Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

"Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет"

Курсовая работа

Проблемы функционирования системы ИЖК в РФ на современном этапе

Нижний Новгород

2010

Содержание

1. Расчетная часть курсовой работы

2. Актуальность проблемы ИЖК

3. Первая группа проблем в ИЖК

4. Вторая группа проблем в ИЖК

5. Третья группа проблем в ИЖК

6. Четвертая группа проблем в ИЖК

Список используемой литературы

1. Расчетная часть курсовой работы

В соответствии с заданием установлены следующие параметры ипотечной программы и экономические характеристики домохозяйства (семьи).

Процентная ставка по кредиту 28.5%

Срок кредитования 15лет.

Доля первоначального взноса 20%

Доля отчислений на погашение кредита- k0 30%

Совокупный семейный доход – ССД 42тыс.руб.

Собственное жилье – 2 комнаты, тип – Т

Состав семьи N 3 человека

Страховой коэффициент kс 3.5%

Минимальный , прожиточный бюджет на 1 чел. (МПБ) – 7тыс.руб.

Стандартная площадь собственного жилья типа Т ; Fст - 52м2

Средняя стоимость 1м2 жилья типа Т ; Сед - 42.0тыс.руб.

1.Расчет инвестиционного потенциала семьи.

а) Определение величины совокупного семейного дохода:

Принимаем величину ССДс по заданию – 42тыс.руб.

б) Определение возможности участия семьи в ипотечной программе:

ССДmin>(1+kс)\*МПБ\*N(1+k0)

Где: kс - коэффициент отчислений в семейный страховой фонд,-3.5% -0.035ед.

k0 - коэффициент отчислений , на погашение кредита,-30%-0.3ед.

ССДmin=(1+0.035)\*7\*3\*(1+0.3)=28.2555тыс.руб.

Так как ССДс (42) > ССДmin(28) то семья может участвовать в ипотечной программе.

в) Расчет максимально возможного кредита:

Кmax=12 k0 \*(n /1+r\*n)\*ССДс тыс.руб.

Где: n-срок кредита -15лет; r - ставка по кредиту(28.5%) -0.28ед.

Кmax=12\*0.3\*(15/1+0.28\*15)\*42=436 тыс.руб.

г) Расчет размера денежных накоплений на первоначальный взнос в течение 3-х лет при ставке 10% годовых:

Р =12Рн\*((1+rн)n-1)/rн

Где: rн - ставка накопительного вклада,(10%) – 0.1ед.

n – продолжительность накопительного периода -3года.

Рн = ( kс+ k0)\*ССДс - размер ежемесячных % на накопления, тыс.руб.

Р=12\*(0.3+0.035)\*42\*((1+0.1)3-1)/0.1

Р=168.84\*3.31=558 тыс.руб.

д) Определение стоимости собственного жилья:

Ссж = Fст\*Сед,

Где: Fст - стандартная площадь собственного жилья, (52) м2

Сед – стоимость 1м2 жилья, (42.0) тыс.руб.

Ссж=52\*42=2184 тыс.руб.

е) Определение инвестиционного потенциала семьи;

И= Кmax+Р+ Ссж

И=436+558+2184=3178 тыс.руб.

2.Выбор приобретаемой квартиры.

а) Расчет вариантов площадей жилья, доступного для приобретения с учетом типа жилья;

Bторичный рынок: - расчетная площадь жилья типа Н; при Сед=40.2 тыс.руб.

FН= И /Сед Н= 3178/40.2 =80м2

- расчетная площадь жилья типа Т; при Сед=42 тыс.руб.

FТ= И/ СедТ = 3178/42 = 75м2

Первичный рынок: - расчетная площадь жилья типа У; при Сед=53.8 тыс.руб.

FУ= И/ СедУ = 3178/53.8 =60м2

- расчетная площадь жилья типа С; при Сед=61.6 тыс.руб.

FC= И/ СедС = 3178/61.6 =52м2

б) Определяем доступные площади квартир по вариантам;

Жилье низкого качества FН=80м2 ,

Четырехкомнатная квартира площадью 76м2

Жилье типовой планировки FТ=75м2 ,

Трехкомнатная квартира площадью 67м2

Жилье улучшенной планировки FУ=60м2 ,

Двухкомнатная квартира площадью 60м2

Жилье современной планировки FС=52м2 ,

Однокомнатная квартира площадью 50м2

в) Выбор варианта приобретения жилья.

