# Введение

Актуальность и значимость становления ипотеки (залога недвижимости) для жилищного строительства современной России обусловлены структурной перестройкой экономики в стране и потребностью в эффективных финансовых инвестициях.

Ипотека как финансовая инновация для России конца XX и начала XXI века предоставляет возможности удовлетворения ряда потребностей:

1) социальной потребности людей в жилье с различным уровнем комфортности,

2) потребности банков и небанковских финансовых институтов в эффективном использовании свободных финансовых ресурсов

3) потребности жилищно-строительного комплекса в загрузке производственных мощностей. Также, позволяет изменять не только стоимость и доступность финансирования жилищного строительства, но и влияет на управление денежными средствами заемщика, строительной и ипотечной организаций. Способствует финансовому дерегулированию в инвестиционно-строительной сфере, инициируя и стимулируя ее развитие.

*Цель работы* заключается в изучении ипотечного рынка России в условиях мирового финансового кризиса.

*Задачами* работы являются:

– изучение понятие и виды ипотеки;

– ознакомление с ипотечным кризисом в России и за рубежом;

– изучение положительных и отрицательных влияний кризиса на экономику и рынок недвижимости России;

– изучение хронологи мирового финансового кризиса 2008;

– рассмотрение направлений совершенствования ипотечного кредитования в РФ в период кризиса.

Теоретической основой исследования послужили труды ученых и ведущих специалистов-практиков России и развитых западных стран.

Информационной базой исследования послужили статистические сборники, специальная литература, нормативная информация, а также теоретические и практические материалы, опубликованные в экономической литературе и периодической печати.

Бизнес в России сегодня переживает не лучшие времена: экономический кризис, как «естественный отбор» в теории эволюции, в живых оставляет самых сильных и приспособленных. Однако «времена не выбирают» и для тех, кто смело смотрит вперед, задачи остаются теми же самыми, что и всегда, просто решаются они в других условиях. Кредитование недвижимости в России всегда было дорого, а в связи с последними событиями, и рядовому заемщику, и банковским экспертам понятно, что дешевой ипотеки в нашей стране еще долго не будет.

Однако для малого и среднего бизнеса интересны тенденции рынка коммерческой недвижимости: что ожидать от кризиса в этой сфере. «Если проанализировать ситуацию на рынке ипотечного кредитования коммерческой недвижимости за все время финансового кризиса, то можно сделать вывод о неготовности российской банковской системы к тем событиям, что сейчас происходят в мире и в России – комментирует сложившуюся ситуацию Альберт Еремеев, руководитель службы по работе с корпоративными клиентами КБ «МИА» (ОАО). – При этом, финансовый кризис по сути в нашей стране и за рубежом имеет разные отражения: в России – это кризис ликвидности предприятий, а в Америке – ипотечный кризис.

# 1. Ипотека и мировой финансовый кризис

#

# 1.1 Понятие и виды ипотеки

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в конце VII – начале VI веков до н.э. Появлению его послужило то обстоятельство, что в 621 году до н.э. правитель Драконт ввел порядок, согласно которому посягательства на частную собственность сурово карались. Возможно, несправедливо, но позже за его порядками в истории закрепилось определение «драконовские законы». Продолжил начинание один из легендарных афинских мудрецов Солон, который в 594 до н.э. осуществляет свои знаменитые реформы. Первоначально в Афинах залогом подобного рода обязательств была личность должника, которому в случае неуплаты долга грозило рабство. Для перевода личной ответственности в имущественную, Солон и предложил ставить на земле должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью о том, что эта земля служит обеспечением претензии кредитора в поименованной сумме. На таком столбе, получившем название hipotethica, что в переводе означает подставка или подпорка, отмечали все поступающие долги собственника земли. Именно этот столбик, вбитый на границе земельного участка, назывался ипотекой. Надпись на нем говорила о том, что участок заложен, или находится под залогом, то есть его владелец занял деньги, а в случае неуплаты обещал вернуть долг этим самым участком.

Разумеется, Греция не является единственной родоначальницей ипотеки. Упоминания о залоге встречаются еще в законах Хаммурапи в VI веке до нашей эры. В Индии, в Законах Ману, во II веке до нашей эры, залог упоминается как одно из восемнадцати оснований для судебного разбирательства.

Наиболее развитая форма залога существовала в Древнем Риме, потому что именно там уровень развития экономических отношений начал требовать применения института ссуды.

В средневековье путем преемственности римского права ипотека перешла в западноевропейское законодательство, в основном, в германское. Германское право принесло в развитие ипотеки гласность и формализовало его.

История ипотеки говорит о том, что в средневековой Европе появилась практика актов об отчуждении или залоге недвижимой собственности в народных собраниях, церквях или ратушах. В Средневековье также ужесточается контроль государства над развитием ипотеки.

Зарубежный опыт – отличная основа для развития ипотеки в России, и сегодня в нашей стране мы видим многие черты западной системы ипотеки. Но, если на Западе средний и высший класс одинаково пользуются услугами банков, предоставляющих ипотечные кредиты, то в России, с пока только отрабатываемыми механизмами ипотеки, большая часть кредитов выдается на обычное жилье, а не на элитное. Ипотечное кредитование в России популярно потому, что ипотека – это зачастую единственный способ получить собственное жилье для российского гражданина.

В России и странах СНГ банки предлагают самые разные условия, что предполагает совершенствование ипотечного кредитования. В развитии ипотеки в современной России много плюсов по сравнению с прошлым.

Во-первых, банки предлагают различные ипотечные программы, поэтому клиент сам может выбрать подходящую ему программу покупки квартиры в кредит.

Во-вторых, для получения ипотечного кредита не требуется огромного количества справок, как раньше.

В-третьих, в зависимости от доходов клиента, сроков займа и вида покупаемого жилья процентные ставки разнятся.

Если говорить о совершенствовании ипотечного кредитования в России, то одно из главных препятствий развитию ипотеки – неграмотность и слабая информированность населения в вопросах кредитования покупки жилья. Незнание финансовых аспектов, низкая платежеспособность, несовершенство законодательства отрицательно сказываются на активизации населения в вопросах покупки собственной квартиры.

Ипотека представляет собой залог недвижимого имущества как средства обеспечения исполнения различных гражданско-правовых обязательств.

Так, п. 1 ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» гласит: «По договору об ипотеке одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом».

Далее определяется то, что для сторон договора ипотеки заложенная недвижимость считается обремененной ипотекой с момента возникновения права залога, а для третьих лиц с момента государственной регистрации ипотеки (п. 6 ст. 20 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

#

# 1.2 Ипотечный кризис в России и за рубежом

Мировой финансовый кризис (global economic crisis) – устойчивый финансовый кризис стран, которые входят в глобальную финансовую систему, основанную на доминировании американской финансовой системы над другими системами.

Начавшись с проблем крупнейших компаний США, кризис быстро перерос в мировой финансовый кризис, здесь сработал «принцип домино». Одним из символов мирового финансового кризиса стал крах американского банка Lehman Brothers. В Европе первой ласточкой мирового финансового кризиса в 2008 году стал скандал вокруг банка Société Générale (Сосьете женераль), который в результате мошенничества своего трейдера потерял 5 млрд. евро на биржевых торгах.

С чего начался мировой финансовый кризис, самый, пожалуй, мощный за последние восемьдесят лет? Одни скажут – с ипотечного кризиса, другие – с падения фондовых бирж, третьи – с массовой доступности потребительских кредитов. И все они, пожалуй, будут правы.

Ипотечный кризис subprime на ипотечном рынке США в 2007 и 2008 году, стал толчком к началу мирового финансового кризиса. Высокие цены на нефть и как следствие, снижение спроса на определенные товары (например, автомобили). После падение потребительского спроса последовало сокращение производства и рост безработицы во многих экономиках мира. Рекордные цены на нефть достигнув своего максимума после резко пошли вниз и упали больше, чем в 3 раза. Это резкое изменение цены на энергоносители стало одним из основных причин мирового финансового кризиса 2008 года.

