Федеральное агентство по образованию РФ

ГОУ ВПО «УГТУ-УПИ»

Факультет экономики и управления

Кафедра банковского дела

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине

«Организация деятельности коммерческого банка»

Тема:

**«Проблемы банков в развитии ипотечного кредитования»**

Екатеринбург

2005

**Содержание**

Введение

1. Понятие ипотечного кредита. Зарубежный и российский опыт

функционирования рынка ипотечного кредитования

2. Управление системой ипотечных рисков

2.1 Управление ипотечным кредитным риском

2.2 Управление залоговым риском

2.3 Управление ипотечным процентным риском

2.4 Управление ипотечным риском утраты ликвидности

2.5 Управление риском досрочного погашения кредита

2.6 Управление валютным риском

2.7 Управление операционно-технологическим риском

3. Тенденции и перспективы развития ипотечного кредитования

Заключение

Список использованных источников и литературы

Приложения

**Введение**

В настоящее время большой интерес для России представляет ипотечное кредитование, главная цель которого – формирование эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем российских граждан со средними доходами.

Во всем мире ипотечное кредитование давно уже стало классической сферой банковской деятельности. В развитых странах на этот вид кредитования приходится до 1/3 совокупных активов кредитных организаций. В нашей стране аналогичный показатель составляет лишь доли процента. Что же касается объемов, то, например, в США ипотечный рынок оценивается триллионами долларов, а у нас (в пересчете на доллары) — в несколько миллиардов долларов..

В докладе на X съезде АРБ экс-председатель Банка России В. В. Геращенко отметил, чтоипотечное кредитование является одним из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков.

Одной из основных задач банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики.

Роль ипотеки в обеспечении экономического роста страны достаточно велика. Ипотека как раз и позволяет мобилизовать значительную часть сбережений населения и средств инвесторов и направить их в важнейшие отрасли хозяйства, прежде всего связанные с жилищным строительством. Зарубежный опыт, да и опыт тех российских регионов, где ипотека уже развивается, показывает, что ипотечное кредитование обладает как минимум четырехкратным мультипликативным эффектом, т. е. каждый рубль кредита в конечном итоге вовлекает в хозяйственный оборот не менее четырех рублей средств населения. Поэтому благодаря ипотеке можно задействовать те огромные финансовые средства, которые хранятся на руках населения в виде наличной иностранной валюты и объемы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Одновременно ипотека будет способствовать восстановлению доверия населения к государственным и коммерческим банкам, поскольку граждане, кредитующиеся в банке, как правило, держат в нем и свои депозитные и расчетные счета. Ипотечное кредитование тот механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Таким образом, развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях. Это в свою очередь: увеличивает экономический потенциал страны, содействует ее выходу не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса. Формирование рынка ипотечного кредитования способствует преодолению социальной нестабильности в обществе, которая обычно сопровождает экономический кризис.

Отечественные банки, изучая богатый исторический опыт России в данном направлении и практику других стран, стараются разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в сложной экономической обстановке. Однако дальнейшее развитие ипотечного бизнеса тормозится из-за проблем экономического и гражданско-правового характера.

Цель курсовой работы – проанализировать существующие проблемы банков в развитии ипотечного кредитования, выявить тенденции и перспективы его развития в российской банковской системе.

В соответствии с поставленной целью были определены следующие задачи:

1) Рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредита, проанализировать российский и зарубежный опыт развития ипотечного кредитования;

2) Проанализировать управление системой ипотечных рисков.

3) Выявить тенденции и перспективы развития ипотечного кредитования.

**1. Понятие ипотечного кредита. Зарубежный и российский опыт функционирования рынка ипотечного кредитования**

Система ипотечного жилищного кредитования включает в себя предоставление долгосрочных жилищный ипотечных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам, а также механизм обеспечения кредиторов необходимыми долгосрочными ресурсами для кредитования.

Понятие ипотечного кредита тесно связано с ипотекой, которая определяется как разновидность залога недвижимого имущества, служащего обеспечением исполнения залогодателем основного обязательства (по договору кредитного характера) перед залогодержателем; залогодержатель при этом приобретает право, в случае неисполнения должником обеспеченного залогом основного обязательства, требовать удовлетворения за счет заложенного недвижимого имущества, собственником которого остается залогодатель.

Ипотека по своей сущности не является самостоятельной экономической категорией, а служит обеспечением кредита как самостоятельного экономического отношения и опосредует движение ссуженной стоимости в процессе кредитования. Непосредственно движение стоимости от залогодателя к залогодержателю имеет место при ипотеке лишь в случае невыполнения должником своих обязательств по погашению кредита

Ипотека как реальное, относительно надежное в правовом плане обеспечение кредита открывает возможности для снижения процента по ипотечной ссуде по сравнению с необеспеченными кредитами.

С развитием ипотеки расширяется и сфера кредитных отношений через процесс секьюритизации: за счет развития вторичного рынка ипотечных кредитов, где функционируют ипотечные облигации, выпускаемые под закладные на недвижимость, которые приняты в обеспечение жилищных кредитов. Структурно ипотечные жилищные кредиты подразделяются на два вида:

- кредиты на приобретение, реконструкцию и строительство жилья, когда это жилье выступает залогом испрашиваемых ссуд;

- целевые кредиты на приобретение, реконструкцию и строительство жилья под залог имеющегося в собственности заемщика или стороны поддержки недвижимости.

Специфика ипотечного кредита проявляется в следующем.

- Ипотечный кредит - это кредит под строго определенный залог (недвижимость);

- Ипотечный кредит - кредит инвестиционного характера, вложенный в недвижимость и предоставляемый на длительный срок (до 30 лет);

- Ипотечный кредит - более дешевый вид кредита

Ипотечный жилищный кредит - разновидность кредитов населению, поэтому он тесно соприкасается с потребительским. Через объект кредитования - жилье он непосредственно связан со строительным кредитом, предоставляемым коммерческому застройщику для строительства жилья с последующей его продажей населению.

В мире сложилось две модели финансирования ипотечных кредитов: американская и франко-скандинавская. Развитие мирового рынка ипотечного кредитования напрямую связано с механизмом секьюритизации. Различают ипотечные облигации европейского типа – пфандбрифы и бумаги американского типа (MBS).

Американская модель предполагает рефинансирование ипотечных кредитов посредством выпуска ипотечных ценных бумаг.

Франко-скандинавская, или немецкая, модель предполагает привлечение финансовых ресурсов через ссудосберегательную систему. Франко-скандинавская система подразумевает наличие надежных специализированных ипотечных банков, за которыми стоят очень крупные коммерческие банки. Банковская система Германии включает в себя 34 специализированных ипотечных банка. Составляя менее 1% банковского сообщества, они дают 25% общего оборота (порядка 1 трлн. евро). Ипотечные облигации широко используются в Германии в качестве обеспечения при ломбардных операциях Бундесбанка. [1. С. 43]

Обобщенная схема выпуска ипотечных облигаций европейского и американского типа, а также принципиальные различия между ними представлены в приложении 1.

Анализируя структуру гражданско-правовой базы ипотечного кредитования в России, можно заключить, что развитие залогового кредитования направлено на создание вторичного ипотечного рынка, т.е. за основу взята американская модель.

В этой модели источником финансовых ресурсов является вторичный рынок ценных бумаг, обеспечением которых выступают закладные на недвижимость. Государству при этом отводится решающая роль в формировании инфраструктуры рынка ценных бумаг, поддержании его устойчивости.

В целях развития ипотечного кредитования в России Правительством Российской Федерации в 1997 году был создан оператор ЕСР ИЖК - открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК), в основную задачу которого входит рефинансирование выданных первичными кредиторами ипотечных жилищных кредитов за счет средств, привлекаемых путем размещения на российском фондовом рынке ценных бумаг.

В 1998 г. был принят ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости»), который ввел в гражданский и коммерческий оборот новый вид ценных бумаг – закладные. Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой. Однако этот вид ценных бумаг не получил широкого распространения, поскольку закладные не являются эмиссионными ценными бумагами, и их ликвидность невысока.

Целью Федерального закона от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» было способствовать развитию системы ипотечного кредитования, законодательно установить инструменты привлечения денежных средств для ипотеки - ипотечные ценные бумаги. Закон определяет виды ипотечных ценных бумаг - ипотечные облигации и ипотечные сертификаты участия, их эмиссию, эмитентов, их права и обязанности. Эмиссию ИЦБ могут осуществлять только ипотечные агентства и кредитные организации. В приложении 2 приведена схема рефинансирования ипотечных кредитов.

**2. Управление системой ипотечных рисков**

У ипотечных кредитов есть целый ряд специфических особенностей, и, соответственно, занимаясь этим бизнесом, банки несут специфические риски.

**2.1 Управление ипотечным кредитным риском**

Как известно, кредитный риск — это вероятность денежных потерь банка из-за неисполнения должником обязательств по кредитному соглашению (или иному договору, содержащему элемент кредитования). Для идентификации кредитного риска следует определить его структуру. Она неоднородна — выделяются три его подвида: риск кредитования контрагента, или риск дефолта, расчетный риск, предрасчетный риск (табл.1).