Принять решение приобрести трехкомнатную квартиру типовой планировки общей стоимостью(Снж)

Снж=Fнж\*Cед

Снж=67\*42=2814тыс.руб.

г) Определяем размер свободных средств.

Ссс=И-Снж

Ссс=3178-2814=364 тыс.руб.

Поскольку на вторичном рынке сразу оплачивается вся стоимость квартиры, то снижаем размер денежных накоплений на величину свободных средств;

Ртр=Р-Ссс

Ртр=558-364=194 тыс.руб.

д) Расчет структурных составляющих стоимости жилья.

Снж=Ртр+ Кmax +Сcж=194+436+2184=2814 тыс.руб.

е) Структура стоимости жилья в процентах;

Р(%)=194/2814=6.9%

-доля кредита К(%)=436/2814=15.5%

-доля стоимости собственного жилья Ссж=2184/2814=77.6%

3.Расчет ежемесячного платежа.

а) Расчет ежемесячного платежа на погашение кредита.

В=К(1+r\*n)/12n

Где: r –процентная ставка -28%

n – срок кредита -15лет

В=436\*(1+0.28\*15)/12\*15=12.6 тыс.руб.

б) Расчет ежемесячного платежа на накопление первоначального взноса.

Вн=(k0+kс)\*ССДс

Вн=(0.3+0.035)\*42=14тыс.руб.

в) Расчет полной стоимости жилья.

Спнж= Снж+К\*r\*n

Спнж=2814+436\*0.28\*15=4645.2тыс.руб.

4.Основные результаты расчетов.

1. Варианты приобретения квартир, исходя из доступной площади жилья:

- типа Н – 4-комнатная, площадью 76м2.

- типа Т – 3-комнатная, площадью 67м2.

- типа У –2-комнатная, площадью 60м2.

- типа С – 1-комнатная, площадью 50м2.

2. Показатели варианта приобретения 3-комнатной квартиры типа Т, общей площадью 67м2.

- общая стоимость - 2814тыс.руб. или 100%

-денежные накопления – 364 тыс.руб. или 6.6%

- кредит – 436тыс.руб. или 15.5%

- стоимость собственного жилья – 2184тыс.руб. или 77.6%

3. Обязательные платежи:

- отчисления на накопление первоначального взноса –14тыс.руб.

- отчисления на погашение кредита -15.4 тыс.руб.

# 2. Актуальность проблемы ИЖК

Жилищная проблема в России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, вызвала потребность в новых научных подходах к ее решению. Важным изменением государственной жилищной политики стала ориентация на развитие ипотечного кредитования. Тем самым государственная жилищная политика приобрела существенно большую социальную базу, поскольку благодаря ипотеке улучшение жилищных условий станет возможным для широких слоев населения, и, прежде всего среднего класса.

В мировой финансовой практике ипотечное кредитование получило широкое распространение. В странах с развитой рыночной экономикой и высоким уровнем организации банковской системы сложились целые системы ипотечного кредитования, которые представлены различными экономическими субъектами – банками; агентствами по торговле недвижимостью; кредитными институтами, осуществляющими кредитование под залог недвижимости; страховыми компаниями; кредитными агентствами, предоставляющими информацию о кредитоспособности клиентов; компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде.

Переход российской экономики на рыночный путь развития предполагает совершенствование банковской системы, которая должна быть адекватна потребностям рыночного хозяйства. Ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой, как известно, отличается высокой степенью риска и неопределенности. Обеспеченные же кредиты, по сравнению с бланковыми, являются более безопасными для банков, так как при их невозврате банк реализует залог и возвращает свои средства. Таким образом, ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Таким образом, исследование механизма ипотечного кредитования на сегодняшний день, достаточно актуально. Ведь помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще немаловажные социальные функции.

Тем не менее, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования.

Актуальность проблемы. Жилищная сфера выступает одним из приоритетов социально-экономической политики государства. Декларируемые еще в начале 1990-х гг. заявления о жилье как о локомотиве реформ достаточно долго не были реализованы. Причины создавшейся ситуации состояли, на наш взгляд, в общей неадекватности стратегии реформирования жилищной сферы, в противоречии потребностей экономики и политической системы, не способной их удовлетворить. Следствие указанных обстоятельств заключалось в предоставлении населению экономической свободы в способах решения жилищной проблемы и в отсутствии у него финансовых ресурсов. Государство, устранив свои полномочия на рынке жилья как собственника, подрядчика, монополиста, не предоставило населению, строительному сектору, банковской системе механизмов реализации назревших проблем.