Перепроизводство и потребительский бум, сменившийся ростом цен и резким падением спроса. Перегрев фондового рынка и рост числа виртуальных финансовых инструментов, не имеющих под собой реальной основы (деривативы). Зависимость мировой экономики от одной резервной валюты – доллара. Низкие ставки по кредитам и перегрев кредитного рынка. В совокупности эти причины дополняют картину и являются взаимосвязанными причинами мирового финансового кризиса 2009 года.

По сути, мировой финансовый кризис 2008 года прямое следствие глобализации мировой экономики и финансового кризиса в США, как центра мировой глобализации. При этом мировой (глобальный) экономический кризис угрожает свести к минимуму все завоевания глобализации, так считают экономисты.

Экономический кризис – дисбаланс спроса и предложения внутри страны на товары и услуги. Согласно теории, экономический кризис является фазой экономического цикла, состоящего из взлетов и падений экономики. Мировой экономический кризис – распространение такого дисбаланса на большую часть мировой экономики.

Другое определение экономического кризиса – фаза экономического цикла во время, которой происходит насильственное восстановление пропорций воспроизводства. Проявляется в абсолютном падении производства, недозагрузке производственных мощностей, росте безработицы, нарушениями в денежно-валютной и кредитно-финансовой сферах и другое. Это очень напоминает экономический кризис 2008 года.

Экономический цикл – период времени, в течение которого экономика проходит 4 фазы развития: подъём, период высокой конъюнктуры, спад и кризис.

Финансовый и экономический кризис. В чем разница?

Разница между финансовым и экономическим кризисом заключается в том, что первый является причиной второго. При этом экономический кризис не всегда возникает из-за финансового кризиса.

Экономика состоит из финансовой системы (виртуальный сектор экономики) и производства товаров и не финансовых услуг (реальный сектор экономики). Экономический кризис наступает тогда, когда кризис финансовой системы начинает влиять на реальное производство товаров и услуг.

В результате кризиса кровеносной системы экономики, начинают страдать другие части целого, это выражается в двух видах экономических кризисов: кризис перепроизводства или кризис недопроизводства.

Экономический кризис в России наступил в 2008 году

Несмотря на то, что о финансовом кризисе говорят с начала осени 2008 года, об экономическом кризисе в России говорят и пишут не так уж много. Между тем, экономический кризис в 2008 коснулся большинства экономически активного населения России. Большинство предприятий страны сокращают персонал, либо сокращают зарплаты и отправляют работников в вынужденный отпуск. Безработица в России растет.

За последнюю неделю 2008 года из-за экономического кризиса официально зарегистрированная безработица выросла на 4% и составила около 1,5 млн. человек. В 2009 году число официально зарегистрированных безработных увеличилось еще на 600–700 тыс. человек. По методике подсчета Международной организации труда число безработных на первое декабря 2008 года возросло на полмиллиона человек и составило 5 млн. Кого не уволили, тем сократили зарплату.[[1]](#footnote-1)

Экономический кризис 2008 года официально признан правительством 12 декабря 2008 года, экономика России официально вступила рецессию.

Вот некоторые яркие примеры наступившего экономического кризиса в России: ГАЗ останавливает конвейер, КАМАЗ, сокращают рабочую неделю до 4 дней, Магнитка снижает производственные планы на 20%, остановил производство Агромашхолдинг. Крупнейшие российские компании сокращают или ликвидируют свои инвестпрограммы. Объем ввода жилья в России будет ниже запланированного. Зафиксировано сокращение ВВП на 0,4% в октябре по сравнению с сентябрем. Правительство РФ публикует список стратегических предприятий, которым будет оказана поддержка во время экономического кризис в 2009 году.

Эти и многие другие факты и обстоятельства свидетельствуют о начавшемся в России экономическом кризисе, медленно (благодаря резервам), но верно кризис перешел в 2010 год.[[2]](#footnote-2)

Мировой экономический кризис. Какие страны мира вошли в рецессию?

Общеизвестно, что финансовый кризис разразился в США и распространился на большую часть мировой экономики. Вследствие чего в большинстве стран мира экономический кризис появился еще раньше, чем в России.

Одним из главных признаков экономического кризиса является рецессия, то есть сокращение уровня ВВП, а соответственно падение производства в реальном секторе экономики. На карте видно, на какие страны распространился мировой экономический кризис.

Начиная с 1 июля 2008 года, страны одна за другой официально погружаются в рецессию, наступает мировой экономический кризис. Первой страной стала Исландия, последней страной, где официально признали наступление экономического кризиса в 2008 году, стала Россия.

У экономического кризиса уже есть своя история. Она дает возможность рассматривать его развитие в динамике, сравнивать цифры, анализировать, насколько верными были прогнозы.

Кроме этого, она позволяет под другим углом зрения посмотреть и на вопрос о причинах кризиса.

Все хорошо помнят, как в конце прошлого года, когда кризис только начинал всепобедное шествие по нашим необъятным просторам, в обществе не было больших разногласий по вопросу о причинах его возникновения. Проблемы с ипотекой, затем и финансовый коллапс в США, не обсуждали тогда разве что в начальных классах.

Все было на виду – банкротство Lehman Brothers, спасенные государством Bear Stearns и AIG, ясно говорили о том, откуда растут ноги.

Эта точка зрения была и остается официальной, ее, судя по комментариям, до сих поддерживают многие российские эксперты.

Однако с течением времени появляются другие данные, появляется возможность, а главное, желание их проанализировать. И эти новые данные, в сочетании с экономической статистикой за 2007–2008 годы показывают, что **кризис в России развивался и продолжает развиваться по своим законам**, отличным от остального мира. [[3]](#footnote-3)

Так, если исходить из самого поверхностного анализа данных Росстата, падение промышленного производства началось в России еще до того, как первые признаки кризиса появились в США и Европе. Причем задолго до этого.

Спад в экономике России начался с января 2008 года, когда данные показали снижение темпов роста на полпроцента.

Дальнейшее падение в феврале и марте 2008 года сменилось некоторым улучшением ситуации во втором квартале. Однако, как теперь понятно, это была не более, чем техническая коррекция, за которой последовал настоящий обвал. Даже в период коррекции второго квартала уровень производства не достигал показателей декабря 2007 года.

Из этой статистики видно, **что кризис в России, начался в период бурного роста цен на энергоносители, экспорт которых является основой её экономики. Пик цен на нефть пришелся на июль прошлого года, когда спад российской промышленности уже составлял 1,5%.**

Кризис в США не основная причина кризиса в России

Этот простой вывод свидетельствует о том, что внешний фактор (финансовый коллапс в США), который изначально рассматривался как основная причина кризиса в России, как минимум, не является основным. Нет никаких сомнений в том, что внешние обстоятельства оказывали и продолжают оказывать значительное влияние на ситуацию в экономике России.

Однако корни кризиса, вероятнее всего, следует искать внутри нашей экономики.

И, судя по всему, готового ответа на этот вопрос пока нет ни у кого. Обоснованные предположения по поводу неэффективности управления, прежде всего, в госсекторах экономики, неграмотности денежно-финансовой политики ЦБ высказываются сейчас все громче.

Но, если судить по оценкам экономистов, мы все еще довольно далеки от понимания истинных глубинных причин кризиса в экономике России.

Десять фактов о финансовом кризисе в России в 2008 году[[4]](#footnote-4)

1. Резкое падение биржевых индексов РТС и ММВБ начавшееся в мае 2008 года. Из-за мирового кризиса российские индексы упали на 70%.

2. Принятие Федерального Закона «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации», подписанного Дмитрием Медведевым 14 октября 2008 года.