Таблица 1 Характеристика подвидов кредитного риска

|  |  |
| --- | --- |
| Подвид кредитного риска | Характеристика |
| Риск кредитования контрагента или риск выплаты  | Заключается в возможности невозвращения контрагентом банку основной суммы долга по истечении срока кредита, векселя, поручительства  |
| Расчетный риск  | Возникает в случаях, когда осуществляется передача определенных инструментов (например, денежных средств или финансовых инструментов) на условии предоплаты либо предпоставки с нашей стороны. Риск заключается в том, что встречной поставки со стороны контрагента может не произойти  |
| Предрасчетный риск  | Риск того, что контрагент не выполнит свои обязательства по сделке до расчетов и банку придется заменить данный контракт сделкой с другим контрагентом по существующей (и возможно, неблагоприятной) рыночной цене  |

Предрасчетный риск соответствует размеру издержек на замещение сделки на аналогичную в случае невыполнения обязательств контрагентом. Необходимо отметить, что риск выплаты заключается также в вероятности невыплаты контрагентом не только основной суммы долга, но и процентов и прочих предусмотренных договором платежей.

Управление указанными подвидами кредитного риска со стороны банка — ипотечного кредитора может заключаться в следующем:

1) по предрасчетному риску — применение процедур ипотечного кредитования, снижающих (нивелирующих) этот риск, например, ряд банков взимает комиссию за рассмотрение кредитной заявки, размер которой соответствует издержкам на замещение несостоявшейся сделки (или расходам на рассмотрение кредитной заявки).

Например, ОАО «СКБ-банк» за консультацию клиента по вопросам ипотечного кредитования взимает плату в размере 354 рублей (в т.ч. НДС), а за рассмотрение заявки и проведения оценки заемщика и объекта недвижимости 2500 рублей (без НДС).

2) по расчетному риску — аналогично: применение процедур ипотечного кредитования, снижающих (нивелирующих) этот риск, а именно — фактическое

перечисление кредитных средств заемщику строго после надлежащего оформления необходимого пакета документов и исполнения отлагательных условий (например, заключения договоров страхования и т. п.).

3) риск кредитования (риск невозврата кредита, процентов и иных платежей) практически невозможно нивелировать, однако грамотная оценка и прогноз, а также своевременный мониторинг данного риска позволяют банку удерживать его на приемлемом уровне.

Вероятность дефолта заемщика во многом зависит от доли выплат в его доходе. Исследования кредитов в США показали, что если ежемесячные выплаты превышают 36% ежемесячных доходов, то риск дефолта заемщика в 2 раза выше риска дефолта заемщика, выплаты которого составляют менее 30% доходов [12. С. 44]

Для определения вероятности невозврата ипотечного кредита заемщиком — физическим лицом применяют оценку его кредитоспособности, т. е. поиск ответа на вопрос: имеет ли заемщик финансовую *возможность* исполнять принимаемые на себя денежные обязательства. При этом наличие у заемщика *желания* оплачивать кредит при соответствующей финансовой возможности обеспечивается негативными для заемщика последствиями невозврата кредита — утратой прав на заложенную недвижимость и потерей части или всего объема вложенных собственных средств, причем чем больше собственных средств внес заемщик, тем сильнее его заинтересованность в погашении кредита.

Для оценки кредитоспособности заемщика — физического лица банк сопоставляет величину его совокупного дохода и совокупного расхода на основе следующих данных (с приложением соответствующих подтверждающих документов, иногда — с подключением службы экономической безопасности банка):

- текущая заработная плата заемщика;

- занимаемая должность и наличие квалификации;

- сведения о текущих расходах заемщика: затраты на коммунальные платежи, аренду жилья, текущие расходы семьи (на питание, одежду и проч.), на медобслуживание, текущее образование, в том числе детей заемщика, обслуживание автомобиля, дачи и т. п.;

- сведения об имеющихся финансовых обязательствах (кредитах и займах, алиментах и т. п.), кредитной истории.

Очевидно, что в современных условиях далеко не каждый заемщик способен официально подтвердить свои доходы. Осознавая это, большинство банков использует косвенные источники подтверждения доходов заемщика (как правило, для таких заемщиков устанавливается немного большая процентная ставка по кредиту):

- базы данных о доходах специалистов в различных отраслях экономики;

- сведения об имущественном положении заемщика, наличие так называемого «статусного имущества» — объектов недвижимости, дорогих автомобилей, ценных бумаг, совершаемые заемщиком крупные расходы.

Таким образом, определение размера совокупного дохода заемщика на основе представленных документов — это аналитический способ, использование базы данных о доходах специалистов в различных отраслях — статистический способ определения заработка заемщика, а учет имущественного положения заемщика — получение качественной характеристики методом экспертных оценок. Значительное расхождение в результатах, полученных указанными методами — повод для проверки достоверности представленных данных либо указание на сокрытие заемщиком каких-либо существенных сведений.

После определения среднего размера совокупного дохода и среднего размера совокупных расходов заемщика за определенный период времени, как правило, ежемесячных, к средним совокупным его расходам добавляются расходы на обслуживание запрашиваемого кредита, приведенные к аналогичному периоду времени, и вычисляется коэффициент соотношения среднемесячных доходов и расходов заемщика (*К*):

,

где – среднемесячные совокупные расходы заемщика, – среднемесячные расходы на обслуживание кредита, – среднемесячные совокупные доходы заемщика.

Следует отметить, что среднемесячные расходы на обслуживание кредита легко рассчитываются в случае применения известной формулы аннуитета, при которой заемщик в течение всего срока кредита платит банку одну и ту же определенную сумму, которая состоит из процентов по кредиту и части основного долга, причем их соотношение изменяется с течением времени пользования кредитом (в начале кредитного срока основную часть платежа занимают проценты, к концу срока кредита — наоборот). В случае погашения кредита равными долями и оплаты процентов исходя из остатка основного долга максимальный платеж по кредиту приходится на начало срока его использования — размер именно этого платежа применяется при расчете вышеназванного коэффициента.

Приемлемый уровень этого коэффициента отличается в разных банках. Для одних кредиторов достаточно, чтобы коэффициент не превышал единицу, т. е. чтобы совокупные расходы и расходы на обслуживание кредита покрывались совокупными доходами заемщика. Другие кредиторы, в основном практикующие аннуитетные платежи по кредиту, оставляют некий «запас прочности», устанавливая пороговое значение данного коэффициента, например, на уровне 0,8 — это означает, что после оплаты заемщиком необходимых текущих расходов и расходов на обслуживание кредита у него останется 20% свободных средств.

Некоторые банки не принимают во внимание размер текущих расходов заемщика, а устанавливают соотношение размера расходов по кредиту и размера доходов заемщика: например, условия ипотечного кредитования в Инвестсбербанке предполагают, что расходы по кредиту составляют не более 50% дохода заемщика, в программе Московского ипотечного агентства (МИА) — не более 40%, а *в* программе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) — не более 35—40%.

Прогнозирование кредитоспособности заемщика — физического лица встречается в банковской практике крайне редко, как правило, оно заменяется установлением возрастного ценза для заемщиков (например, до 55 или 60 лет — исходя из предположения, что значительная доля заемщиков при наступлении пенсионного возраста выходит на пенсию, а значит, снижает уровень своих доходов).

Банковской практикой установлено, что проблемы исполнения заемщиком обязательств по кредиту возникают на фоне существенного изменения соотношения его доходов и расходов или в случае возникновения финансовых потерь заемщика. Поэтому специалисты предлагают с учетом кредитной истории заемщика применять прогнозирование его кредитоспособности исходя из факторов, влияющих на финансовое положение заемщика — физического лица.

Для мониторинга кредитоспособности ипотечного заемщика предлагается периодическое (например, раз в полгода) предоставление заемщиком подтвержденных сведений об изменении (неизменности) его зарплаты, должности, иных доходов, семейного положения, расходов, денежных обязательств, о получении дополнительного образования. [8. С. 26-27]

На основе представленных данных с учетом конъюнктуры рынка труда, а также с учетом платежной дисциплины заемщика необходимо корректировать прогнозную оценку его кредитоспособности и принимать меры для удержания кредитного риска на приемлемом уровне.

Дополнительным методом управления кредитным риском является создание так называемых «кредитных бюро» — базы данных о платежной дисциплине заемщиков, включая составление списка заемщиков-неплательщиков, и обмен данной информацией между кредиторами.

**2.2 Управление залоговым риском**

Риск, связанный с залогом, неразрывно связан с кредитным риском, и определяется вероятностью денежных потерь кредитора в связи с невозможностью получить денежные средства, причитающиеся ему по кредитному соглашению, в необходимом объеме за счет обращения взыскания на предмет залога. Эта ситуация может быть вызвана:

- недостаточной стоимостью залога в момент обращения взыскания на него (в момент реализации предмета залога);

- повреждением или утратой предмета залога;

- отсутствием (или недостатком) правовых оснований для обращения взыскания на предмет за участвующего в системе жилищного ипотечного кредитования, в рамках управления риском залога является достоверная оценка и по возможности максимально точный прогноз стоимости закладываемого жилья на период кредитования.

Для решения этой задачи большинство банков пользуется услугами квалифицированных оценочных компаний; другая часть банков создает собственные подразделения по работе с залогами (включая оценку, мониторинг и при необходимости обращение взыскания), в штате которых имеются лицензированные оценщики.

