млрд рублей. В первом квартале, по экспертным оценкам, общий объем ипотечных кредитов в РФ составил 150 миллиардов рублей по сравнению с 82 миллиардами рублей в первом квартале 2007 года, то есть объем кредитов увеличился на 80%. Количество семей, имеющих возможность купить жилье на собственные средства, как ожидается, в этом году достигнет 23% по сравнению с 20% в 2007 году и 9% в 2004 году. Основываясь на этих цифрах, можно сделать вывод, что уровень доступности жилья для населения за последние годы удалось увеличить и удалось достигнуть и устойчивого роста объемов ввода жилья в эксплуатацию

Прогноз развития рынка ипотечного кредитования в 2008-2010 (в ценах 2007 года)

Ипотечный кризис в США связан с событиями, происходящими в одном из сегментов рынка ипотечного кредитования – сегменте нестандартного кредитования.

Нестандартное кредитование («subprime market») – это, как правило, процесс выдачи ипотечных кредитов заемщикам, которые не могут получить стандартные ипотечные кредиты, т.е. кредиты, выдаваемые по стандартам Фэнни Мэй и других агентств, поддерживаемых Правительством США.

Как правило, у нестандартных заемщиков (subprime borrowers) кредитные риски, т.е. риски невозврата кредита, являются более высокими. Такие заемщики в недавнем прошлом имели просрочки по кредитам, в отношении данных заемщиков выносились судебные решения или осуществлялась процедура обращения взыскания на заложенное имущество, они проходили через процедуру банкротства. Высокая вероятность дефолта нестандартных заемщиков характеризуется низкими оценками кредитных бюро (FICO score менее 660), зачастую такие заемщики не в состоянии предоставить подтверждение своих доходов.

Нестандартные кредиты являются более рискованными для кредитора, т.к. они выдаются заемщикам, не удовлетворяющим традиционным, более консервативным критериям из-за плохой или сомнительной кредитной истории.

В 2006 г. нестандартные кредиты составили 20% от всего объема выданных кредитов, в то время как в 2002 г. – только 6%. Наибольшее распространение среди нестандартных кредитов в США получили кредиты с плавающей процентной ставкой, корректируемой каждый год начиная с третьего. Большинство кредиторов, работающих на нестандартном рынке, осуществляют кредитование с последующей продажей кредитов инвесторам, практически не имея собственных средств, а привлекая краткосрочные банковские кредиты.

*Хронология развития ипотечного кризиса*

Октябрь 2005 г. – средняя стоимость привлеченных средств для нестандартных кредиторов [1] выросла на 2,25 процентных пункта за 40 дней в результате инфляционного давления, оказываемого на экономику США.

Ноябрь 2005 г. – нестандартные кредиторы повышают процентные ставки для заемщиков, т.к. кредиты с низкими процентными ставками становятся неинтересными для инвесторов. На фоне начинающегося кризиса на жилищном рынке США происходит переоценка возможностей заемщиков обслуживать нестандартные кредиты и ужесточаются условия кредитования.

Декабрь 2005 г. – рост процентных ставок по нестандартным кредитам ведет к росту дефолтов в условиях стагнирующего рынка жилья и, как следствие, к росту убытков для инвесторов и снижению спроса на кредиты. Компания Ameriquest заплатила инвесторам 385 тыс. долл. за то, что бы последние купили у нее кредитов на 14 млн. долларов. Начинается отток компаний из сектора нестандартного кредитования, ряд компаний объявляет о сокращении числа сотрудников.

Январь 2006 г. – ряд компаний, занимавшихся ранее нестандартным кредитованием, объявляет о закрытии или банкротстве в связи с убытками, вызванными дефолтами по кредитам и требованиям инвесторов о выкупе таких кредитов.

Февраль 2007 г. – Средняя рыночная стоимость нестандартных кредитов, имеющих рейтинг BBB- падает до 60% от номинала (в начале января они торговались по цене 95 – 97% от номинала).

Март 2007 г. – Крупнейший нестандартный кредитор Countrywide обнародовал свои данные о просрочках по кредитам (на срок более 30 дней), которые составили 19%. Ранее о проблемах с нестандартными кредитами, находящихся в их портфелях, объявили HSBC и New Century Financial. С начала кризиса более 20 кредиторов прекратили выдавать нестандартные кредиты, а акции многих нестандартных кредиторов сильно подешевели. На проблемы на рынке нестандартных кредитов обращают внимание средства массовой информации.