3. 15 октября вступили в силу поправки в статью 11 ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ». Поправками гражданам гарантировалось страхование 100% суммы вкладов, не превышающих 700 тысяч рублей, при наступлении страхового случая.

4. Индекса деловой активности в сфере услуг (индекс Менеджеров по снабжению) показал первое за всю историю снижение и опустился ниже критической отметки. Кризис в России 2008 года ударил по товарообороту, разорвал многие логистические цепочки.

5. Агентство Fitch снизило суверенный рейтинг России до «негативного». Посчитав, что мировой кризис докатился и до России.

6. Правительство распечатало ЗВР и направило их на поддержание ликвидности банков и в ВЭБ для выплаты долгов российских компаний. За сентябрь-октябрь ЗВР сократись на 100 млрд. долларов.

7. Правительство объявляет о плавной девальвации рубля по отношению к бивалютной корзине. К концу 2008 года курс рубля по отношению к доллару снизился на 11%. Правительство фактически признало существование кризиса в экономике России, а ЦБ вынужден расширять валютный коридор из-за нехватки наличности.

8. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создало фонд помощи тем, кто не сможет из-за сокращения или резкого снижения доходов по причине финансового кризиса в России выплачивать кредит по ипотеке.

9. Премьер-министр Путин пообещал помочь гражданам выплатить кредиты на автомобили, выпущенные в России. Правительство собирается компенсировать две третьих процентной ставки ЦБ.

10. Опубликован список 295 компаний, которым будет оказана финансовая помощь со стороны государства в случае их тяжелого положения из-за финансового кризиса в России.

Понятно, что кризис 2008 года в России не возник сам по себе. На то были определенные причины как внутри страны, так и за ее пределами. Однако по нашему мнению, внешние причины кризиса 2008 года оказали большее действие на финансовую систему, чем внутренние.

Внешние причины финансового кризиса в России: резкое падение цен на нефть с почти 150 $ до 40 $ за баррель. Финансовая катастрофа в США и последовавшая за ней цепная реакция по всему миру. Мировой кризис ликвидность, ограничивший доступ российских компаний к дешевым иностранным кредитам.

Внутренние причины финансового кризиса в России.

Сильная зависимость экономики России от цен на энергоносители (нефть и газ).[[5]](#footnote-5) Экономика России ориентированная на экспорт сырьевых товаров столкнулась с ситуацией, когда спрос и цены на сырье упали. Банковская система так и не набрала силу, Сбербанк является фикически монополистом на рынке банковских услуг, большая часть, населения страны не стремиться хранить деньги в банках, тем более в банках, которые являются коммерческими.

Система стоящая на 2–3 банках (Сбербанк, ВЭБ, Газпромбанк) очень зависима от этих монопольных банков, причем эти банки контролируются государством в большой степени.

Масло в огонь добавило действия властей в отношении к бизнесу (Мечел, ТНК-BP), вмешательство России в грузино-осетинский конфликт. Резкий отток иностранного капитала в августе-сентябре 2008 года. Так же, ситуацию осложнила слабая банковская система, что вызвало кризис ликвидности и банковский кризис в России.

После чего предприятия перестали получать доступ к дешевым кредитам. Усугубили финансовый кризис в России долги корпораций, которые сравнимы с ЗВР.

Авторитетная британская газета «Гардиан» присоединилась к огромному списку СМИ, составивших собственный рейтинг виновников мирового финансового кризиса. Согласно исследованию, проведенному «Гардиан», первые места заняли известные американские политики, таким образом, пока одни экономисты утверждают, что кризис – это всего лишь очередной виток естественного хода развития экономики, другие аналитики уверенно утверждают, что ничего естественного в сложившемся кризисе нет, и виноваты в нем конкретные люди, а совсем не общие законы развития мировой экономики.

На первое место в списке виновников кризиса «Гардиан» ставит Алана Гринспена, экс-главу Федеральной резервной службы США, совсем недавно считавшегося чуть ли не гуру американской экономики, за то, что он с с минимальными потерями вывел страну из финансовых кризисов 87-го и 2001-го годов, однако теперь мнение о нем координально изменилось. Гринспена обвиняют в невниманимательном отношении к рынку ипотеки и аренды и, в результате, в раздувании ипотечного пузыря в Америке, который и запустил механизм финансового кризиса.

Следом за Гринспеном в списке значатся имена сразу нескольких американских политиков, бывших у власти в разное время.

Бывший президент Америки Билл Клинтон, по версии «Гардиан», одобрил ряд законов, сделавших ипотеку более доступной для необеспеченных слоёв населения. Кроме того, его политика постоянно подогревала конкурентную борьбу между банками, которые перехватывали друг у друга клиентов, ослабляя условия выдачи займов. В последствии добрая половина из них разорится из-за массовых неплатежей и нехватки ликвидности, а национальная банковская система окажется на грани краха.

Кстати, большинство из клинтоновских приближённых, в том числе работавших в области экономики и финансов, сейчас вернулись к управлению страной в команде Барака Обамы. Так, бывший глава Нью-Йоркского отделения Федеральной резервной системы Тимоти Гайтнер занял пост министра финансов, а Национальный экономический совет возглавил Лоуренс Саммерс, который во времена президентства Клинтона работал в качестве руководителя Минфина. Остаётся только надеяться, что раз уж они эту кризисную кашу заварили, им же лучше знать, как её расхлёбывать.

Не обошла «Гардиан» вниманием и своих, британских политиков. Если американцы, по версии газеты, слишком жалели своих избирателей и старались «как лучше» (да перестарались), то в Великобритании всё получилось наоборот. Премьер-министр страны Гордон Браун, считает «Гардиан», чересчур оторвался от насущных нужд населения и, защищая интересы финансистов, забыл о реальном секторе экономики. Слишком мягкое регулирование банковского сектора и не менее мягкая налоговая система привели к тому, что страна одной из первых в Европе почувствовала на себе эхо американских событий.

Ещё один американский президент в списке – и опять же бывший – это Джордж Буш младший, который никак не остановил рост «пузыря», начатый при его предшественнике. Примечательно, что в рейтинге вообще довольно много «бывших» – как политиков, так и бизнесменов. Причём далеко не все из них отошли от дел по собственному желанию. Среди них экс-главы крупнейшей американской страховой группы AIG, влиятельнейшего в мире коммерческого банка «Голдман Сакс», международной финансовой группы «Сити», инвестиционного банка «Мэррил Линч» и других компаний, чьи масштабы и влияние позволили их неудачам отразиться на экономической стабильности не одной страны.

Также в числе виновников кризиса «Гардиан» назвала знаменитых финансистов-одиночек Джорджа Сороса и Уоррена Баффета.

Но самый интересный участник списка – это, пожалуй, «американская общественность». Конечно, и жадные банкиры пытались получить слишком много, и резвые политики из кожи вон лезли, чтобы получить лишний процент избирательских голосов, но факт остаётся фактом. Если бы американцы не расходовали столько, сколько не могут заработать, финансовый кризис бы не состоялся, считает «Гардиан».

Кстати, о похожей ситуации говорят и аналитики в России. Период кредитного бума приучил многих россиян к «лёгким деньгам». Люди покупали всё больше и больше, занимали всё чаще и чаще, а когда банки не смогли давать в долг да ещё и потребовали вернуть уже выданное, далеко не каждый смог найти собственные средства к привычному существованию.

# 2. Последствия и прогнозы финансового кризиса для России

#

# 2.1 Положительные и отрицательные влияния кризиса на экономику и рынок недвижимости России

Последствия финансового кризиса могут быть самыми разными, кризис вызовет как положительные, так и отрицательные изменения в экономике. Теперь уже ясно, что будет снижение доходов населения. Снижение курса рубля по отношению к другим валютам, то есть девальвация рубля (резкая или плавная). Происходит замещение частного капитала государственным[[6]](#footnote-6).