При оценке текущей рыночной стоимости жилья, в том числе закладываемого при ипотечном кредитовании, оценщики используют три основных метода:

1) метод прямых рыночных сравнений — он состоит в сравнении цен, по которым в последнее время заключались сделки купли-продажи аналогичных объектов. Оцениваемая недвижимость всегда отличается от анализируемых аналогов, поэтому полученное значение корректируется с учетом влияния ряда факторов — даты и условий продажи, физических характеристик объектов недвижимости;

2) метод издержек — он заключается в определении стоимости объекта недвижимости, который может заменить оцениваемый объект. Этот метод

также может заключаться в расчете затрат на строительство объекта, который в существующих условиях наиболее адекватно мог бы заменить оцениваемый объект;

3) метод доходов — он определяет текущую стоимость прав на получение дохода от рассматриваемого объекта недвижимости на определенном временном отрезке в будущем и основан на предположении, что доход, получаемый от данного объекта, определяет его стоимость, поэтому он применяется

для оценки имущества, приносящего доход — доходных домов, офисов, торговых площадей и т. п.

Очевидно, что текущее рыночное значение стоимости оцениваемого объекта недвижимости находится в пределах, определенных названными методами, при этом точность его исчисления определяется квалификацией оценщика.

Как следует из описания методов оценки недвижимости, передаваемой в залог, подобная сложная процедура оценки сопряжена со значительными затратами времени и средств, но при этом, как показывает практика, она дает результат высокой точности. В этой связи подобные сложные оценки применяются, как правило, при оценке объектов недвижимости, выступающих в качестве предметов залога при коммерческом кредитовании банками крупных клиентов или дорогостоящих проектов.

Методом минимизации риска залога банка-кредитора при принятии материального обеспечения по кредиту (в том числе жилья при ипотеке) является введение дисконта по стоимости предмета залога, который также учитывает наличие дополнительных расходов на процедуру обращения взыскания и реализацию залога. В случае ипотечного жилищного кредитования это выражается в установлении залогового коэффициента (), который определяется по следующей формуле:

К

где — сумма кредита, — оценочная стоимость жилого объекта. Очевидно, что чем выше степень превышения оценочной стоимости жилого объекта над суммой кредита, тем меньше значение залогового коэффициента, и следовательно, меньше степень риска кредитора.

В российской ипотечной практике значение залогового коэффициента, устанавливаемого кредиторами, колеблется от 70% (Московская ипотечная программа) до 95% (банк «Дельтакредит»).

Для улучшения качества управления, связанными с залогом, поэтому целесообразно законодательно закрепить принцип формирования пулов ипотечных кредитов в соответствии с типом заложенной по ним недвижимости.

Еще одним инструментом снижения риска, связанного с залогом, является страхование предмета залога. [8. С.19-20]

Мониторинг риска, связанного с залогом, сводится к периодической оценке физического состояния предмета залога и условий его эксплуатации, а также к оценке текущей рыночной стоимости этого предмета, используемой для расчета вышеописанного «залогового - коэффициента». Существенное изменение стоимости предмета залога также является основанием для оформления дополнительного обеспечения, замены предмета залога или частичного досрочного погашения кредита. Функция мониторинга предмета залога обычно возлагается банком на подразделение по работе с залогами или на кредитное подразделение.

Кроме того, накопление статистики ипотечного кредитования, в том числе по количеству дефолтов, по случаям реализации заложенного жилья позволит ипотечным банкам точнее оценивать размер риска, связанного с залогом по ипотеке, и соответственно, повысить эффективность управления этим риском.

**2.3 Управление ипотечным процентным риском**

Процентный риск банка, возникающий при его участии в системе ипотечного жилищного кредитования (ипотечный процентный риск), связан с вероятностью денежных потерь — снижения доходов (образования убытков) — возникающих вследствие неблагоприятного для банка изменения конъюнктуры рынка, при котором разница между ставкой размещения средств — ставкой по ипотечному кредиту — и ставкой привлечения средств, используемых для фондирования ипотечных операций, сокращается или становится отрицательной. Необходимо учитывать, что номинальное превышение ставки размещения над ставкой привлечения еще не означает отсутствия убытков банка по данным операциям, поскольку разница между ними должна покрывать также собственные расходы банка по этим операциям.

Управление ипотечным процентным риском банка включает определение, оценку и прогноз, минимизацию, мониторинг этого риска, при этом определение, оценка и прогноз этого ипотечного риска обусловливаются его внешними и внутренними факторами.

Ипотечное кредитование выделяется из общего ряда кредитных операций банка, и в частности, ставка по ипотечному кредиту в значительно большей мере зависит от ставки, по которой привлекаются средства для фондирования ипотечных операций, чем от прочих факторов. [8. С. 14-15]

Особо следует отметить механизм так называемой «плавающей» процентной ставки, широко применяемый в странах Запада, но не получивший аналогичного распространения в нашей стране. Его суть сводится к тому, что при заключении кредитного договора не оговаривается номинальное значение процентной ставки, а указывается способ его расчета на основе определенных параметров. Как правило, такая процентная ставка исчисляется как сумма некоего публичного рыночного показателя (например, «6-месячный LIBOR» — средневзвешенная ставка Лондонской межбанковской биржи по кредитам сроком на 6 месяцев) по состоянию на определенную дату плюс фиксированная надбавка. Этот инструмент позволяет банку более точно управлять процентным риском при кредитовании, поскольку устанавливает взаимосвязь стоимости привлеченных ресурсов (эти ресурсы могут быть привлечены банком на той же лондонской бирже) и процентной ставки по кредиту. Этот механизм применяется ЗАО «Райффайзенбанком»: в течение первого года погашения кредита ставка устанавливается в размере 10%-11%, затем она пересматривается ежегодно на базе LIBOR + 8% + 9%. [23]

В этом случае по мере изменения рыночных процентных ставок меняются и выплаты, которые должен ежемесячно осуществлять заемщик. В результате применения этого механизма снижение процентного риска приводит к увеличению кредитного.

В рамках ипотечного кредитования с учетом долгосрочного характера кредитных операций подобный механизм уместно применять в ситуации, когда стоимость ресурсов, используемых для фондирования ипотечных кредитов, также ставится в соответствие с определенным рыночным показателем.

**2.4 Управление ипотечным риском утраты ликвидности**

Риск утраты ликвидности банка — ипотечного кредитора определяется вероятностью его денежных потерь в связи с потенциальным отсутствием у него возможности оплачивать свои обязательства из-за несоответствия сроков пассивов банка срокам активов.

В настоящее время у большинства российских банков отсутствуют долгосрочные ресурсы, которые могли бы быть направлены на цели ипотечного кредитования. Сбережения населения в виде банковских депозитов и иных инструментов составляют незначительный объем, в большинстве своем номинированы в иностранной валюте и имеют срок не более 1 года. Капитализация банковской системы достаточно мала, а практика привлечения рыночных заимствований корпоративными заемщиками на срок более 3 лет практически отсутствует. [5]

Таким образом, для адекватного финансирования ипотечных операций (долгосрочных ипотечных кредитов) банку необходим источник финансирования аналогичной срочности. В современных российских условиях наиболее перспективное решение этой задачи ведется в двух направлениях:

1) Специализированные ипотечные агентства выкупают у банков пулы ипотечных кредитов, а затем выпускают ипотечные ценные бумаги, обеспеченные этими пулами. В данной ситуации управление риском утраты ликвидности банка – участника

ипотечной системы должно включать обеспечение со стороны банка четкого функционирования механизма выкупа банковских ипотечных кредитов ипотечным агентством, при этом желательно, чтобы банку была предоставлена оферта по такому выкупу (как это происходит в данное время в системе АИЖК).

2) Банки — ипотечные кредиторы могут самостоятельно производить эмиссию ипотечных облигаций. До настоящего времени неизвестно об эмиссии ипотечных облигаций какого-либо банка, вероятно, это связано, с одной стороны, с недостатком времени на подготовительный этап (соответствующая инструкция Центробанка вышла весной 2004 г.), с другой — неурегулированным законодательством.

Вероятно, в случае принятия соответствующих поправок коммерческие банки приступят к эмиссии ипотечных облигаций.

Управление риском утраты ликвидности банка — ипотечного кредитора в такой ситуации должно включать мероприятия по обеспечению адекватности разнонаправленных денежных потоков банка: входящего — платежей по ипотечным кредитам, исходящего — платежей по ипотечным облигациям.

Для усиления регулирования в этой области в марте 2004 г. Центробанк издал инструкцию «Об обязательных нормативах деятельности кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием», которая устанавливает особенности расчета и значение обязательных нормативов, а также величину и методики определения дополнительных обязательных нормативов для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию ипотечных облигаций. Инструкция содержит следующие положения:

1) Усилено требование в отношении норматива достаточности собственных средств (капитала) (Н1): минимальное значение этого норматива для банков, осуществляющих эмиссию ипотечных ценных бумаг, установлено на уровне 14% (для обычных банков — 11%).

Кроме того, введены дополнительные нормативы для ипотечных банков:

2) Установлено минимальное соотношение величины предоставленных кредитов с ипотечным покрытием и собственных средств (капитала) (Н17) — оно не должно быть менее 10%. Этот норматив обеспечивает необходимый объем портфеля ипотечных кредитов, то есть банк, относящийся к разряду ипотечных кредиторов и эмитирующий ипотечные облигации, должен иметь значительный объем кредитов, обеспеченных ипотечным покрытием.

Иными словами, ипотечное кредитование для такого банка должно быть в ряду основных направлений его деятельности.