Июль 2007 г. – один из лидеров рынка нестандартного кредитования, инвестиционная компания Bear Stearns объявляет о колоссальных убытках примерно в $1,5 млрд. долларов, вызванных дефолтами нестандартных кредитов, и предоставляет своим хеджевым фондам, работавшим на этом рынке, кредит в 3,2 млрд. долларов для поддержания ликвидности. Лидеры рынка нестандартного кредитования объявляют о прекращении выдачи ранее наиболее популярного продукта – кредита с плавающей процентной ставкой и фиксированным первоначальным двухлетним периодом.

Август 2007 г. – акции компании Countrywide за последний месяц подешевели на 42% в результате объявленных компанией убытков от деятельности на рынке нестандартных кредитов. BNP Paribas объявил о том, что три его фонда, работавших с нестандартными кредитами, понесли серьезные убытки, а стоимость активов этих фондов в данный момент не может быть определена. Компания American Home Mortgage, занимавшаяся предоставлением нестандартных кредитов заемщикам с неподтвержденными доходами, объявила о банкротстве в связи с резко выросшими объемами дефолтов (4,2% по кредитам, выданным в 2006 г., по сравнению с 1,6% в 2005 г. и 0,8% в 2004 г.). Президент рейтинговой компании Standard&Poor’s подает в отставку из-за ошибок рейтинговой компании в оценке рисков, связанных с нестандартными кредитами. Инвесторы и законодатели обвиняют S&P и Moody’s в несвоевременном (запоздалом) снижении рейтингов ценных бумаг, обеспеченных нестандартными кредитами. Рейтинги были снижены только после того, как рыночная стоимость ценных бумаг упала в 2 раза.

Сентябрь 2007 г. — вторая по величине в США ипотечная компания Freddie Mac объявила о падении прибыли во втором квартале этого года на 45% по сравнению со вторым кварталом 2006 года. Несмотря на то что Freddie Mac напрямую не управляет большим числом долговых обязательств, связанных с высокорисковой ипотекой, операции компании пострадали от общего кризиса, охватившего рынок жилой недвижимости США. Австралийский хэджевый фонд с активами в 200 млрд. долларов объявил о своем банкротстве. Второй по величине банк Великобритании Royal Bank of Scotland из-за резкого падения спроса на ипотечные облигации в США сократил численность своего американского подразделения, работающего с этими продуктами на американском рынке. Один из крупнейших ипотечных банков Великобритании, Northern Rock, столкнулся с кризисом ликвидности и бегством вкладчиков. За помощью к Банку Англии обратился еще ряд британских банков.

*Причины кризиса*

1. «Взрыв» на рынке жилья

В 2001 – 2005 гг. во многих частях страны наблюдался быстрый рост цен на недвижимость, вызванный низкими процентными ставками по кредитам, «мягким» подходом кредиторов к оценке платежеспособности заемщиков и высокой склонностью домохозяйств к приобретению жилья в собственность. В этот период в 2 раза выросли объемы строительства домов (по сравнению с 1990 – 1995 гг.), под залог имеющегося жилья американцы взяли кредитов на 750 млрд. долл (в 2005 г.), потратив из них 2/3 на личное потребление, ремонт и выплату долгов по кредитным картам.

Во второй половине 2005 г. на рынке началось падение цен на жилье и увеличение сроков экспозиции объектов. Для заемщиков, получивших кредиты недавно и практически на всю стоимость жилья (т.е. при LTV (соотношение размера кредита и стоимости заложенного жилья) близком к 100%), падение стоимости недвижимости – существенный стимул для отказа платить по кредитам, особенно, учитывая тот факт, что нестандартные кредиты выдавались заемщикам, имевшим проблемы с платежеспособностью в прошлом. Увеличение предложения жилья на рынке и ужесточения условий выдачи новых кредитов наряду с ростом процентных ставок ведет к дальнейшему падению цен на жилье.

Ряд экономистов полагают, что падение цен на рынке жилья является началом рецессии в экономике США. По оценкам S&P спад жилищного строительства, вызванный кризисом на рынке жилья, привел к замедлению темпов роста ВВП на 1 процентный пункт.