Из-за финансового кризиса в России в 2008–2009 годах правительство уже пошло на сокращение государственных проектов в области инфраструктуры и строительства. Крупнейшие компании сокращают свои инвестиционные программы. Кризис коснулся уже каждого предприятия и каждого сотрудника, предприятия сокращают рабочий день и рабочую недели. Некоторые компании проводят сокращение персонала. Банки подняли ставки по кредитам, сворачивают ипотечные программы.

Из положительных моментов последствий финансового кризиса в России можно выделить оздоровление экономики, оживление предпринимательской инициативы, замещение импортных товаров – отечественными. Разорение неконкурентоспособных предприятий и развитие более эффективных и жизнеспособных. Повышение уровня конкуренции и как следствие, снижение цен на некоторые товары. Кризис в России уже вызвал снижение цен на бензин, на недвижимость и землю, сдувание многих пузырей на разных рынках. Что будет дальше, могут сказать эксперты по финансовому кризису.

Михайл Хазин президент компании экспертного консультирования «Неокон»: «Кризис сильно изменит и уже начинает менять структуру цен, да и структуру потребления. И я не исключаю, что семьям и среднего достатка придется ограничивать потребление, будь-то бензиновое или продовольственное.»

Евгений Ясин научный руководитель Высшей школы экономики, профессор: «В России есть возможность выбраться из этой ситуации быстро, может, за год, но с определенными потерями…У нас в торговле ограниченная роль. И в этом наше счастье, мы не попали в эпицентр урагана. В результате сегодня мы имеем все шансы, чтобы выбраться из кризисной ситуации…Если мы согласимся, что темпы экономического роста снизятся, а государственные расходы значительно сократятся, чтобы снизить инфляцию, то все проблемы будут решены»

Михаил Делягин директор Института проблем глобализации: «Я боюсь, что это надолго и никто не знает насколько, большая часть бизнеса еще не поняла, что происходит»

Линдон Ларуш крупнейший американский экономист: «Невозможно дать простой прогноз, события могут развиваться по-разному. Например, крупные долларовые инвесторы, такие как Китай и другие страны, начнут менять валюту. В том числе и Россия будет пытаться налаживать более тесное сотрудничество с Европой и другими странами. Деньги будут выводиться из долларовой зоны. И это исключительно защитная мера – весь мир в курсе стремительного обвала доллара. Некоторые страны предпочтут комбинацию различных валют, а не только доллары.»

Уже ни для кого не секрет, что финансовый кризис в России быстрыми темпами перерастает в масштабный спад производства, которому всегда сопутствует сокращение рабочих мест. Власти не пытаюстся отрицать проблему: об основных угрозах рынку труда говорил президент Медведев, а премьер Путин в речи на съезде «Единой России» не забывает пообещать увеличение пособий по безработице, однако практика показывает, что на самом деле государство к массовым увольнениям оказалось абсолютно не готово, об этом говорит множество фактов.

Например, сразу же после заседания Госсовета, где президентом было рекомендовано контролировать рынок труда, глава Карелии Сергей Катанандов сразу же приступил к ее исполнению. Он встретилсяс хозяевами крупнейших карельских предприятий и уговаривал их не сокращать людей. Из трех встреч Сергея Катанандова с работодателями две привели казалось бы к ожидаемому результату, так председатель совета директоров «Русала» Виктор Вексельберг заявил, что входящий в компанию Надвоицкий алюминиевый завод остановлен не будет, а гендиректор «Северсталь-Ресурс» Роман Денискин согласился пока обойтись без сокращений на Костомукшском ГОКе, однако ключевое слово здесь – «пока», а например, мнение, высказанное директором целлюлозно-бумажного дивизиона «Инвестлеспром» Василием Премининым, отвечающим за работу Сегежского ЦБК, было более откровенным: на расположенном на территории Карелии Сегежском ЦБК под сокращение уже попали свыше 600 человек.

Однако не стоить забывать, что основной рост числа безработных еще впереди. Сейчас компании предпочитают сокращать не персонал, а рабочее время и зарплаты или отправлять сотрудников в неоплачиваемые отпуска. Так же стоит учитывать увольнения по собственному желанию, которые позволяют сэкономить на каждом увольняемом до пяти зарплат (из них две – сразу же после предупреждения об увольнении, две – в период трудоустройства и еще одну – если человек за два месяца не был трудоустроен). Да и сами компании не слишком хорошо представляют свое ближайшее будущее. Таким образом, получить более адекватную информацию можно только если не ограничиваться официальными данными о количестве безработных. Например, Федор Прокопов, действующий вице-президент РСПП, который в 1990-е годы возглавлял Федеральную службу занятости, уже длительное время настаивает на создании в стране национальной системы прогнозирования рынка труда. Для этого, по его мнению, оперативную статистику по безработице нужно дополнить целым рядом индикаторов, в частности сведениями о создании новых рабочих мест, актуальном количестве вакансий, а также информацией по невозврату потребительских кредитов.

Однако далеко не все компании решаются резать по живому и сокращать людей и, хотя затраты на персонал, как правило, – одна из основных статей расходов, но совсем без сотрудников не может обойтись даже самый экономный работодатель.

Еще жестче обходятся с социальным пакетом. Дополнительные средства мотивации и удержания сотрудников пошли под нож с приходом нового года. В необходимости решительных шагов в эту сторону уверено уже 32% против 19% декабрьских работодателей. Наименее нужными в условиях кризиса признана оплата сотовой связи: от нее отказались 52% организаций. На втором месте – компенсация за обеды; сразу треть компаний перестанет кормить сотрудников.

Существенно выросла доля компаний, увольняющих персонал: с 29% до 43%. Но, несмотря на впечатляющий рост, фактическое сокращение штата не велико. «Это самый удивительный результат январского обзора. Сокращения коснулись лишь 5–9% офисных сотрудников, – говорит Екатерина Варга. – Иными словами, большинство компаний не ставило целью принципиально уменьшить издержки на персонал путем увольнений, а лишь избавлялись от некоторых малоэффективных сотрудников».

Большинство организаций оптимистично смотрит в свое кадровое будущее: 53% участников опроса продолжают активно трудоустраивать, а 78% держат открытыми вакансии, чтобы не упустить особо талантливых специалистов, выходящих на рынок.

Число безработных россиян в этом году может увеличиться с 5 до 10 млн человек, но массовых протестов в связи с этим социологи не прогнозируют

Трейдеру или финансовому аналитику не найти вакансий на сайте trudvsem.ru, открытом в середине января Федеральной службой по труду и занятости. Журналисту в Москве этот сервис предлагает зарплату 10 000 рублей, в Находке – 8000, а в Краснодаре – 4330 рублей, то есть меньше возможного пособия по безработице.

По данным Росстата, в России на 76 млн экономически активного населения приходится около 5 млн безработных (6,6%), что, по оценкам социологов, не так уж много. По словам директора Центра исследований постиндустриального общества Владислава Иноземцева, в большинстве европейских столиц свыше 10% жителей – безработные, и это не считается критическим уровнем. В Москве же, судя по официальным данным Службы занятости на 19 января, доля безработных вообще мизерная – 0,4% трудоспособного населения столицы, это 24 500 человек.

Другое дело, что почти все эксперты прогнозируют в ближайшее время резкое снижение занятости. «Это не является результатом непредвиденных обстоятельств, – сказал Иноземцев на прошедшем 20 января круглом столе «Безработица в России». – Это результат излишнего роста занятости и непропорционального роста доходов.