3) Установлено минимальное соотношение величины ипотечного покрытия и объема эмиссии облигаций с ипотечным покрытием (Н18) — оно не должно быть менее 100%. Данный норматив обеспечивает запрет использования денежных средств, вырученных в результате эмиссии ипотечных облигаций, на цели, не связанные с фондированием ипотечных кредитов.[2, 16, 17]

Следует отметить, что установленное 100-процентное значение этого норматива создает жесткие условия для банка, поскольку вынуждает его иметь дополнительный (запасной или временный) источник средств для фондирования ипотечных кредитов, помимо ипотечных облигаций:

а) выданные ипотечные кредиты начинают амортизироваться, как правило, с первого месяца срока кредитования, а ипотечные облигации могут погашаться в конце срока обращения, при этом проценты по этим облигациям выплачиваются обычно не чаще чем раз в полгода; таким образом, при равенстве объема ипотечного покрытия и эмиссии на начальном этапе, после первого месяца «работы» ипотечных кредитов их объем станет недостаточным для соответствия объему эмиссии;

б) при расчете норматива Н18 в указанный размер объема эмиссии помимо номинала облигаций также включаются проценты по ним, в то время как проценты по ипотечным кредитам в размер ипотечного покрытия не включаются.

4) Установлено максимальное соотношение совокупной суммы обязательств кредитных организаций — эмитентов ипотечных облигаций перед кредиторами, которые в соответствии с федеральными законами имеют приоритетное право на удовлетворение своих требований перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, и собственных средств (капитала) (Н19) — оно не должно превышать 50%. Это означает, что ипотечный банк не должен иметь обязательства перед частными вкладчиками (и прочими приоритетными кредиторами) в объеме более половины своего капитала. Данный механизм защиты интересов держателей ипотечных облигаций, возможно, будет отменен после принятия законов об исключении ипотечного покрытия из общей конкурсной массы при банкротстве банка — эмитента ипотечных облигаций.

Данная инструкция Центробанка, с одной стороны, устанавливает «квалификационные признаки» ипотечного банка и одновременно ограничивает риск утраты ликвидности этих банков. В то же время считаем, что установление минимального значения норматива Н18 в размере 100% вводит слишком жесткие условия для ипотечного банка, о которых сказано выше. По нашему мнению, следует дать более подробную характеристику этому соотношению, например, при его расчете учитывать погашенную в отчетном периоде часть основного долга по ипотечному кредиту, а также учитывать полученные по ипотечным кредитам проценты (адекватно процентам по ипотечным облигациям).

С другой стороны, можно установить минимальное значение норматива Н18 на уровне немного меньше 100% (например, 95%; более точно номинальное значение может быть установлено в процессе развития банковской ипотеки в стране). Это даст ипотечному банку некий «маневренный коридор», в рамках которого он сможет управлять ипотечным портфелем, не прибегая к поиску дополнительных источников средств для фондирования ипотечных кредитов.

Другим аспектом управления риском утраты ликвидности ипотечного банка в частности и ипотечной системы в целом является расширение спектра ипотечных ценных бумаг, что также повышает их надежность и привлекательность для инвесторов. Во всем мире практика структурирования ипотечных ценных бумаг (преимущественного погашения привилегированных «старших» выпусков в ущерб последующим «младшим» выпускам ипотечных облигаций одного пула) позволяет перераспределять риски между различными выпусками таких бумаг, обеспеченных единым ипотечным пулом.

Следует отметить, что при нормальном функционировании ипотечного рынка суммарный денежный поток от ипотечных кредитов превышает суммарный денежный поток по ипотечным облигациям, эмитированным под обеспечение этими кредитами. В этой ситуации наиболее вероятные проблемы с ликвидностью возникают при неправильной организации периодичности платежей внутри этих потоков (неадекватности «импульсов» платежей). Такое положение определяет предпосылку к созданию дополнительного механизма управления риском утраты ликвидности ипотечного банка — «страховочного фонда», средства которого должны формироваться (накапливаться) при избытке денежного потока от ипотечных кредитов и использоваться вмомент появления проблем с ликвидностью.

Кроме того, средства такого фонда уместно учитывать при расчете величины ипотечного покрытия для вышеописанного норматива Н 18.

В целом, решение проблемы ликвидности будет полностью зависеть от начала полноценного функционирования закона «Об ипотечных ценных бумагах». В приложении 3 приведены главные недостатки закона «Об ипотечных ценных бумагах», препятствующие активизации и расширению участия банков в ипотечном кредитовании.

**2.5 Управление риском досрочного погашения кредита**

Риск денежных потерь банка, связанных с досрочным погашением ипотечного кредита — риск досрочного погашения кредита принадлежит к числу рисков банка-кредитора, возникающих при его участии в системе ипотечного кредитования по немецкому образцу.

В российских условиях риск досрочного погашения несет эмитент облигаций, обеспеченных ипотечным покрытием, — им может быть как универсальный банк, так и ипотечное агентство. Если система ипотечного кредитования организована таким образом, что банк обладает постоянной офертой по выкупу ипотечных кредитов агентством, то данный риск банк несет лишь в короткий промежуток времени — от момента предоставления кредита до его выкупа ипотечным агентством.

Ряд отечественных банков применяет инструмент взимания комиссии при досрочном погашении ипотечного кредита (или частичном досрочном погашении). Определение размера такой комиссии строится на основе оценки уровня риска досрочного погашения, при этом могут применяться два метода:

1) Определение размера «упущенной выгоды» по кредиту, т. е. совокупной суммы процентов по ипотечному кредиту, которые кредитор рассчитывал получить в период от момента досрочного погашения кредита до момента планового окончательного его погашения. Для более точного определения оценки реальной «упущенной выгоды» возможно применение метода дисконтирования, т. е. приведения денежного потока, формируемого процентными платежами, к текущему моменту времени.

2) Определение «стоимости замещения» кредита аналогичным. Данная стоимость включает расходы банка на создание актива в своем ипотечном портфеле, аналогичного досрочно погашенному кредиту. Эти расходы могут возрастать в связи с необходимыми затратами времени, планированием (ограничением) количества выдаваемых ипотечных кредитов по согласованию с агентством, рефинансирующим ипотечные кредиты данного банка, и т. п. [8. С. 17-18]

Например, ЗАО «Райффайзенбанк» применяет следующий механизм:

- в течение следующих 6 месяцев Заемщик может производить досрочное погашение кредита с комиссией в размере 2% от суммы досрочного платежа за каждый досрочный платеж;

- после 9 месяцев с даты выдачи кредита частичное и полное досрочное погашение кредита осуществляется без комиссии. Сумма частичного досрочного погашения - не менее 2000 долларов США без учета суммы ежемесячного платежа.

А требования ОАО «СКБ-банка» и «Меткомбанка», работающих по программе АИЖК заключаются в том, что заемщик может досрочно погашать кредит суммами не менее 25000 рублей. [30]

Известны также запретительные меры, применяемые банками для предотвращения досрочного погашения ипотечного кредита, например, включение в кредитный договор условия о том, что досрочное (частичное досрочное) погашение кредита приводит к соответствующему уменьшению размера основного долга по кредиту (амортизации кредита), однако в этом случае причитающиеся банку проценты рассчитываются не на базе фактического остатка основного долга, а исходя из планового графика погашения кредита.

Реальными средствами мониторинга риска досрочного погашения кредита являются следующие:

1)По каждому выданному ипотечному кредиту—периодическая оценка вероятности его досрочного погашения.

2) По ипотечному кредитному портфелю в совокупности — управление риском досрочного погашения кредита в части влияния фактора изменения процентных ставок на ипотечном рынке. Для этого необходима грамотная политика банка, включающая высокий уровень маркетинга и гибкий подход при установлении процентных ставок по ипотечным кредитам. Однако если кредит ориентирован на ипотечную систему с жестким определением условий кредитования (например, на программу какого-либо ипотечного агентства), то он практически лишен возможности проводить самостоятельную процентную политику в этой сфере.

**2.6 Управление валютным риском**

При классификации рисков банковской деятельности управление валютным риском, как правило, не относится к рискам кредитной деятельности банка. Однако тесная зависимость всей ипотечной системы от источников денежных средств для ее фондирования определяет непосредственное влияние валютной составляющей на совокупность рисков ипотечного кредитора.

Валютный риск банка, возникающий при его участии в системе ипотечного кредитования, связан с вероятностью денежных потерь (снижения доходов, образования убытков) вследствие неблагоприятного для банка изменения курса валюты, в которой производится привлечение средств для фондирования ипотечных кредитов, по отношению к валюте размещения средств (валюте, в которой предоставляются ипотечные кредиты).

В большинстве развитых стран созданы ипотечные системы, в которых валютный риск исключен, ввиду того, что ипотечное кредитование и рефинансирование ипотечных кредитов производится в одной валюте — национальной. Современные российские экономические условия сопряжены с нестабильностью курса рубля в долгосрочной перспективе, с наличием высокого уровня инфляции; также имеет место негативный опыт государственного дефолта 1998 г. Кроме того, долгое время считалось, что в нашей стране отсутствуют институциональные инвесторы, способные обеспечить адекватное по срокам и стоимости ресурсов фондирование ипотечной системы в национальной валюте, поэтому поиск источников средств был ориентирован на западных инвесторов.

Совокупность этих факторов указывает на высокий уровень неопределенности при оценке валютной составляющей рисков российского ипотечного кредитора. Следовательно, в современных условиях как банку-кредитору, участвующему в ипотечной системе, так и ипотечному агентству практически невозможно количественно измерить и спрогнозировать валютный риск с удовлетворительной точностью.