2. Снижение прибыльности ипотечного бизнеса и повышение рисков ипотечных операций

В конце 2005 г. произошло неожиданное и едва заметное изменение в стратегиях кредиторов: от конкуренции по цене (снижение процентной ставки) кредиторы перешли к конкуренции по условиям кредитования (упрощение стандартов кредитования). В течение 2005 г. кредиторы, работающие на рынке нестандартных кредитов, конкурировали между собой путем снижения процентных ставок. Эта война привела к увеличению качества их кредитных портфелей, т.к. низкие ставки по кредитам привлекали людей с хорошей кредитной историей, которые могли бы получить и стандартные кредиты. Проблема, однако, состояла в том, что такие кредиты не приносили достаточно прибыли (к концу 2005 г. разница между процентной ставкой по кредитам и стоимостью привлеченных средств снизилась до 3 процентных пунктов по сравнению с 6 процентными пунктами в 2003 г.).

Для увеличения прибыли нестандартные кредиторы начали повышать процентные ставки, что естественно привело к уменьшению количества новых клиентов и объемов выданных кредитов. Ряд экономистов считают, что нестандартные кредиторы были ориентированы больше на сохранение и увеличение показателя «объем выданных кредитов», по которому инвесторы оценивают потенциалы роста компании и изменение которого влияет на рыночную стоимость акций. Для этого кредиторы начали делать исключения из стандартов кредитования, чему способствовало и отсутствие государственного контроля за сектором нестандартных кредитов. По мере развития кризиса на рынке жилья стало увеличиваться количество дефолтов по таким высокорискованным кредитам, что означало убытки для выдававших их компаний.

В условиях усиливающейся конкуренции на рынке нестандартных кредитов ряд «молодых» кредиторов, не имеющих достаточного опыта оценки кредитных рисков нестандартных заемщиков, вывели на рынок новые продукты, которые позволяли получить кредит заемщику, не имеющего документации на жилье, первоначального взноса, с низким кредитным рейтингом, неподтвержденным доходом. Именно этот сегмент рынка нестандартных кредитов, по мнению аналитиков S&P, показывал наихудшие результаты, а погоня за объемами не прекратилась даже в условиях начавшейся рецессии на рынке жилья.

Усиление конкуренции привело еще и к сокращению спреда между доходностью по низкорискованным 10-летним государственными облигациям и более рискованными 30-летнеми ипотечными ценными бумагами до 1,5 – 1,7 процентных пунктов. Это означает, что риски ипотечных бумаг стали недооцениваться.

3. Отсутствие собственных средств у кредиторов для покрытия убытков

В отличие от традиционных банков у кредиторов, работающих на рынке нестандартных кредитов, как правило отсутствует возможность использовать средства депозитов для выдачи кредитов. Вместо этого кредиторы пользуются банковской кредитной линией. С другой стороны, все кредиты кредитор продает инвестору, который в случае просрочки платежей по кредиту имеет право вернуть его обратно первоначальному кредитору. Обратный выкуп просроченных кредитов осуществляется из средств кредитной линии. Все время пока просроченный кредит находится на балансе кредитора взимаются проценты за пользование кредитной линией, поэтому кредитор вынужден зафиксировать свои убытки, получив назад просроченный кредит, а не дожидаться окончания процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.

В условиях растущего рынка привлекательность рынка нестандартных кредитов для инвесторов обеспечивалась за счет более высоких процентных ставок по кредитам и более низким по сравнению с ожидаемым уровнем дефолтов. Как следствие кредиторы могли сравнительно легко получить банковскую кредитную линию для финансирования своей деятельности. В условиях стагнирующего рынка привлекательность данного сегмента кредитования исчезла, соответственно у кредиторов возникли проблемы с получением кредитных линий, а текущая прибыль от операций оказалась недостаточной для покрытия возникших убытков от возросшего уровня дефолтов и просрочек платежей.

4. Обострение проблемы кредитоспособности домохозяйств

В 2007 г., по оценкам некоторых экспертов, в США произошло замедление роста потребительских расходов населения. До 2006 г. рост потребительского спроса поддерживался за счет дешевых и все более доступных кредитов и постоянного роста цен на все активы, в том числе и на жилье. Только за 2005 г. рыночная стоимость активов населения выросла на 3,2 трлн. долларов.