Для того чтобы поддержать финансовый сектор, правительства разных стран стали делать эмиссии из бюджета в банковские структуры, предоставляя им кредиты под низкие процентные ставки или выкупая какое-то количество акций.[[7]](#footnote-7) Эти инвестиции, по сути, «национализирующие» коммерческие банки, дали свой положительный эффект, но только на некоторое время. «Золотую» середину между полностью зависимыми от государства банками и свободными коммерческими вряд ли возможно найти. Полная национализация приведет к краху рыночных отношений, поэтому «чаша весов» склонилась в сторону коммерческой направленности банков. Что, в свою очередь, вызвало беспрецедентное отношение коммерческих банков к государственным инвестициям. Они по-прежнему крайне неохотно пересматривают свою кредитную политику, предпочитая эмиссионные деньги придержать или вложить в наиболее устойчивые международные финансовые структуры «от греха подальше». Эта не иначе как «больная» политика косвенным образом поддерживается «власть имущими», что только усугубляет кризисные проявления и отодвигает всеми ожидаемый «конец кризиса» на весьма неопределенный срок.

По сути, вся беда проблемы выхода из кризиса в том, что в его период в решение злободневных проблем активно ввязываются политики, а экономисты, способные коллегиально найти оптимальное решение, оказываются «не при делах». А ведь специалисты понимают, что наиболее эффективным рычагом при любом кризисе является стимулирование инвестиционного спроса. Говоря понятным языком, нужно стимулировать занятость населения путем вложений в проекты под низкие процентные ставки. Аналогично тому, как выходили из «великой депрессии» 1929–1933 годов те же США, инвестировавшие огромные бюджетные средства в проекты дорожного строительства, когда с их помощью была решена основная социальная проблема занятости. Это позволило армии потенциальных инвесторов встать «на ноги» и послужило той прочной основой, опираясь на которую можно было начать «выкарабкиваться» из кризисной «ямы».

России не удастся избежать экономического кризиса 2010–2011 годов. И нынешние проблемы на мировых финансовых рынках лишь один из факторов, провоцирующих приближение и углубление очередной фазы экономического цикла – спада. На главный вопрос случившейся в среду конференции «Есть ли у России иммунитет к глобальным финансовым кризисам?» ответ получился положительным и неутешительным. Хотя мировой кризис нас и не сильно потревожит, увернуться от следующего за ним общеэкономического спада не получится.

На сегодняшний день экономика России не выглядит уверенно растущей. Принимаемые правительством меры по выходу из кризиса, конечно же, дают некоторый эффект, однако многие действия имеют влияние лишь на близлежащий период, другие же начали осуществляться слишком поздно.

**Аналитики ИФК «Солид»** рассмотрели ряд важных показателей, являющихся «индикаторами здоровья» отечественной экономики. Во-первых, в качестве позитивного момента, стоит отметить, что в этом году стали расти оборотные средства компаний и розничные продажи. В связи с этим можно предположить, что сложившийся к середине 2009 года уровень сбережений населения, который намного превышает среднеисторический, начнет снижаться и приблизиться к своему нормальному значению. Все это свидетельствует о готовности населения тратить деньги и тем самым поддерживать восстановление экономики. Растущие оборотные средства говорят о том, что компании увеличивали свое производство и не ожидают спада спроса в ближайшее время. Эти факты дают возможность предположить и дальнейшее развитие экономики.

С другой стороны, сложно давать долгосрочные позитивные прогнозы для российской экономики ввиду малых значений объема реальных инвестиций. По итогам 2008 года у России самый низкий показатель прямых иностранных инвестиций среди стран BRIC. Частично это может быть объяснено высокой и изменчивой инфляцией, частично – слабостью законодательной базы. И хотя правительство РФ пытается преломить сложившуюся тенденцию и замещать непродуктивные иностранные инвестиции в форме кредитов на ПИИ, запутанное законодательство и непрозрачная структура собственности препятствует наращиванию этого вида инвестирования в стране. По результатам 2009 года прочие иностранные инвестиции (в основном кредиты) составили 79,5% от общего объема поступивших зарубежных инвестиций, а ПИИ – лишь 19,4%.

Также эксперты отмечают, что рост ВВП может замедлиться за счет будущего снижения вклада чистого экспорта. Так как импорт начал расти, а продажи основного экспортного российского товара – газа – стабилизируются и уже не увеличиваются быстрыми темпами.

# 2.2 Хронология мирового финансового кризиса 2008

2006 год: ипотечный кризис в США начался и продолжился весь 2007 год. Вследствие 20%-го падения цен на недвижимость американские владельцы жилья обеднели почти на $5 триллионов. Это стало прелюдией мирового финансового кризиса.

2007 год: ипотечный кризис в США продолжается. В других странах пока не наблюдается признаки надвигающего мирового финансового кризиса. Однако с ноября началось падение мировых фондовых индексов вплоть до конца 2008 года.

Сентябрь 2008 года, ипотечный кризиса спровоцировал кризис ликвидности в американских банках, а затем и по всему миру. Мировой финансовый кризис начинает разрастаться. Крупнейшие мировые банки перестали существовать или сменили хозяина. В России это вылилось в банковский кризис.

Из-за недостатка наличности (ликвидности) банки перестали кредитовать реальный сектор экономики и потребителей. Одной из первых пострадавших отраслей стала автомобильная промышленность. Крупнейшие мировые производители стали сокращать свое производство. Американская «Большая тройка» (Ford, Chrysler, GM) обратилось к правительству за помощью. Мировой финансовый кризис в 2008 году перерастает в кризис реальной экономики. Начался спад производства в большинстве стран Европы, Японии, США, России. Теперь речь уже идет о глобальной рецессий. После финансового, в 2008 году начинается мировой экономический кризис.

Многие эксперты прогнозируют, что для определенных стран этот финансовый кризис может стать тяжелее, чем Великая Депрессия для США.

Из 2008 года финансовый кризис в России перекочевал в 2009 год в виде экономического кризиса, прибавив проблем не только финансовому сектору и промышленным предприятиям, теперь кризис дошел и коснулся почти каждого. В той или иной степени кризис 2009 года повлияет на нас и нашу жизнь.

Хроника событий кризиса в России 2009 года.

Во время кризиса происходит масса интересных и замечательных событий. Чтобы посетители нашего сайта были в курсе, на этой странице ежемесячно будет расмещаться хроника прошедших событий 2009 года, связанных с экономическим кризисом в России. Хроника не претендует на полноту и абсолютную объективность. Это наш взгляд на кризис – такой, каким мы его видим.

Кризис: январь 2009 года.

– 1 января – начало «Второй Газовой войны» между Россией и Украиной. Украина перекрывает поставки газа в Европу через свою территорию. Тяжелый политический и экономический кризис в Украине не позволяет этой стране быстро решить проблемы с поставками газа. Переговоры, начатые еще в 2008 году, ни к чему не приводят – контракты на транзит газа не подписаны.

– 12 января – Продолжается девальвация рубля начатая в конце 2008 года, как одна из мер по борьбе с финансовым кризисом 2009. По итогам первых в 2009 году торгов на ММВБ: курс евро 41,13 рубля, курс доллара США 30,53 рубля.

Увеличиваются заградительные пошлины на ввоз иномарок в Россию. Пошлины введены для поддержки производства автомобилей во время кризиса в России в 2009 году.

– 19 января – окончание «Газовой войны». В Москве подписан контракт между «Газпромом» и «Нафтогазом» до конца 2019 года. Если раньше цена на газ для Украины устанавливалась по договоренностям между чиновниками, то теперь по контракту цена на газ для Украины будет считаться по европейской формуле. В документе учтены все нюансы, позволяющие в будущем избежать подобных газовых кризисов.

В результате «газовой войны» Россия и Украина, кроме финансовых потерь, понесли репутационные потери, как надежные поставщики и транзитеры газа в Европу. Европа узнала, что такое жить без российского газа.