Инициативы Правительства РФ последних лет по формированию системы законодательных актов, призванных обеспечить доступность жилья для большей части населения страны, демонстрируют, во-первых, изменение ракурса проводимых реформ с акцентом на формирование социальных, в том числе и жилищных, стандартов, а во-вторых, понимание важности роли идеологии государства в решении практических задач страны.

Масштабность и системность принятых мер обеспечили запуск и устойчивое развитие механизмов ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), рефинансирования и секьюритизации ипотечных активов, бюджетно-ипотечной поддержки малообеспеченных и социально значимых слоев населения. Вместе с тем потенциал рынка ипотечного жилищного кредитования остается достаточно высоким.

Последствия мирового финансово-экономического кризиса обострили ситуацию на рынке ипотеки России и проявились в резком ухудшении ликвидности кредитных организаций и их доступа к долгосрочным источникам фондирования, в увеличении рисков, приостановке или значительном ухудшении условий выдачи ипотечных кредитов; в ухудшении финансового состояния застройщиков, сокращении объемов строящегося жилья, нестабильности цен на недвижимость; в снижении платежеспособного спроса на новые кредиты, платежеспособности существующих заемщиков.

В свете вышеизложенного возрастает актуальность теоретических исследований как роли государства в решении жилищных проблем посредством финансово-кредитного механизма, так и последствий проводимых реформ в социальной и экономической жизни страны, в частности их воздействия на экономический рост, денежную, инвестиционную сферы, изменений в поведении основных субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования - домашних хозяйств, банковского сектора. Прежде всего, речь идет о недостаточной проработанности теоретических основ кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования.

# 3. Первая группа проблем в ИЖК

Первая группа проблем посвящена разработке теоретических и методологических основ кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Роль государства в разработке кредитной политики в сфере ИЖК, обусловлена необходимостью выполнения им своих функций, во-первых, по обеспечению реализации конституционных прав граждан на жилье; во-вторых, по регулированию посредством формирования институциональной структуры рынка ипотечного жилищного кредитования доступности его для большинства граждан. Кредитная политика, в свою очередь, обеспечивает, с одной стороны, свободу выбора граждан способа решения жилищной проблемы, с другой - реализацию роли ИЖК в экономическом развитии страны.

Приоритетность кредитной политики государства в сфере ИЖК многогранна и проявляется во взаимосвязи такой политики с задачами социально-экономического развития, в ее ожидаемых последствиях, эффекте воздействия на будущее страны и в самой природе жилой недвижимости, являющейся основой рынка ИЖК. Кредитная политика неразрывно связана с социально-экономической политикой. Провозглашение приоритета социально ориентированного государства обусловило смену приоритетов в социально-экономическом развитии страны, в том числе и формирование жилищных стандартов посредством обеспечения доступности жилья на основе использования ИЖК для массовых слоев населения.

В свою очередь, в контексте финансовой политики, составной частью которой выступает кредитная политика государства в сфере ИЖК, формируются приоритеты социальной политики. Государство, в прямой и косвенной формах реализуя приоритеты кредитной политики (формирование первичного рынка ипотеки, системы рефинансирования ИЖК, рынка ипотечных ценных бумаг, инфраструктуры ИЖК), обеспечивает достижение целей жилищной, демографической политики и политики занятости.

Третьей особенностью кредитной политики в сфере ИЖК является ее связь с движением кредита. Исследование теоретических аспектов ипотечного жилищного кредита позволило обосновать необходимость формирования государством адекватной институциональной структуры рынка. Долгосрочный характер ипотечного кредита, с одной стороны, обеспечивает его доступность для заемщика посредством уменьшения ежемесячных платежей, с другой - предъявляет особые требования к механизму формирования кредитных ресурсов. Традиционные способы формирования кредитором ресурсной базы недостаточны в условиях увеличения масштабности реализации ипотечных программ. Формирование общенациональной системы ИЖК требует как прямого, так и косвенного участия государства в построении механизмов, вовлекающих средства индивидуальных и институциональных инвесторов в рефинансирование ИЖК.