Начиная с 2006 г. оба позитивных для потребителя фактора практически исчезли: стоимость денег поднялась, а цены на жилье стали снижаться, тогда как долги и финансовые обязательства никуда не делись. Уровень прямых расходов по обслуживанию ипотеки и потребительского кредита в используемом доходе семей поднялся на исторический максимум – 14,5%, а с учетом обязательств по оплате аренды, страхования и налогообложения жилья и аренды автомобилей эти выплаты приблизились к 20%. По оценкам американского Центра жилищной политики доля домохозяйств, тратящих на оплату жилья более половины своих доходов, выросло в США с 1997 по 2005 г. на 88% (с 2,4 млн. до 4,5 млн.).

Ряд экспертов отмечает появление первых признаков сокращения прироста занятости, что обострит проблему кредитоспособности всей экономической системы в результате возможно уже начавшегося снижения доходов населения.

*Почему кризис стал глобальным?*

В силу рассмотренной выше специфики деятельности нестандартных кредиторов практически все выданные ими кредиты продавались инвесторам, в роли которых выступали не только американские банки и другие организации, но и международные инвесторы. Рост доли проблемных кредитов, приведший к банкротству первичных кредиторов, отразился и на покупателях кредитов и ценных бумаг, обеспеченных ими, т.к. они уже не смогли передать все дефолтные кредиты их первоначальному кредитору и вынуждены были объявить об ожидаемых убытках.

Эксперты S&P отмечают, что произошедший кризис привел к широкой переоценке подходов, применяемых инвесторами для определения надбавки за кредитный риск. Результатом кризиса стала потеря доверия и к сектору рефинансирования кредитов в целом, т.к. инвесторы стали предпочитать наименее рискованные вложения средств, такие как наличные и государственные ценные бумаги, что вызвало проблемы ликвидности у многих компаний.

Свой вклад в более широкое распространение последствий кризиса внес и скандал с участием ведущих рейтинговых агентств, которые обвиняются в недооценке кредитных рисков нестандартных кредитов и присвоения ценным бумагам, обеспеченным такими кредитами, более высоких рейтингов.

*Последствия кризиса*

В настоящее время более 25 кредиторов, работавших на рынке нестандартных кредитов, прекратили свою деятельность и находятся в состоянии банкротства. Многие из оставшихся нестандартных кредиторов заявили о снижении ожидаемых прибылей и возможности возникновения чистых убытков.

При анализе последствий кризиса на ипотечном рынке следует учитывать, что он совпал с началом рецессии в экономике США, вызванной кризисом на рынке недвижимости.

На рынке акций индекс Доу Джонса, достигший 19 июля 2007 г. рекорда в 14000 пунктов, к 15 августа упал ниже 13000 пунктов. Падение индекса отразилось и на рынках акций в других странах, особенно сильно – в Бразилии и Корее. Международный валютный фонд уже объявил о том, что ему придется пересматривать в сторону понижения темпов экономического роста в США.

Инвестиционные банки и другие финансовые институты так же были серьезно затронуты кризисом: хеджевые и инвестиционные фонды крупнейших мировых банков серьезно пострадали в результате развернувшегося в США кризиса: рыночная стоимость их активов – ипотечных бумаг, обеспеченных нестандартными ипотечными кредитами, сильно упала и во многих случаях просто не могла быть определена. Mortgage Guaranty Insurance Corporation, крупнейшая американская компания в области страхования ипотечных кредитных рисков, объявила о миллиардных убытках и приостановке сделки в 4,9 млрд. долларов по приобретению другой компании. Крупнейший ипотечный кредитор Countrywide Financial, активно работавший на рынке нестандартных кредитов, объявил о своем банкротстве.

Эхо кризиса достигло и Австралии: компания, занимающаяся ипотечным кредитованием, объявила о невозможности привлечь краткосрочное финансирование из-за отсутствия спроса на ее ценные бумаги. Однако в целом, по мнению экспертов, экономики Европы и других стран достаточно изолированы от потрясений, происходящих в экономике США.

В середине 2007 г. ведущие компании розничной торговли США объявили о снижении своих прибылей во втором квартале 2007 г. и прогнозируют дальнейшее снижение выручки по итогам года. Тем не менее, по оценкам экспертов S&P, существенного падения уровня потребления, вызванного жилищным и ипотечным кризисами, не произошло. Единственной категорией товаров, продажи которых в середине 2007 г. снизились, была мебель и строительные материалы.