С другой стороны, большинство населения получает основную часть дохода в рублях, поэтому ипотечному кредитору следует учитывать, что при предоставлении ипотечного кредита в иностранной валюте фактически происходит перекладывание валютного риска на заемщика, что приводит к повышению уровня кредитного риска. [9. С. 26-27]

В сложившихся экономических условиях эффективное управление валютным риском банка, возникающим при его участии в системе ипотечного кредитования, сводится к проведению мероприятий, позволяющих его избежать. Это означает, что ипотечному банку следует отталкиваться от валюты, в которой будут рефинансированы его ипотечные кредиты. При ориентации банка на систему кредитования определенного ипотечного агентства желательно, чтобы отношения с этим агентством, выкупающим у него ипотечные кредиты, предполагали постоянную оферту по выкупу кредитов на определенных условиях (в настоящее время такую возможность предоставляет, например, система ипотечного кредитования АИЖК).

**2.7 Управление операционно-технологическим риском**

Операционно-технологический риск связан с вероятностью ошибок, допущенных самим банком, в процессе ипотечного кредитования. Он обусловливается следующими факторами:

- ошибки оформления (хранения) документов по кредиту и залогу;

- бухгалтерские ошибки и ошибки при расчете платежей заемщика;

- ошибки процедуры кредитования.

Рассмотрим методы управления операционно-технологическим риском ипотечного банка в соответствии с названными факторами.

1. *Ошибки оформления (хранения) документов по кредиту и залогу.* Они могут повлечь значительные финансовые потери, поэтому в каждом банке разрабатываются специальные процедуры для снижения их вероятности (многочисленные проверки и согласование содержания документации, а также порядок документооборота и хранения оригиналов документов в банковском хранилище).

Наибольшее количество ошибок такого рода, как правило, связано с этапом договорной деятельности любого предприятия (как банка, так и заемщика).

Поэтому создание системы защиты договорной деятельности банка позволит повысить эффективность системы в целом. В подтверждение данного тезиса прогрессивные ипотечные системы применяют унифицированные формы договоров и прочих документов.

2. Бухгалтерские ошибки и ошибки при расчете платежей заемщика.

Среди передовых ипотечных систем распространено применение формулы аннуитетных платежей, при которой заемщик ежемесячно платит одну и ту же денежную сумму, а банк распределяет полученные средства по видам дохода.

Формула рассчитывается один раз и не требует от банка ежемесячного расчета текущего платежа заемщика, что снижает вероятность ошибок при расчете платежей. [9. С.27-28]

**3. Тенденции и перспективы развития ипотечного кредитования**

Несмотря на то, что ипотечный бизнес и его составная часть - ипотечное жилищное кредитование, абсолютно новое направление в современной России, к настоящему времени уже сформировалась основа для развития системы ипотеки.

По данным Ассоциации российских банков (АРБ) на начало года, по ипотечным схемам продается около 1,5% жилья, а объем ипотечных кредитов составляет 0,007% ВВП, объем банковских ипотечных кредитов превышает 1 млрд. долларов, программы ипотечного кредитования осуществляют 140 банков. В ассоциации отмечают, что 70% рынка ипотечных кредитов приходится на пять российских банков: Сбербанк, Внешторгбанк, "ДельтаКредит", Райффайзенбанк и Городской ипотечный банк (см. приложение 4).

В связи с дефицитом долгосрочных ресурсов участники рынка редко кредитуют приобретение жилья на срок более чем 15 лет (это предельный срок кредита у Сбербанка, Райффайзенбанка и Городского ипотечного банка). На 25 лет кредиты выдают "Внешторгбанк Розничные услуги" и "ДельтаКредит". Сбербанк и ГИБ требуют от заемщика оплатить от 10% стоимости приобретаемого жилья, ВТБ- от 15%, "ДельтаКредит" - 20-25%, Райффайзенбанк - 30%. У Сбербанка процентные ставки по стандартному ипотечному кредиту составляют 18% годовых в рублях, 11% в долларах и евро, у ВТБ - 13-14% в рублях и 9,8-12% в долларах в зависимости от срока кредита, у "ДельтаКредита" - 10,5-14% в долларах в зависимости от срока и наличия справки о доходах клиента, у Райффайзенбанка- 11-14% в долларах, у Городского ипотечного банка - от 10,5-12% в долларах, 14,5-15,5% в рублях в зависимости от срока кредита (см. приложение 5). Размер штрафов и пеней за просрочку платежей по кредиту обычно составляет 30-50% годовых.

Платежеспособный спрос на жилье составляет в настоящее время 378,6 млн. кв. м или 150 млрд. долларов США. Эксперты оценивают текущую потребность в ипотечных кредитах в 50 млрд. долларов. По прогнозам, к 2010 году их объем должен возрасти в 30 раз. Банки наращивают объемы выдаваемых жилищных кредитов и их долю в своих портфелях. Если в 2002 году населению было выдано ипотечных кредитов на 3, 3 млрд. рублей, то в 2004 году эта цифра увеличилась до 18, 5 млрд. рублей. [27]

Если рассматривать все кредиты, выданные на приобретение недвижимости, то их объемы в первой двадцатке крупнейших банков России в 2004 году составили почти 1,5 млрд. долларов, тогда как за 6 месяцев 2005 года эта цифра уже намного превысила 1 млрд. долларов. [26]

По данным крупнейших участников рынка, процесс ускорился примерно вдвое: за первое полугодие некоторые из них выдали населению столько кредитов (в стоимостном выражении), сколько за весь прошлый 2004 год.

Все больше банков начинают самостоятельно выходить на рынок ипотечного кредитования. Кроме пионеров этого бизнеса в России Сбербанка, банка DeltaCredit, Райффайзенбанка собственные ипотечные программы предлагают Внешторгбанк, Газпромбанк, НРБ, Росбанк, Уралсиб, Фора-Банк, МДМ-Банк и ряд других. Нужно отметить тенденцию появления специализированных ипотечных банков. В марте 2004 года начал работу Городской ипотечный банк - третий после МИА и DeltaCredit специализированный ипотечный банк в России. В 2005 году начал работу Русский ипотечных банк, ОПТБанк поменял свое название на Банк Жилищного Финансирования, акцентируя свою деятельность на развитии данного направления.

С увеличением количества кредиторов на рынке ипотеки сложилась реальная конкуренция между банками, в результате которой:

- снизились процентные ставки по кредитам до 10-13% в валюте и до 14- 15 % в рублях;

- увеличились сроки кредитов,

- уменьшились требования к размеру первоначального взноса до 15-20% от стоимости жилья,

- появились новые кредитные продукты с переменой процентной ставкой.

Активизация банков в развитии ипотечного кредитования обусловлена:

Во-первых, благодаря правовому обеспечению ипотечных программ, в том числе упрощенной процедуре обращения взыскания на заложенное жилье. Этому способствовали изменения в федеральном законодательстве (в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)", изменения в Гражданском и Налоговом кодексах.

1) ГПК РФ, ст. 446: новая норма предусматривает взыскание на принадлежащее должнику жилое помещение, если оно является предметом ипотеки и в соответствие с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание, вне зависимости от того, является ли жилье единственно пригодным для постоянного проживания.

2) ГК РФ, ст.292:

Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

3) ФЗ «Об ипотеке», ст. 78:

- При обращении взыскания прекращаются пользования жилым помещением права не только залогодателя и членов его семьи, но и любых других лиц, проживающих в данном помещении.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение разрешается и в случае, если кредит предоставлен на приобретение или строительство другого жилья, а также на капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение и погашение ранее выданного ипотечного кредита. ст. 6:

- ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или законом.

4) НК РФ, ст. 149

Все операции по реализации жилья застройщиками и операции на вторичном рынке жилья не облагаются НДС с 01.01.2005 г.

5) ФЗ «Об ипотеке», ст. 76:

При предоставлении кредита или целевого займа для строительства жилого дома, обеспеченного залогом незавершенного строительства, по завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

6) Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить любые условия закладной.

Таким образом, данные изменения повышают защиту банка-кредитора и снижают залоговые риски.

Внесены поправки в ФЗ «Об ипотеке» относительно добровольного страхования риска ответственности заемщика перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита. Эта норма позволит снизить ипотечный кредитный риск банка..

Большое внимание уделяется законодательному обеспечению системы рефинансирования как основной движущей силы развития ипотечного кредитования. В 2004 году в закон **«Об ипотечных ценных бумагах»** были внесены дополнительные поправки, направленные на усиление защиты прав инвесторов в случае возможного банкротства эмитента. Кроме того, инвесторы, приобретающие ипотечные ценные бумаги, будут пользоваться льготами по доходу от инвестиций. Так, вместо общего налога в 24% по доходам от ценных бумаг они будут платить всего 9% (если ипотечные ценные бумаги будут выпущены до 1 января 2007 года) или 15% по выпускам, состоявшимся после этой даты.

Внесены изменения в Федеральный закон от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве):

"В случаях, установленных федеральным законом, составляющее ипотечное покрытие имущество должника, осуществлявшего в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, исключается из конкурсной массы должника, а требования кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием удовлетворяются в порядке, установленном Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Министерством экономического развития и торговли РФ (МЭРТ) была разработана Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России, которая была одобрена Правительством. К концепции предлагается заложить федеральному агентству (АИЖК) около 300 млрд. руб. в форме гарантий на период до 2010 года, а также значительно увеличить уставной капитал.

Значительный шаг сделан в создании кредитных бюро. Президентом подписан закон *"О кредитных историях"*, целью которого является создание системы доступа к информации о добросовестности исполнения заемщиками обязательств перед кредиторами. Принятие этого закона, который вступил в силу в сентябре 2005 года позволит снизить риски кредитных организаций.