Целевой характер ИЖК проявляется в инвестировании кредитных ресурсов в покупку или строительство жилья, являющегося одновременно обеспечительным материалом ссуды посредством ипотеки. Макроэкономическая роль ипотеки и необходимость учета ее особенностей - наличие права собственности залогодателя на предмет залога, ее публичность, приоритетность, специализация - предъявляют высокие требования к юридическим аспектам ипотечной сделки и требуют наличия институциональной структуры, обеспечивающей ее надежность и устойчивость.

С содержательной точки зрения, кредитная политика в сфере ИЖК - это стратегия и тактика государства по обеспечению доступности жилья для массовых слоев населения, которые проявляются, с одной стороны, в разработке государством системы мер по формированию на основе ИЖК рынка доступного жилья, с другой стороны, в их реализации кредитно-финансовыми институтами посредством денежно-кредитного и финансово-кредитного механизмов. Этапы формирования и реализации разработанных мер дополняются контролем со стороны государства за выполнением их прямыми и косвенными участниками кредитных отношений, а также соответствующей последующей настройкой институциональной структуры.

# 4. Вторая группа проблем в ИЖК

Исследование методологических аспектов кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования позволило перейти ко второй группе проблем, заключающихся в обосновании теоретических положений о ее роли в социально-экономическом развитии страны. Методологическими посылками исследования роли кредитной политики государства через роль ипотечного жилищного кредита стали: во-первых, утверждение о кредите как о базисной по отношению к кредитной политике категории, определяющей в данной связи ее роль; во-вторых, определение кредитной политики в качестве связанной с движением кредита.

Элементами взаимосвязи ипотечного жилищного кредита со спросом на жилье являются доходы населения, цены на жилье, процентные ставки по кредитам и доступность ипотечных инструментов.

Получая ипотечный кредит под свои будущие доходы, население обеспечивает желаемый уровень потребления жилищных услуг на протяжении всей жизни. Таким образом, с помощью ипотечного кредита увеличивается текущий доход семьи до размеров, необходимых для покупки или строительства жилья. Поскольку жилье повсеместно является одной из жизненно важных потребностей населения, постольку эффект масштаба ипотечного жилищного кредитования переносится на соответствующие объемы спроса на жилье. В свою очередь, возросший совокупный спрос в жилищной сфере вызывает, с одной стороны, рост реальных доходов населения и доступности для него кредитов, с другой - увеличение спроса на кредитные ресурсы. Не исключена и обратная связь, а именно влияние доходов населения на доступность жилья как основной цели кредитной политики, так как граждане с высокими доходами могут не только быстрее накопить средства для приобретения жилья, но и легче получить кредиты на эти цели. Рост доходов населения увеличивает платежеспособный спрос на жилье, что в условиях превышения спроса над предложением приводит к росту цен на жилищном рынке. В целом по всем регионам России коэффициент корреляции между названными показателями составил 0,75. Это означает, что изменение доходов населения оказывает заметное влияние на уровень цен на жилье, а стало быть, и на его доступность. Кроме того, в ряде регионов Российской Федерации и в целом по стране прослеживается четкая связь между задолженностью по ипотечным жилищным кредитам (в расчете на одного человека) и средними доходами населения. В целом по России коэффициент корреляции между данными показателями составил 0,73, т.е. ипотечное жилищное кредитование развивается в основном в регионах с высоким уровнем среднедушевых доходов населения.

Не менее важным каналом взаимовлияния совокупного общественного спроса и ипотечного жилищного кредита являются цены. Повышая предложение ипотечных жилищных кредитов, банковская система удовлетворяет тем самым платежеспособный спрос домашних хозяйств на жилье. В краткосрочном аспекте подобное обстоятельство вызывает рост цен на жилую недвижимость вследствие несбалансированности спроса и предложения на рынке жилья во времени, наличия временного лага между появлением спроса на жилье и его предложением. Предложение жилья реагирует на возросшие цены на недвижимость, удовлетворяя возросший спрос на нее, как правило, с интервалом в два года. Неготовность строительного сектора экономики к удовлетворению спроса на жилую недвижимость может вызвать шоковые изменения цен на нее. Таким образом, негативная роль роста цен под воздействием активизации рынка ипотеки в краткосрочном интервале будет заключаться в снижении доступности жилья для населения, в уменьшении части населения, способной получить кредит.

Однако ипотечное кредитование наиболее активно развивается в регионах с высокими доходами населения, которые в сочетании с ограниченными объемами предложения качественного жилья и определяют рыночные цены.