– Вице-премьер РФ Алексей Кудрин в Гонконге заявил, о том, что в 2009 году Россию ждет стагфляция: сочетание высокой инфляции и спада экономики.

– В.В. Путин поручил Минфину пересчитать федеральный бюджет в условиях кризиса 2009 года, исходя из следующих параметров: среднегодовая цена на нефть в $41 за баррель, сокращение ВВП на 0,3%, инфляция – на уровне 13%, рубль, девальвированный до 35 рублей за доллар.

– 20 января – по итогам расширения коридора колебаний рубля к бивалютной корзине евро стоит 43,78 рубля, пока это рекордная стоимость евро за всю историю.

– 23 января – индекс РТС падает ниже 500 пунктов, самый низкий уровень с 2003 года, основной причиной падения, по мнению аналитиков, является политика управляемой девальвации национальной валюты, проводимая Банком России.

Завершается корректировка границ бивалютной корзины, как инструмента для девальвации рубля во время кризиса. Верхний предел технического коридора установлен на уровне 41 рубля. Доллар США не будет стоить дороже 36 рублей. Регулирование курса ЦБ впредь будет осуществлять валютными интервенциями, изменением процентных ставок и регулированием объемов рефинансирования.

Правительство пересмотрела прогноз по макроэкономическим показателям в сторону ухудшения, для принятия более адекватных мер по борьбе с кризисом в 2010 году.

По прогнозам Правительства: ВВП в 2010 году снизится на 0,2%, снижение промышленного производства в 2010 году составит 5,7%, экспорт упадет на 42,6%, а дефицит бюджета составит 5%.

# 3. Направления совершенствования ипотечного кредитования в РФ в период кризиса

Сегодня российские банки на разразившийся финансовый кризис отреагировали четырьмя сценариями поведения по отношению к ипотечным займам. Одни полностью прекратили их выдачу, другие повысили процентные ставки для новых заемщиков, третьи – собираются повысить ставки и по уже выданным кредитам, а четвертые просят погасить задолженность досрочно.

Фондирование сделок на ипотечном рынке в основном проходило либо от Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), покупавшего закладные на российском рынке, либо путем внешней секьюритизации. Как объясняют эксперты, сегодня банки повышают ставки (и для новых заемщиков, и по уже выданным займам) не только из-за финансового кризиса, но и чтобы компенсировать возможные потери при рефинансировании ипотечного портфеля со стороны АИЖК. Дело в том, что агентство с 15 сентября решило выкупать кредиты, выданные банками по ставкам ниже среднерыночных, с дисконтом. По полной стоимости АИЖК готово выкупать лишь кредиты, выданные под 16% в регионах и 17,5% в Москве. Отсюда – чтобы не понести убытки, неизбежные при продаже кредитов с дисконтом, – банки должны начать повышение процентных ставок по уже выданным займам. Так, по сведениям «Коммерсанта», собирается поступить пермский Камабанк, приостановивший две недели назад выдачу новых ипотечных кредитов. Руководство банка обещает уведомить клиентов об этом заранее. До последнего времени Камабанк выдавал ипотеку по ставке 16% годовых.

И хотя типовые договоры кредитования по стандартам не предусматривают изменения ставки в одностороннем порядке, такое право предусмотрено у многих банков. Например, у Сбербанка и Оргрэсбанка. Банк «Уралсиб» тоже может воспользоваться подобной прерогативой, если уведомит заемщика о повышении процентных ставок за 30 дней. Ипотечные договоры Банка Москвы предусматривают изменение ставки через три года после подписания договора. Недавно внесли соответствующие пункты во все кредитные договоры в ВТБ 24 и Юникредитбанк, и собираются внести в банке «Возрождение».

Если же заемщик не соглашается подписать дополнительного соглашения о повышении ставки по уже выданному кредиту (а его подпись необходима в любом случае), банк может изменить соглашение через суд с требованием или вовсе расторгнуть его. Правда, в случае удовлетворения иска о расторжении договора банк потеряет право на залог.

Сегодня из-за «затрудненного доступа к заемным ресурсам» вынужден был полностью отказаться от ипотеки один из лидеров потребительского кредитования – «Хоум Кредит энд Финанс Банк». Аналогичным образом поступили «Русский стандарт» и «Ренессанс Кредит». ЗАО «ВТБ 24» с 4 октября 2008 года ввел мораторий на прием заявлений по кредитам на покупку строящегося жилья. Свое решение банк объяснил тем, что такие кредиты не отвечают требованиям организаторов сделок секьюритизации. Его примеру последовал и «Абсолют банк», также отказавшийся от кредитования строящегося жилья, считая этот сегмент высокорисковым.

Во второй половине сентября основные игроки повысили ставки по жилищным кредитам на 1,5–2%. За год кредиты на жилье подорожали более чем в полтора раза. Увеличил процентные ставки по ипотеке для новых кредитов тот же «ВТБ 24». И в Альфа-Банке средняя ставка по рублевой ипотеке превысит 20% годовых, по долларовой – 16,5% годовых. О готовящемся повышении ставок по ипотеке на 1–2% годовых «Коммерсанту» сообщили в ФК «Уралсиб».

Первым российским банком, который обратился к заемщикам с просьбой досрочно погасить часть задолженности по ипотечным кредитам, стал Росевробанк. Свою просьбу банк аргументировал скорым обвалом рынка недвижимости и снижением стоимости залога. Росевробанк предлагает погасить как минимум 30% задолженности не позднее 15 ноября 2008 года. В противном случае руководство банка угрожает потребовать досрочного возврата кредита целиком и начислить проценты. А при неисполнении и этого требования – забрать предмет залога.

Впервые с начала кризиса Агентство по ипотечному жилищному кредитованию отметило снижение доли просроченных ипотечных кредитов

Доля просроченной задолженности ипотечных заемщиков по кредитам, которые находятся на сопровождении в агентстве, снизилась в III квартале на 0,4 процентного пункта до 12,1%, до сих пор этот показатель только рос.

Сопровождаемые АИЖК кредиты лишь вершина айсберга, на 1 октября они составили 92,4 млрд руб. По данным ЦБ, объем задолженности россиян по ипотечным жилищным кредитам на ту же дату составлял 974,5 млрд руб.

Начиная со II квартала АИЖК отмечает и улучшение качества портфеля: во II квартале у агентства впервые сократилась короткая просрочка – 30–90 дней – на 0,8 п. п. до 2,6%. АИЖК еще в 2008 г. ужесточило требования к заемщикам. Предполагалось, что это даст эффект к началу 2009 г. Но из-за кризиса ситуация улучшилась только сейчас.

По кратко- и среднесрочным долгам агентство работает над улучшением платежеспособности заемщиков, в том числе предлагая им реструктуризацию кредитов, отмечается в отчете АИЖК. Благодаря этому часть заемщиков возвращаются к обычному графику платежей и кредит перестает быть проблемным.

Правда, негативной стороной снижения краткосрочной задолженности стало ее старение: часть долгов перешли в хроническую стадию. Доля долгов сроком от 180 дней и выше у АИЖК только растет – с 4,9% по результатам I квартала 2009 г. до 8,5% по итогам III квартала, объясняет это тем, что с неплательщиками этой категории предстоит длительная процедура судебного урегулирования.

По данным за первый квартал текущего года, объем выданной в России ипотеки уже сократился в пять раз, по сравнению с первым кварталом 2008 года

Это связано в первую очередь с тем, что из-за финансового кризиса большинство банков практически свернули свои ипотечные программы.

При этом, по прогнозу экспертов, из 800 тысяч российских семей, которые должны в 2010 году стать получателями базового материнского капитала, примерно 320 тысяч семей планируют направить средства материнского капитала на оплату ипотеки.

Как сообщил глава АИЖК, в связи с этим агентство готовит специальные программы, рассчитанные на эту категорию населения.