Усилия законодателей направлены в первую очередь на снижение рисков для участников ипотечного рынка, на разработку надежных финансовых инструментов привлечения ресурсов в эту сферу. Поскольку развитие государственной концепции ипотеки очевидно и необходимо, в разработке ипотечных стандартов участвуют такие организации как ФКЦБ, Центробанк, Федеральное Агентство по жилищному ипотечному кредитованию (АИЖК), министерство промышленности и энергетики, а также ряд других госструктур. Таким образом, начата работа по созданию формирования рынка ипотечных ценных бумаг и унификации региональных схем ипотечного кредитования с целью развития общероссийской системы ипотечного жилищного кредитования.

Во-вторых, немаловажное значение в формировании массового и доступного рынка ипотеки играет строительный сектор, точнее – взаимодействие инвесторов-застройщиков с банковскими структурами.

В-третьих, сыграло свою роль большое количество свободных денежных ресурсов в кредитных организациях, способное обеспечить высокую доходность за счет участия в цепочке выдачи кредитов и их последующего рефинансирования.

В–четвертых, значительные масштабы приобретает реализация ипотечной программы АИЖК.

В–пятых, активизация ипотечных программ в регионах ввиду перенасыщенности столичного рынка и высокого неудовлетворенного спроса на ипотеку в стране.

В–шестых, появление первых ипотечных ПИФов, расцениваемых как инструмент, альтернативный межбанковским прямым продажам кредитных портфелей.

Председатель комитета по ипотечному кредитованию АРБ Андрей Крысин на выступлении IV Всероссийского Совещания участников системы рефинансирования отметил следующие направления совершенствования развития ипотечного кредитования:

1) Немаловажное значение как для операторов, так и потребителей имеет выработка совместно с крупнейшими игроками рынка единых стандартов ипотечного кредитования. Отсутствие единообразной практики применения Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», разнообразное толкование положений Гражданского Кодекса Российской Федерации затрудняют распространение стандартных ипотечных продуктов на территории России. Именно поэтому актуально создание унифицированной линейки ипотечных продуктов в России. Это будет способствовать созданию вторичного рынка ликвидных закладных, что в свою очередь приведет к расширению круга участников ипотечного рынка. Наличие унифицированных продуктов, стандарты, понятные зарубежным инвесторам, позволят ускорить развитие рынка. В этой связи для России важны зарубежный опыт, в частности, Всемирного банка, а также консолидация усилий участников рынка.

2) Следует активизировать механизмы, позволяющие максимально удерживать ипотечное кредитование в рамках кредитных организаций как специализированных субъектов данного рынка. С одной стороны, эксперты высказываются за максимальное предоставление ипотеке возможности развиваться преимущественно на рыночных условиях, с другой – звучат предостережения о неоправданно большом числе участников ипотечного рынка. Уровень дохода, который могут получать мелкие операторы, не сопоставим с уровнем их издержек, следовательно, ожидаем и прогнозируем их отказ от ипотеки, что в свою очередь может вызвать негативные последствия на рынке.

3) Внедрение новых финансовых инструментов невозможно без активного участия государства. Политика государства, стимулирующая развитие ипотеки, должна быть нацелена на:

- создание особого режима налогообложения банковских доходов, получаемых от этой деятельности,

- расширение круга эмитентов ипотечных ценных бумаг,

- совершенствование требований по обязательным нормативам и резервированию.

На российском рынке выпуски ипотечных ценных бумаг банками могут состояться весной 2006 года, полагает Андрей Крысин. Он называет ипотечные бумаги самой эффективной формой рефинансирования ипотеки и надеется, что с помощью таких сделок на рынок придут средства крупных инвесторов: пенсионных фондов, ПИФов и страховых компаний. Секьюритизация помогает банку разгрузить баланс и снизить стоимость ресурсов, которые используются в ипотеке, рассуждает партнер Baker & McKenzie Владимир Драгунов, значит, появление этого инструмента должно привести к снижению ставок. [26]

Ипотечное кредитование, бесспорно, является перспективным направлением банковской деятельности. Банк, занимающийся ипотекой, является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом. Поэтому, чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом.

**Заключение**

Ипотека в своем содержании имеет две составляющие – правовую и экономическую. В правовом отношении ипотека – инструмент залога недвижимого имущества в целях получения кредита на приобретение объекта недвижимости, когда имущество остается в руках должника. В экономическом – это рыночный инструмент оборота финансовых средств, позволяющих привлечь дополнительные финансовые ресурсы для реализации проектов в сфере недвижимости.

Созданная структура гражданско-правовой базы ипотечного кредитования в России направлена на создание вторичного ипотечного рынка (американская модель).

Эффективное функционирование банковского ипотечного кредитования возможно при максимально свободном движении денежных средств с фондового рынка к конечному заемщику и обратно, а также при соответствующим уровне надежности ипотечного кредита и ипотечной ценной бумаги. На современном этапе развития банковского ипотечного кредитования в России можно сформулировать две основные группы проблем, сдерживающих его развитие. К первой группе проблем относятся нерешенные вопросы гражданско-правовой базы ипотеки в России. Вторая группа проблем банковской ипотеки – проблемы экономического характера. Главная из которых – проблема отсутствия долгосрочных кредитов в экономике.

В настоящее время активно идет совершенствование законодательства, регулирующее ипотечное кредитование.

Хотелось бы отметить, что к настоящему времени в России сложились серьезные предпосылки для развития ипотеки: начинают формироваться рыночные отношения между субъектами ипотечных схем, развиваются региональных системы ипотечного жилищного кредитования. Немаловажным фактором является интерес и поддержка местных и федеральных органов власти. Таким образом, через два-три года можно рассчитывать на то, что в России выстроится отлаженная, лишенная юридических противоречий самофинансируемая система ипотечного кредитования, основанная на развитии рынка ипотечных ценных бумаг как неотъемлемой ее части.

**Список использованных источников и литературы:**

1. Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом // Деньги и кредит. – 2004. № 4. – С.42-48.

2. Инструкция ЦБ РФ от 31.04.2004 г. «Об обязательных нормативах кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием» № 112-И

3. Исеев Р. Проблемы секьюритизации на современном этапе // Рынок ценных бумаг. – 2004. - №. 19. – С. 42-43.

4. Карабанова К.И. Ипотечные ценные бумаги: понятие и виды // Законодательство и экономика. – 2004. - № 9. С. 71-78.

5. Концепция развития единой системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в России / Утверждена Решением Наблюдательного совета ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» Протокол № 01 от 27.01.2005 г.

6. Маслов Д. Секьюритизация ипотечных кредитов: реалии и перспективы // Рынок ценных бумаг. – 2004. №23. – С. 19 – 21.

7. Матюхин Г.Г. Тернистый путь ипотечного кредитования // Банковское дело. – 2004. №3. С. 34-36.

8. Москвин В., Федорова А. Управление системой ипотечных рисков // Инвестиции в России. -2005. № 2. С. 12-21.

9. Москвин В., Федорова А. Управление системой ипотечных рисков // Инвестиции в России. -2005. № 3. С. 26-29.

10. Нугаев Р.А. Региональные схемы ипотечного кредитования и проблемы их дальнейшего развития // Деньги и кредит. – 2004. - № 10. – С. 24-29.

11. Петров В. Проблемы и перспективы обращения ипотечных ценных бумаг на торговых площадках // Рынок ценных бумаг. – 2004. -№ 8. - С. 35-42.

12. Саввина А.А. О перспективах ипотеки в России // Адвокат. – 2005. - № 1. – С. 41-44.

13. Суворов Г.П. Об ипотечном агентстве замолвите слово… // Рынок ценных бумаг. – 2004. №19. С. 44-47.

14. Суворов Г. П. Как нам организовать рынок ипотечных ценных бумаг // www.bankir.ru.2003.Март.

15. Туктаров Ю. Основные идеи ипотечных ценных бумаг // Рынок ценных бумаг. – 2004. № 5. – С. 64-68.

16. Указание ЦБ РФ от 18.02.2005 г. «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 16 января 2004 года № 110-И “Об обязательных нормативах банков” № 1549-У.

17. Указание ЦБ РФ от 18.02.2005 г. «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 31 марта 2004 года № 112-И “Об обязательных нормативах кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием” № 1550-У.

18. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 40-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций" (с изменениями от 2 января 2000 г., 19 июня, 7 августа 2001 г., 21 марта 2002 г., 8 декабря 2003 г., 28 июля, 20 августа 2004 г.).

19. Федеральный закон от 29.12.2004 г. «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» №192-ФЗ.

20. Федеральный закон от 11.11.2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» № 152-ФЗ.

21. Федеральный закон от 24.06.1997 г. «Об ипотеке» № 102-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 09.11.2001 N 143-ФЗ, от 11.02.2002 N 18-ФЗ, от 24.12.2002 N 179-ФЗ,

от 05.02.2004 N 1-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, 30.12.2004 № 216-ФЗ).

22. Харин А. Производные ипотечные ценные бумаги: Комментарий к ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» // Хозяйство и право. – 2004. - № 3. – С.29-39.

23. http://www.raiffeisen.ru/rBank/retail/mortgageloans\_description\_ekaterinburg.

24. http://www.denex.ru/news/2005/9/20/30/11243.html.

25. http://www.rusipoteka.ru/element.htm. - субъекты

26. http://www.rusipoteka.ru/analytics/.

27. http://www.cbr.ru/analytics/print.asp?file=ipoteka\_2.htm.

28. http://www.sbrf.ru/ruswin/press.htm#051202.