По данным Министерства труда США в августе в стране впервые за последние четыре года сократилась занятость. Больше всего рабочих мест было потеряно в строительстве, промышленности, на транспорте и в госучреждениях.

*Роль государства в преодолении последствий кризиса*

Центральные банки США, Европы, Японии, Австралии и Канады провели согласованные действия по преодолению кризиса ликвидности на финансовом рынке и стабилизации обменного курса национальных валют, потратив на это более 400 млрд. долларов в августе 2007 г.

После начала кризиса на ипотечном рынке финансовые регуляторы США обратили внимание на проблемы этого сектора и выпустили ряд рекомендаций для ипотечных кредиторов и брокеров, работающих на рынке нестандартных кредитов, в целях стандартизации контроля за их деятельностью и защиты прав заемщиков. В Сенате США запланирован ряд заседаний по вопросам регулирования рынка нестандартных ипотечных кредитов.

Президент США пообещал оказать государственную поддержку «невинно пострадавшим» гражданам в рефинансировании займов через Федеральную жилищную администрацию США. По оценкам, предлагаемые Президентом меры в состоянии помочь сохранить дома 200 – 250 тысячам семей.

В целях борьбы с возможной рецессией в экономике США и последствиями ипотечного кризиса в середине сентября Федеральная резервная система США снизила учетную ставку на 0,5 процентных пунктов до 4,75%. Эксперты ожидают, что снижение ставки и, как следствие, удешевление заимствований должно будет способствовать росту ликвидности на мировых рынках.

В связи с кризисом ликвидности и бегством вкладчиков из английского ипотечного банка Northern Rock Банк Англии, почти 30 лет не оказывавший банкам финансовой поддержки, предоставил гарантии сохранения вкладов оставшихся клиентов банка (в сумме до 33 тыс. фунтов) и выдал срочные кредиты другим банкам на сумму 8,8 млрд. фунтов. Эти меры, по мнению властей, должны поддержать уровень ликвидности на рынке и укрепить доверие граждан к банковской системе.

*Прогнозы развития ситуации*

В 1998 г. на ипотечном рынке США нестандартные кредиторы испытывали сходные проблемы с привлечением средств и качеством кредитов, вызванные проблемами на фондовом рынке в России и банкротством компании Long Term Capital Management. Эксперты S&P прогнозируют активизацию процессов консолидации бизнеса по выдачи нестандартных кредитов, проводя аналогию с кризисом на рынке нестандартных пластиковых карт. Приобретение нестандартных кредиторов крупными диверсифицированными компаниями, занимающимися разными видами кредитования, позволит последним, с одной стороны, предлагать пользующиеся спросом продукты нестандартным заемщикам, а с другой стороны – пережить будущие потрясения в этом секторе за счет широкой диверсификации своего бизнеса и каналов дистрибуции.

Точные убытки компаний будут определены через несколько месяцев, когда завершатся процессы обращения взыскания и продажи заложенного в обеспечение кредита имущества. В условиях стагнирующего рынка жилья сроки продажи увеличиваются, соответственно сохраняется и неопределенность относительно общего объема убытков. По мнению экспертов S&P фактические потери по ипотечным кредитам сохранятся на достаточно низком уровне несмотря на то, что уровень дефолтов прогнозируется в 11 – 14%, что в 2 раза выше исторического максимума (2000 г.).

Какими бы ни были последствия финансового кризиса, сегмент нестандартного кредитования продолжит свое существование, т.к. спрос на такой тип кредитов со стороны заемщиков сохранится. Fannie Mae и Freddie Mac объявили о своих планах по выходу на рынок нестандартных кредитов в качестве покупателей таких кредитов (buyers of last resort).

*Уроки для России*

События, похожие на произошедшие на рынке ипотечного кредитования в США, могут повториться и в России. Несомненно, масштабы будут другие, но аналогия в тенденциях прослеживается.

В 2005 — 2006 гг. ряд банков в России в результате конкурентной борьбы вывели на рынок продукты с высоким LTV (90 – 100%), т.е. продукты предполагающие практически полное отсутствие первоначального взноса со стороны заемщика. Многие банки в погоне за клиентом пошли на упрощение условий кредитования для заемщика с неподтвержденными доходами. Вполне вероятно возникновение проблем с такими кредитами после того, как цены на жилье начнут снижаться.