По данным ЦБ РФ на 1 апреля 2009 года, в России в этом году было выдано ипотечных кредитов на 24,438 миллиарда рублей (рублевые кредиты составили 22,969 миллиарда рублей, кредиты в иностранной валюте – 1,469 миллиарда рублей).

В свою очередь годом ранее, в январе – апреле 2008 года, объем ипотечных кредитов достигал 150,759 миллиарда рублей (рублевые кредиты – 129,206 миллиарда рублей, кредиты в иностранной валюте – 21,553 миллиарда рублей).

Таким образом, в первом квартале текущего года, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, объем выданных ипотечных кредитов в целом снизился более чем в 6 раз, объем рублевых кредитов – более чем в 5,6 раза, а объем валютных кредитов – более чем в 14 раз.

В августе – сентябре резко снизились темпы роста просрочки, и в октябре ухудшения портфеля не отмечается. Можно назвать это тенденцией восстановления платежеспособности. Ипотечный портфель банка составляет около $1 млрд. Если в феврале – апреле наблюдался самый высокий прирост просроченных платежей – до 1% портфеля в месяц, то сейчас это лишь десятые доли процентного пункта. «Провал» платежеспособности заемщиков зимой-весной был связан не столько с ухудшением их финансового положения, сколько с ожиданиями дальнейшего ухудшения в экономике и надеждой на помощь государства. Как только заемщики поняли, что даже самая хорошая реструктуризация кредита заметно увеличит их долг перед банком, многие вернулись к обычному графику погашения кредитов.

Разработка среднесрочной стратегии развития АИЖК находится на заключительной стадии. Однако для сохранения выдачи ипотечных кредитов нужна долгосрочная стратегия.

Необходимы серьезные законодательные изменения для развития ипотечного кредитования, в частности необходимо повышение уровня стандартизации рынка на основе унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Кроме того, необходимо формирование публичной системы оценки рисков и совершенствование стандартов раскрытия информации по ипотечному кредитованию, в том числе за счет сделок через загсы, а также совершенствование процедур обращения взыскания на заложенное по ипотеке имущество.

АИЖК предлагает привлечь инвестирование в долгосрочной перспективе средств пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги и внести соответствующие изменения в федеральный закон «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в РФ». Кроме того, обсуждается инициатива инвестирования средств фонда страхования вкладов. АИЖК поддерживает внесение изменений в законодательство РФ в части введения депозитарного учета закладных, а также изменения в федеральный закон «Об ипотеке», направленные на ускорение процедуры регистрации ипотечных сделок с недвижимым имуществом.

Агентство планирует в 2009 году внедрить механизм ипотечного страхования, он уже обсуждается с банками и страховыми компаниями. Кроме того, планируется выпуск биржевых облигаций АИЖК.

В первой половине 2008 года несколько снизились темпы роста выдачи ипотечных кредитов баками, и было выдано кредитов на сумму около 340 млрд рублей. Вместе с тем он отметил снижение уровня конкуренции у банков по выдаче ипотечных кредитов. Если в 2006 году 48% банков были крупнейшими из 600 банков выдающих ипотечные кредиты, то в 2008 году доля крупнейших банков составила 88%. По прогнозам АИЖК, в 2008 году объемы выдачи ипотечных кредитов банками не превысят показателей 2007 года и составят не более 500 млрд рублей, а в 2009 году эти объемы будут еще меньше.

По оценкам застройщиков строительных компаний, объемы ввода жилья эконом-класса составят не более 30–35 млн квадратных метров, а именно жилье этого уровня пользуется большим спросом у людей, желающих взять ипотечный кредит, говоря о необходимости неснижения объема вводимого жилья и о необходимости 250–300 млрд рублей для строительства количества этого жилья.

В связи с этим возникает необходимость скорейшего принятия изменений в законодательство об ипотечном кредитовании.

Совет Федерации рекомендует правительству РФ скорректировать правила размещения страховщиками страховых резервов для увеличения разрешенной доли облигаций с ипотечным покрытием в объеме страховых резервов, а также внести изменения в постановление правительства «Об утверждении инвестиционной декларации Внешэкономбанка о доверительном управлении средствами пенсионных накоплений», предусмотрев возможность инвестирования в долгосрочной перспективе средств пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги.

Совфед рекомендует правительству координировать работу министерств и ведомств для разработки стратегии развития рынка ипотечного жилищного страхования в РФ.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) решило восстановить рынок за счет снижения первоначального взноса по жилищным кредитам.

Для этого агентство хочет до конца года создать государственную страховую компанию: первые сделки по проекту планируются в конце весны 2010 года. Однако участники рынка, опрошенные РБК daily, опасаются, что нововведения спровоцируют дополнительный рост «плохих» кредитов по ипотеке, что может сделать создаваемую страховую компанию финансово неустойчивой.

В конце лета правлением агентства была одобрена концепция развития системы ипотечного страхования, предполагающая создание страховой компании АИЖК до конца 2009 года. В эти же сроки вновь образованная СК «АИЖК» должна подготовить и направить в ФССН пакет документов для получения лицензии страховщика. Проведение пилотных сделок по ипотечному кредитованию по новой схеме намечено на апрель–июнь 2010 года.

По замыслу разработчиков концепции внедрение системы ипотечного страхования должно решить проблему нехватки у населения денег на первоначальный взнос и повысить доступность ипотечного кредита (о прогнозах рынка на 2010–2015 годы). СК «АИЖК» будет предоставлять услуги заемщикам, кредиторам, а также услуги по перестрахованию. Чтобы избежать конфликта интересов между АИЖК и ее страховой «дочкой», авторы концепции предложили включить в наблюдательный совет и комитеты СК банкиров и страховщиков.

Появление нового игрока станет несомненным плюсом в первую очередь для населения. «Где страховаться, выбирают заемщики, а не банки. Поэтому если размер страхового покрытия СК «АИЖК» будет не ниже, а тарифы – не выше, чем у других страховщиков, клиенты потянутся и к ней».

СК «АИЖК» собирается удерживать у себя большую часть рисков – и риски заемщика, и риски кредитора, еще будет и услуга по страхованию риска непогашения кредита, которая будет способствовать возрождению кредитов subprime. Предложенную модель СК «АИЖК» высокорискованна и финансово неустойчива.

Так же разработаны основные условия реализации открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» программы по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов.

Основные условия программы разработаны во исполнение Протокола заседания Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики от 28 апреля 2009 года №12 в части поручения о разработке новых механизмов, предусматривающих стимулирование кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса, и физических лиц, приобретающих возводимое в рамках данных проектов жилье.

Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» принимает на себя обязательства по настоящим Основным условиям программы при реализации пилотных проектов исходя из утвержденной суммы в размере до 1,2 млрд. рублей. Основные условия программы могут быть скорректированы по результатам реализации пилотных проектов.

#

# Заключение

Рассмотрены содержание и сущность ипотечного кредитования, детально проанализированы основные нормы действующего гражданского и специального законодательства, как федерального, так и регионального, применяемые в мировой практике системы организации ипотечного кредитования. Особое внимание уделено возможностям организации наиболее эффективных и адаптированных к современным условия м программ ипотечного кредитования.

В работе дана характеристика ОАО «Альфа Банка», подробно изучен андеррайтинг – оценка платежеспособности и кредитоспособности заемщика, процесс ипотечного кредитования и заключения договора, процесс регистрации ипотеки в банке.

Также в работе проанализирован рынок ипотечного кредита в России в настоящее время, выявлены проблемы и предложены направления совершенствования данного рынка на ближайшие годы.

Необходимы серьезные законодательные изменения для развития ипотечного кредитования, в частности необходимо повышение уровня стандартизации рынка на основе унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Кроме того, необходимо формирование публичной системы оценки рисков и совершенствование стандартов раскрытия информации по ипотечному кредитованию, в том числе за счет сделок через загсы, а также совершенствование процедур обращения взыскания на заложенное по ипотеке имущество.