29. http://www.banki.ru/banks/rating/**.**

30. www.skbbank.ru.

**Приложение 1. Характеристика пфандбрифов и MBS**

Если сравнивать англо-американские облигации, связанные с ипотекой, и германские (европейские), то основные отличия заключаются в том, что пфандбрифы выпускаются первичным кредитором (а не специальной организацией, как англо-американские облигации) и ипотечные ссуды остаются на балансе банка — эмитента пфандбрифов (а не списываются с баланса первичного кредитора). Отличаются и сами системы государственного регулирования, контроля и степени государственного участия на рынке ипотечного кредитования. [1. С. 45]

Пфандбрифы — облигации, выпускаемые немецкими ипотечными банками для финансирования операций с недвижимостью частных лиц и заемщиков общественного сектора. Обеспечением этих ценных бумаг служат либо первая закладная на недвижимость, либо кредиты государственным органам.

1) ипотечный банк выдает кредиты заемщикам;

2) кредиты, подобранные в соответствии с определенными стандартными характеристиками объединяются в пул, на основе которого банком выпускаются облигации с ипотечным обеспечением;

3) ипотечным обеспечением служат обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам;

4) ипотечный банк продает облигации, обязуясь выплачивать инвесторам платежи за счет погашения заемщиками банка суммы основного долга и процентов по кредиту;

5) инвесторы покупают ипотечные облигации, платежи по которым осуществляются ипотечным банком за счет платежей заемщиков банка в счет основного долга и процентов по нему;

6) ипотечные кредиты остаются на балансе ипотечного банка, но выделяются на отдельном реестре учета ипотечного обеспечения;

7) ипотечный банк или орган, контролирующий его деятельность, назначает независимого поверенного, осуществляющего постоянный контроль за соблюдением установленных законодательством требований;

8) поверенный осуществляет периодический аудит пула кредитов, включенных в обеспечение;

9) владельцы ипотечных облигаций обладают правом прямого и преимущественного доступа к ипотечному обеспечению в случае банкротства эмитента. [4. С. 72-73]

Ипотечные ценные бумаги американского типа (MBS) выпускаются по следующей схеме:

1) банк — первичный кредитор предоставляет ипотечные кредиты заемщикам и получает право на получение платежей по кредиту и право залогодержателя

2) приобретая право требования по кредиту у банка - первичного кредитора, специально созданный орган (special purpose vehicle — SPV) —ипотечное агентство — приобретает права кредитора и права залогодержателя. При этом банк, как правило, продолжает обслуживание кредитов. Этот же банк осуществляет процедуру обращения взыскания на залоговое обеспечение, в случае если должник по ипотечному кредиту из пула не выполняет свои обязательства;

3) SPV, собрав пул однотипных кредитов, выпускает на его основе свои ценные бумаги и продает их инвесторам. В США ведущая роль в этой деятельности принадлежит трем организациям — FNMA («Фэнни Мэй»), GNMA («Джинни Мэй»), и FHLMC («Фредди Мак»), которые пользуются поддержкой государства;

4) SPV является организацией-проводником платежей от заемщиков инвесторам. Главная их задача — пересылка полученных платежей инвесторам. Существует лишь временная задержка между выплатами по кредитам пула и платежам держателям ценных бумаг, которая составляет, как правило, 15—25 дней. «Переводные ценные бумаги отличаются от традиционных финансовых инструментов тем, что периодичность и размер выплат по ним определяются поступлениями по ипотечным кредитам, обеспечивающим данный выпуск. Владельцу ценной бумаги заранее не известна сумма ежемесячных поступлений»

В США государственная гарантия по этому виду ценных бумаг избавляет

инвестора от риска дефолта: банк — первичный кредитор гарантирует продолжение платежей по кредиту даже в период от дефолта до реализации залога. Если банк оказался несостоятельным, то GNMA назначает другого агента по реализации залога и само продолжает платить по кредиту до реализации залога. В гипотетической ситуации, если GNMA окажется несостоятельным, то американское правительство гарантирует продолжение платежей по кредиту — тройная защита инвестора. Все усилия направлены на одно — продолжать платить инвестору по ценной бумаге. Неудивительно, что у этих бумаг практически отсутствует риск дефолта и для них характерен высочайший кредитный рейтинг".

5) SPV выплачивает комиссионное вознаграждение банку — первичному кредитору (за обслуживание кредитов) из поступающих средств. [4, С.74-75]

Принципиальные различия между этими видами ипотечных ценных бумаг отобразим в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Пфандбрифы | Облигации типа MBS |
| 1. Эмитент |
| Первичный кредитор | Специальная организация SPV |
| 2. Секьюритизация |
| Балансовая | Внебалансовая |
| 3. Обеспечение высокого кредитного рейтинга |
| Жесткий государственный контроль за эмитентами – кредитными учреждениями | Государственные гарантии инвесторам Льготы и привилегии эмитентам MBS  |
| 4. Риск досрочного погашения |
| Банк-эмитент | Инвестор |
| 5. Доход |
| Фиксированный или плавающий процент | Все платежи, выплачиваемые заемщиком по кредиту, за минусом вознаграждения обслуживающему банку и SPV  |

**Приложение 2. Схема рефинансирования ипотечных кредитов АИЖК**

*Заемщик* - лицо, берущее кредит под залог жилой или коммерческой недвижимости. Для получения ипотечного кредита необходимо обладать средствами в объеме не менее 20-30 процентов от стоимости объекта недвижимости и иметь доходы, позволяющие в течение всего срока выплачивать равными ежемесячными платежами основной долг и проценты по нему.

*Кредитор (банк)* - организация, которая после анализа кредитоспособности заемщика, заключает с ним кредитный договор и ведет учет его задолженности. Необходимым условием выдачи ипотечного кредита является внесение заемщиком первоначального взноса. Обязательства заемщика могут быть оформлены в виде именной ценной бумаги - закладной, права на которую банк вправе переуступить.

*Ипотечное Агентство* - является основным элементом самофинансируемой системы ипотечного кредитования. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Средства от продажи ценных бумаг идут на выдачу новых кредитов, таким образом создается система рефинансирования ипотечных кредитов. В задачи агентства входит:

- выкуп у кредиторов закладных или прав требования по ипотечным кредитам

- формирование первичных ипотечных активов

- эмиссия и размещение ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках

Обеспечением эмиссионных ипотечных ценных бумаг являются сформированные специальным образом пулы закладных или ипотечных кредитов.

*Инвесторы* - покупатели ипотечных ценных бумаг. Главным образом это институциональные инвесторы, такие как паевые и пенсионные фонды, страховые компании, банки, портфельные управляющие.

ВТОРОСТЕПЕННЫЕ

*Риэлторская компания* - профессиональный посредник на рынке недвижимости, оказывающий услуги по поиску объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

*Оценочная компания* - необходима для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

*Страховая компания* - выполняет функции по снижению рисков для инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования:

- страхование риска повреждения и уничтожения объекта

- страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки

- страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика

Расходы по ежегодному страхованию несет заемщик.

*Государственный регистратор* - орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки. [25]

Рефинансирование банков через механизм выпуска ипотечных облигаций под залог закладных происходит следующим образом:

1. коммерческий банк заключает с юридическими и (или) физическими лицами кредитные договора под залог недвижимости с оформлением соответствующих закладных;
2. ипотечные агентства производят выкуп закладных у банка через выпуск облигаций, которые размещаются на фондовом рынке;
3. денежные средства, полученные от размещения облигаций на фондовом рынке, возвращаются к кредитору;
4. государство гарантирует выплаты по облигациям.

**Приложение 3. Основные недостатки ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»**

1) В настоящее время ни один кредит, выданный на российском рынке, не может быть включен в состав ипотечного покрытия из-за несоответствия страхового покрытия кредитов требованиям, установленным Законом «Об ипотечных ценных бумагах». В соответствии с законом, страховая сумма должна быть не менее суммы основного долга, так и процентов, уплачиваемых заемщиком за весь срок кредитования. Статья 3 Закона должна быть изменена, так как требования к страховой сумме значительно повышают эффективную процентную ставку по кредитам и снижают доступность ипотечного кредита для физических лиц.

2) Необходимо отменить требование о назначении заемщика выгодоприобретателем по договору страхования жизни и здоровья. Согласно п.2 ст.3 Закона выгодоприобретателем должно являться физическое лицо, тогда как по Стандартам АИЖК – кредитор. Именно из-за этого формального несоответствия закладные, оформленные по стандартам АИЖК, не могут входить в состав ипотечного покрытия. [26]

3) Закон не содержит специального регулирования порядка движения денежных средств (так называемые «обеспечительные» счета-эскроу), поступающих в результате исполнения обязательств по требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия и направляемым на осуществление выплат владельцам ипотечных ценных бумаг.

4) Отсутствие паритетных условий между ипотечными бумагами АИЖК и других эмитентов (кредитные организации, ипотечные агенты), ввиду того, что первые обладают государственными гарантиями.

5) Нечеткая формулировка определения ипотечного агента.

6) Включение в состав ипотечного покрытия денежных средств.

7) Норма Закона об общем собрании владельцев ипотечных сертификатов участия и его компетенции.