Конечно рынок ипотечного кредитования в России сильно отличается от гораздо более развитого рынка США как объемами выдаваемых кредитов, так и степенью использования заемного финансирования в сделках по приобретению жилья. Ипотечным кредитованием занимаются, в основном, универсальные коммерческие банки, а специализированных ипотечных банков и аналогов ипотечных компаний в стране – единицы. Соответственно и источники финансирования кредитов являются в основном средства банковских депозитов, а не средства от рефинансирования кредитов, т.к. первые пилотные сделки по рефинансированию кредитов были осуществлены лишь в конце прошлого года.

Кроме того, большая часть выданных в России кредитов – это кредиты с фиксированной процентной ставкой. Цены на рынке жилья в России еще не перешли в фазу активного падения, что явилось катализатором негативных событий на ипотечном рынке в США

В этой связи необходимо также отметить, что в Федеральном законе «Об ипотечных ценных бумагах» предусмотрено законодательное требование об уровне LTV не менее 70% для включения ипотечного кредита в состав ипотечного покрытия облигаций, что направлено на предотвращение проблем инвесторов, приобретающих ипотечные ценные бумаги, обеспеченные нестандартными кредитами.

Масштабы нестандартного кредитования в России в связи с отсутствием обобщенной статистики оценить непросто, но стремление многих российских банков выдавать ипотечные кредиты с высоким LTV и с неподтвержденным доходом заемщиков вызывает опасение. Ряд банков в России уже объявили о пересмотре условий кредитования, в частности снизили максимальный уровень LTV и/или отказались от предоставления кредитных продуктов без первоначального взноса.

Таким образом, возникновение проблем можно ожидать в первую очередь у небольших банков, имеющих небольшой опыт ипотечного кредитования и проводивших агрессивную политику по привлечению клиентов, предлагая кредиты с высоким LTV или не требуя документального подтверждения доходов.

Так же можно ожидать возникновения затруднений с привлечением средств иностранных инвесторов у коммерческих банков в связи с возросшей осторожностью инвесторов к ипотечному кредитованию в целом. В связи с ростом ставок на рынке секьюритизации кредитов (по оценкам экспертов, они выросли на 2 – 4 процентных пунктов) банки, планировавшие осуществить выпуск ипотечных ценных бумаг во второй половине 2007 года, в частности ВТБ24 и Городской ипотечный банк, уже вынуждены скорректировать свои планы.

Сложности с рефинансированием ипотечных кредитов на международных финансовых рынках заставляют банки искать другие источники средств для сохранения темпов роста бизнеса, в частности продажа пула закладных, финансирование акционеров, использование депозитной базы. С такими же проблемами столкнулись и банки, активно работающие на рынке потребительского кредитования.

Учитывая преимущества крупных банков в привлечении дешевых источников финансирования, можно ожидать увеличение их долей на рынке ипотечного кредитования.

В качестве мягкой превентивной меры, предупреждающей развитие событий в России по американскому сценарию, можно предложить следующее:

1) Банк России может ввести градацию надёжности ипотечных кредитов в зависимости от LTV (соотношения кредит/залог). Это повлечёт за собой увеличение резервов на потери по ссудам по кредитам с большим LTV, что явится сигналом для рынка, но в то же время не будет являться жёсткой запретительной мерой. Аналогичный подход может быть применён и для кредитов с неподтверждёнными доходами;

2) Банк России может организовать мониторинг структуры кредитных портфелей банков и предоставление обобщенной информации о структуре рынка ипотечного кредитования.

**Заключение**

Проблемы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации являются одними из наиболее актуальных и наболевших. Существует целый спектр проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования:

- политическая и экономическая нестабильность;

- низкий уровень доходов большей части населения, особенно по

сравнению со стоимостью недвижимости;

- отсутствие достаточной нормативной и законодательной базы;

- высокий уровень налогообложения физических и юридических

лиц;

- высокая стоимость накладных расходов при работе с

недвижимостью;

- недостаточная помощь государства в финансовых,

организационных и законодательных вопросах;

- недостаток профессионалов для работы в ипотечном бизнесе.

В результате проведенного исследования были решены следующие задачи:

1. Становление ипотечного рынка в России.

2. Деятельность Российских банков на рынке ипотечного кредитования.

3. Ипотечный кризис за рубежом и вероятность наступления кризиса Российской банковской системы.