Экономика, как и любая сфера, развивается циклически, по синусоиде, но если в разговоре о кредитовании жилищного фонда банковские аналитики прогнозируют улучшение положения к весне – лету будущего года, то о коммерческой недвижимости все размышляют весьма осторожно. «О перспективах развития говорить пока рано, т. к. не ясно когда закончится кризис и какие банки останутся на этом рынке – объясняет сдержанность в прогнозах аналитиков Альберт Еремеев. – Но уже сейчас понятно, что быстрого восстановления ипотечного кредитования не произойдет. Многие компании сворачивают инвестиционную деятельность, рынок коммерческой и жилой недвижимости переживает не лучшие свои времена в связи с падением спроса.

Поэтому наибольшие перспективы сейчас наблюдаются в кредитовании на покупку коммерческой недвижимости под залог имеющейся недвижимости». Даже если стараться увидеть, что «стакан наполовину полон», то есть сосредоточить внимание на существенных плюсах положения, и рассуждать, что в условиях развивающегося капитализма в нашей стране предприятиям малого и среднего бизнеса всегда будет требоваться недвижимость, то есть какой-никакой, а спрос на этот сегмент кредитования обеспечен. Вопрос о сроках остается открытым. «Перспективы развития кредитования на покупку коммерческой недвижимости, несомненно, есть, вопрос в том, что приобретение дорогостоящих объектов недвижимости требует возможности кредитования на длительные сроки, которые на текущий момент осложнены» – разъясняет положение дел Инна Касьянова.

В условиях глобального экономического кризиса современным предпринимателям приходится нелегко. Количество банков, которые выдают подобные кредиты, резко сократилось. А те флагманы ипотечного кредитования, что удержались на плаву, в срочном порядке меняют условия предоставления этой услуги.

# Список литературы

1. Аверьянова Т.А. Процедурные вопросы организации залогового кредитования в России / Эффективность инвестиций в новое строительство и реконструкцию: Сб. материалов к международной научно-практической конференции 10 февраля 2000. – Новосибирск: НГАСУ, Межрегиональная Ассоциация «Сибирское соглашение», Сибирская ярмарка, 2000. – С. 152
2. Басин Е. Важнейший резерв социального развития // Строительная газета. Тематический выпуск: «Ипотека» – 2007. – №1. – С. 1–2.
3. Басин Е. Важнейший резерв социального развития // Строительная газета. Тематический выпуск: «Ипотека» – 1999. – №1. – С. 1–2.
4. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 264 с.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М.: Статут, 1997.
6. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: Вопросы теории и практики. М., 2002.
7. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах. Издание 2-ое, стереотипное – М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 1999. – 144 с.
8. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. Учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 1999. – 592 с.
9. Государственная целевая программа «Жилище». Одобрена постановлением Совета Министров Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. №595.
10. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – «Юристъ», 2003 г.
11. Ивасенко А.Г. Ипотечное кредитование: сущность, проблемы и перспективы развития: Учебное пособие по курсу «Теория денег и кредита» / Новосиб. Гос. Акад. Экономики и управления. – Новосибирск, 2009. – 80 с.
12. Ивасенко А.Г. Ипотечное кредитование: сущность, проблемы и перспективы развития: Учебное пособие по курсу «Теория денег и кредита» / Новосиб. Гос. Акад. Экономики и управления. – Новосибирск, 1996. – 80 с.
13. Ивашенцев Т.А., Щербаков А.И. Экономика отрасли (строительство): Уч. пос. – Новосибирск: НГАСУ, 2000. – 100 с.
14. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. №90.
15. Ипотека в России (под ред. А.В. Толкушкина) – «Юристъ», 2002 г.
16. Ипотечно-инвестиционный анализ Учебное пособие / Под ред. В.Е. Есипова. – СПб., 1998. – 207 с.
17. Капитоненко В.В. Финансовая математика и ее приложения: Учебно-практическое пособие для вузов. – М.: «Издательство ПРИОР», 1998. –144 с.
18. Ковалев В.В. Сборник задач по финансовому анализу: Учеб. Пособие. – М.: Финансы и статистика, 1997. – 128 с.
19. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / Под общ. ред. И.Д. Грачева. – М.: НОРМА-ИНФРА, 2005. – 348 с.
20. Лелекова М. Ипотека в Новосибирске: повода для пессимизма нет // Строительные ведомости. – 2008. – №58. – С. 3.
21. Лелекова М. Ипотека в Новосибирске: повода для пессимизма нет // Строительные ведомости. – 1998. – №58. – С. 3.
22. Макаревич Л.Н. О проблемах ипотечного кредитования // Деньги икредит. – 1998. – №6. – С. 44–50.
23. Матвеев В. Приоритетные направления в развитии отрасли // Строительная газета. 2005. – №4. – С. 5
24. Матвеев В. Приоритетные направления в развитии отрасли // Строительная газета. 1999. – №4. – С. 5
25. Перар Ж. Управление финансами: с упражнениями / Пер. с фр. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 360 с.
26. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. №28 о мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ) // СЗ РФ. 2000. №3.
27. Постановление Президиума ВАС РФ от 10 декабря 2002 г. №1925/00.
28. Постановление Президиума ВАС РФ от 4 сентября 2001 г. №5093/01.
29. Приказ Минюста России от 15.06.2006 №213 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества». (Зарегистрировано в Минюсте РФ 26.06.2006 №7974).
30. Пухова А. Три способа финансирования // Строительная газета. Тематический выпуск: «Ипотека» – 2006 – №1. – С. 4.
31. Пухова А. Три способа финансирования // Строительная газета. Тематический выпуск: «Ипотека» – 1999 – №1. – С. 4.
32. Рид Э. и др. Коммерческие банки. / Пер. с англ. / Под общ. Ред. В.М. Усоскина. – М.: «прогресс». 2003. – 493 с.
33. Рид Э. и др. Коммерческие банки. / Пер. с англ. / Под общ. Ред. В.М. Усоскина. – М.: «прогресс». 1983. – 493 с.
34. Собрание Законодательства РФ. 2005. №1 (ч. 1).
35. Таранков В.И. Ценные бумаги Государства Российского. – Тольятти: «Интер-Волга», 1992. – 648 с.
36. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 2007.
37. Тесля П.Н. Международные финансовые рынки. – Новосибирск: Экор, 1995 – 224 с.
38. Указ Президента РФ от 20 декабря 1994 г. №2204.
39. Управление инвестициями: В 2-х т. Т. 1. /В.В. Шеремет, В.М. Павлюченко, В.Д. Шапиро и др. – М.: Высшая школа, 1998. – 416 с.
1. Морозов В. Анатомия кризиса – политика отсроченной инфляции // Вопросы экономики. - 2010 - №2 [↑](#footnote-ref-1)
2. Ромащенко Т.А. Теоретические подходы к анализу кризисов // Вопросы экономической науки. – 2009. - №2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Борисов С.М., Коротков П.А. Финансовая система России: состояние и перспективы // Деньги и кредит. - 2009. - №8. [↑](#footnote-ref-3)
4. Морозов В. Анатомия кризиса – политика отсроченной инфляции // Вопросы экономики. - 2010 - №2 [↑](#footnote-ref-4)
5. Агустин Г.Ч. Предотвращение финансовых кризисов // Финансы и развитие. – 2009. - №9. [↑](#footnote-ref-5)
6. Борисов С.М., Коротков П.А. Финансовая система России: состояние и перспективы // Деньги и кредит. - 2009. - №8. [↑](#footnote-ref-6)
7. Агустин Г.Ч. Предотвращение финансовых кризисов // Финансы и развитие. – 2009. - №9. [↑](#footnote-ref-7)