**Приложение 4**

Объемы выданных ипотечных кредитов ведущими операторами в 2003 году [26]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Оператор | Объем выданных кредитов, млн $ | Количество кредитов |
| Сбербанк | 233 | - |
| ДельтаКредит | 34 | 1000 |
| АИЖК | 22.9 | 2074 |
| Райффайзенбанк | 21.4 | 419 |
| Фора-Банк | 12.3 | - |
| УГАИК (Уфа) | 8.7 | - |
| Собинбанк | 8.2 | 350 |
| СОФЖИ (Самара) | 7.6 | 708 |
| Внешторгбанк | 7 | - |
| Газпромбанк | 5.5 | - |
| ОИЖК (Оренбург) | 5.2 | 557 |
| РФЖиИ (Марий Эл) | 4.3 | 106 |
| НОАИЖК (Новосибирск) | 4.2 | 223 |
| Агропромкредит | 4 | 300 |
| ФИА-Банк | 3.4 | 526 |
| Национальная ипотечная компания | 3 | 78 |
| Наш дом-Приморье | 2.2 | 135 |
| Евротраст | 2 | 30 |
| Липецкая ипотечная корпорация | 1.6 | 182 |
| КБ Система | 1.35 | - |
| ИРИА (Иркутск) | 0.93 | 92 |
| МДМ-банк | 0.9 | 7 |
| Калужская ипотечная корпорация | 0.73 | 67 |
| Мордовская ипотечная корпорация | 0.5 | 64 |
| САИЖК (Екатеринбург) | 0.2 | 14 |
| АРОИЖК (Архангельск) | 0.13 | 10 |
| Ипотечное агентство РТ (Казань) | - | 8 |
| ПОИФ (Пермь) |  |  |

Объем выданных ипотечных кредитов основными операторами в 2004 году [26]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Оператор | Объем выданных кредитов, млн $ | Количество кредитов |
| Сбербанк | 250 | - |
| АИЖК \*\* | 130 | 9915 |
| Райффайзенбанк | 70 | 971 |
| ДельтаКредит | 67 | 1466 |
| Внешторгбанк | 54 | - |
| Городской ипотечный банк | 43 | 716 |
| СОФЖИ (Самара) | 22.2 | 1352 |
| Фора-Банк | 19.6 | 720 |
| УГАИК (Уфа) | 17.5 | 1282 |
| Национальная ипотечная компания | 18 | 380 |
| Сосьете Женераль Восток | 17.3 | - |
| ФИА-Банк (Тольятти) | 13.8 | 1692 |
| НОАИЖК (Новосибирск) | 11.8 | 624 |
| Наш дом-Приморье | 11.8 | 551 |
| КБ Агропромкредит | 11 | 904 |
| МДМ-Банк | 11 | - |
| РИАТО (Томск) | 9.5 | 608 |
| ИА РТ (Казань) | 9.2 | 870 |
| СКБ-Банк (Екатеринбург) | 9.1 | 584 |
| ИКМО \*\*\* | 8.3 | 496 |
| Абсолют-банк | 8.2 | 163 |
| ОИЖК (Оренбург) | 8 | 1032 |
| КАЖИК (Барнаул) | 7.6 | 705 |
| ЦИК (Москва) | 7.3 | 197 |
| Евростраст | 7.3 | - |
| АКБ Союз | 7 | 100 |
| Первое ОВК | 6.5 | 140 |
| Транскредитбанк | 5.9 | - |
| КИЖК (Курган) | 5.6 | 401 |
| КБ Российский капитал | 5.4 | 110 |
| Международный московский банк | 5.4 | - |
| ИКУР (Ижевск) | 5 | 453 |
| КБ Промэнергобанк | 4.9 | 191 |
| АИЖК КО (Кемерово) | 3.4 | 310 |
| БОФЖСиИ (Брянск) | 2.9 | 350 |
| КИК (Калуга) | 2.7 | 226 |
| ОРИК (Омск) | 2.7 | 217 |
| БИК (Белгород) | 1.7 | 179 |
| Промстройбанк (СПб) | 2.5 | 60 |
| ВОФЖиИ (Волгоград) | 1.5 | 206 |
| ПОИФ (Пермь) | 1.5 | 150 |
| МИК (Мордовия) | 1.4 | 185 |
| КБ РБД | 1.4 | 24 |
| КРИК (Киров) | 0.92 | 83 |
| СПИА (СПб) | 0.8 | 13 |
| Русский Ипотечный Банк | 0.8 | - |
| АИК ПО (Пенза) | 0.6 | 38 |
| КОИА (Курск) | 0 | 0 |

Объем выданных ипотечных кредитов основными операторами в первом полугодии 2005 года [27]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Оператор | Объем выданных кредитов, млн $ | Количество кредитов |
| Банки |
| Сбербанк | 723 | - |
| Внешторгбанк | 64.4 | - |
| Райффайзенбанк | 39.4 | 601 |
| ДельтаКредит | 35 | 500 |
| Городской ипотечный банк | 20 | 333 |
| Уралсиб | 19.1 | - |
| Международный московский банк | 16.2 | - |
| Национальная ипотечная компания | 16 | 342 |
| Русский ипотечный банк | 14 | 299 |
| Возрождение | 12.8 | 607 |
| МДМ-банк | 10.5 | - |
| Абсолют-банк | 9.4 | 220 |
| ФИА-Банк (Тольятти) | 8.3 | 467 |
| СКБ-Банк (Екатеринбург) | 6.9 | 427 |
| Транскредитбанк | 6.7 | - |
| Русь (Оренбург) | 6.3 | 526 |
| Союз | 5.5 | 93 |
| Фора-банк | 4.9 | 105 |
| Евростраст | 3 | - |
| Агропромкредит | 2.8 | 168 |
| Банк ЖилФинанс | 1.4 | 171 |
| Приморье (Владивосток) | 0.3 | 10 |
| Ипотечные агентства, компании, фонды |
| АИЖК \*\* | 104 | 6553 |
| УГАИК (Уфа) | 24.7 | 1400 |
| ЦИК (Москва) | 8.3 | 185 |
| САИЖК (Ектеринбург) | 8.2 | 357 |
| РИАТО (Томск) | 7.8 | 322 |
| ОИЖК (Оренбург) | 6.4 | 522 |
| КАЖИК (Барнаул) | 6.4 | 421 |
| СОФЖИ (Самара) | 6 | 245 |
| ИКМО\*\* | 6 | 195 |
| ИА РТ (Казань) | 5.1 | 357 |
| АИК (Алтай) | 3.7 | 254 |
| СПИА (Санкт-Петербург) | 3.7 | 148 |
| АИЖК КО (Кемерово) | 3 | 225 |
| ФРИЖК ВО (Вологда) | 3 | 428 |
| МИК (Мордовия) | 2.8 | 329 |
| Жилище (Ханты-Мансийск) | 2.8 | 176 |
| ЮУ АИЖК (Челябинск) | 2.3 | 168 |
| ИК ЧР (Чувашия) | 2.3 | 150 |
| Наш дом-Приморье | 2.2 | 77 |
| ЛИК (Липецк) | 2.1 | 187 |
| ИК РБ (Бурятия) | 1.3 | 101 |
| КИК (Калуга) | 1.3 | 86 |
| ПОИФ (Пермь) | 1.1 | 65 |
| ИКУР (Ижевск) | 1 | 70 |
| ВОФЖиИ (Волгоград) | 0.6 | 38 |
| РИА (Якутск) | 0.3 | 16 |
| КОИА (Курск) | 0.2 | 12 |
| БИК (Белгород) | 0.07 | 6 |
| ИРИА (Иркутск) | 0.06 | 6 |

**Приложение 5**

Ставки ипотечных кредитов ведущих банков (октябрь 2005)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название банка | min-max кредитная ставка \* | Объекты \*\* |
| $ | РУБ |
| Абсолют-Банк | 12 |  - | Н В К |
| Банк Москвы | 10-11 | 13-14 | В К |
| Программа АИЖК | - | 14 | В |
| Внешторгбанк | 9.8-12 | 13 | Н В |
| Газпромбанк | 10.5-11.5 | 14-15 | Н В К |
| Городской ипотечный банк | 10.5 -  | 14.5 - | В К |
| ДельтаКредит | 10.5-14.5 | 11.2-15.25 | Н В |
| Евротраст | 13 | 12-18 | Н В К |
| КИТ Финанс Инвестиционный банк | 10.5-11.5 | 13-14.5 | Н В К |
| Менатеп (СПб) | 14 | - | В |
| Международный Московский Банк | 9.9-10.9 | 15-16 | Н В |
| МДМ-Банк | 13-15 | 16-17 | Н В |
| Программа МИА | - | 10.5-15.5 | Н В |
| Московский кредитный банк | 12 | - | В |
| НИКом (НРБ) | 9-16 | 14.5 | Н В К |
| Промстройбанк (СПб) | 13-14 | 15-17 | Н В |
| Промсвязьбанк | 10-13 | 14-17 | Н В |
| Райффайзенбанк | 11-14 | - | Н В К |
| Росбанк | 10.5-12.5 | 15-17 | Н В |
| Российский капитал | 12-15 | 15 | В |
| Сбербанк | 11 | 18 | Н В К |
| Сибконтакт | 11.5-14 | 14 | В |
| Система | - | 14-17 | В |
| Собинбанк | 11-18 | 14 | В К |
| Сосьете Женераль  | 11 | - | Н В К |
| Союз | 11.5-16 | - | Н В |
| Соцгорбанк | 11.5-13.5 | 15 | В |
| УралСиб (Уфа) | 11 | 15 | В |
| ФИА-Банк (Тольятти) | - | 15-23 | Н В |
| Фора-Банк | 10.5-18 | - | Н В К |

 \* Кредитование на срок от 10 лет

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