На мой взгляд, необходимо уделить больше внимания новым подходам к реализации Национального проекта «Ипотека» или «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В частности, необходимо рассмотреть возможность внедрения более совершенных механизмов ипотечного кредитования. Проблема в том, что существующие сегодня схемы не покрывают потребностей нуждающихся в жилье граждан. Пока же власти многих регионов вынуждены самостоятельно разрабатывать программы улучшения жилищных условий, которые потом становятся основой для принятия соответствующих решений на федеральном уровне. Необходимо подумать о том, каким образом можно привлечь средства населения в систему жилищного кредитования, и развитие социальную ипотеку. Пока же около 80% желающих улучшить условия проживания не могут этого сделать.

Однако проведенный анализ итогов развитие ипотечных кредитов позволяет сделать вывод о перспективах развития ипотеки в России не смотря на развивающийся кризис необходимо не сворачивать ипотечное кредитование а развивать его с учетом новых реалий и более пристально мониторинга риска ипотечной деятельности.

**Список литературы**

1. Шитов. «Американская мечта дала трещину» // Российская газета, №4472, 12.09.2007.
2. Аналитические материалы компании Standards and Poors, посвященные кризису на рынке нестандартных кредитов в США (S&P's Views On The Subprime and Related Mortgage Markets) — http://www.standardandpoors.com
3. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. - СПб.: Питер, 2000.
4. Голицин Ю. Вечный квартирный вопрос.// Эксперт.- 2004 г. - № 12
5. Данные Банка России – www.cbr.ru
6. Хвостик, Н. Аскер-заде. «Ипотечный кризис заразил все континенты» // Газета «КоммерсантЪ» № 157(3733), 31.08.2007.
7. Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения.//Финансы.-2007. -№6
8. «Знакомьтесь – российская ипотека!» — ИБ «Траст» www.trust.ru
9. И. Орлов. «Финансовый кризис парализовал ипотеку» // Газета «КоммерсантЪ» № 166(3742), 13.09.2007.
10. Ипотека в России. История //Коммерсанть.-2001.-№ 8.
11. Калянана Л. Ипотека в ожидании третьего пути.//Эксперт.-2005г.-№ 16.
12. Красиков А.Жилье в кредит.// Твой новый дом. - 2002.- № 10
13. Материалы Американской ассоциации регуляторов ипотечного рынка – www.aarmr.org
14. Материалы Ассоциации ипотечных банков США – www.mbaa.org
15. Материалы информационного агентства Bloomberg – www.bloomberg.com
16. Материалы сайта «The Mortgage Reports» — http://www.themortgagereports.com/subprime\_shakeout/index.html
17. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: «Институт экономики города», 2002, с. 44-45
18. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: «Институт экономики города», 2002, с. 46
19. Пономарев В.Н. О развитии ипотеки и иных мерах стимулирования жилищного строительства в Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.-2003.-№ 1-2.
20. Публикации журнала «The Economist» от 23.06, 7.07, 14.07.07
21. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб.: Питер, 2001.
22. Цылина Г.А., Ипотечное кредитование и риски //Жилищное строительство. - 2006 г. - № 5.
23. Щукин П. Ипотека – коротко о главном // Бизнес, №1, 2004.
24. Ю. Самонов. «Американские горки» на пути к рецессии // Авторская копия, подготовлена для журнала «Эксперт», планируемая публикация №32, 3 – 9.09.07.
25. Ю. Чайкина, Е. Хвостик, А. Дорофеева. «Банк Англии скупает кризис» // Газета «КоммерсантЪ» № 170(3746), 19.09.2007.
26. Christie, Les. «Subprime Blame Game» — CNNMoney.com, 20.04.07
27. «Housing Bubble Trouble: Have we been living beyond our means?", The Weekly Standard, 10.04.06.
28. Liedtke, Michael. «A Primer on Subprime Mortgage Meltdown» The Associated Press, 12.03.07
29. Stewart, Hale. «Housing Problems Start to Hit the Financial Sector» Huffington Post, 24.06.07
30. <http://moscowsmall.ru/?s=ihistory>
31. [www.vbank.ru](http://www.vbank.ru)
32. <http://www.1credit.ru/history/>
33. <http://www.gov.karelia.ru/Karelia/741/20.html>
34. <http://www.ipoteka.spb.ru/miropit.html>
35. <http://www.newipoteka.ru/ipoteka/history/>
36. <http://www.stia.ru/about_ipoteka/history.shtml>