Отмечено и обратное воздействие цен на жилую недвижимость. Рост стоимости 1 м2 жилья значительно повлиял на увеличение суммы ипотечного кредита. Помимо удорожания стоимости 1 м2, на размер ипотечного кредита оказали влияние такие факторы, как увеличение площади приобретаемого жилья вследствие повышения требований заемщиков со средним и высоким уровнями доходов к характеристикам и качеству жилья.

Наиболее существенным фактором снижения доступности жилья является уменьшение его предложения, обусловливающего рост неудовлетворенного платежеспособного спроса на жилую недвижимость, так как объемы строительства не соответствуют растущим финансовым возможностям населения. Это выступает одним из факторов роста цен на жилье и способствует снижению уровня его доступности.

Одной из множества причин снижения доступности ипотечных кредитов являются и высокие процентные ставки по ним, которые провоцируют рост расходов по обслуживанию долга, снижая тем самым доступность для населения заемных ресурсов, его платежеспособность, удовлетворенный спрос на ипотечные кредиты и, как следствие, спрос на жилье.

Ипотечное жилищное кредитование, являясь важным рычагом экономического роста, оказывает мощное и всестороннее воздействие на социальную составляющую общества. Пожалуй, наиболее важным и позитивным следствием этого процесса выступает то, что ипотека становится одним из самых демократичных инструментов развития современного общества, способствует экономической свободе населения, предоставляя право выбора способа решения жилищной проблемы. Анализ данных опросов населения позволил определить тенденции изменения поведения граждан в решении жилищных проблем, выразившиеся как в росте доли домохозяйств, предъявляющих реальный платежеспособный спрос на жилье, так и в преобладании ипотечных схем в финансовых предпочтениях населения.

Немаловажна роль ипотеки в формировании среднего класса. Критериями оценки при этом являются стиль и качество жизни. Для оценки жилищных стандартов наиболее значимы показатели доступности жилья и возможности его приобретения с использованием ипотечного жилищного кредита. За период с 1998 по 2005 г., по данным Фонда "Институт экономики города", отмечался беспрецедентный рост доступности кредитов, а с 2005 г. наблюдалась устойчивая тенденция ее снижения: с 75% в 2005 г. до 67% во втором квартале 2008 г.

Критический анализ мнений относительно сущности сбережений позволил выявить наличие объективно необходимых условий образования сбережений, отражающих возникновение потребности в них. Таковыми, несомненно, являются потребности в покупке и строительстве жилья, которые не могут быть удовлетворены за счет части дохода, остающегося в распоряжении семьи после удовлетворения первоочередных потребностей. В результате потребитель встает перед необходимостью поиска средств и методов существенного расширения своей платежеспособности за границы, определяемые величиной регулярного дохода. Одним из таких способов служит образование целевых сбережений, возникающих как попытка потребителя преодолеть противоречие между величиной текущего дохода и стоимостью жилья, а также отсутствие синхронизации во времени доходов и инвестиционных расходов потребителей. Такие расходы выступают важным источником инвестиционного роста на рынке жилья.

Кроме того, появление в сфере ипотечного жилищного кредитования финансовой инновации - секьюритизации, заметно расширяет инвестиционные возможности кредиторов посредством: диверсификации источников привлечения ресурсов в сферу ИЖК и обеспечения сбалансированности параметров выдаваемых ипотечных жилищных кредитов и кредитных ресурсов; обеспечения более высокой доходности; увеличения объемов кредитных вложений благодаря реинвестированию выручки от продажи кредитов в новые ипотечные жилищные кредиты; снижения рисков; увеличения прибыльности ипотечных сделок; повышения эффективности кредитной деятельности за счет увеличения масштабов кредитования и снижения себестоимости отдельной кредитной сделки.

Немаловажны инвестиционные возможности ипотечного жилищного кредитовании и для инвесторов. Привлекательность для них ипотечных ценных бумаг обусловливается наличием правительственных гарантий, обеспеченностью ипотечным покрытием, льготами при налогообложении доходов по ним, рейтинговой оценкой и т.д.

Воздействие ипотечного жилищного кредита на уровень предложения жилья, на чистые инвестиции в него разнообразно и осуществляется посредством предоставления, во-первых, кредитов населению на строительство жилья, во-вторых, строительных кредитов застройщикам; в-третьих, через механизм цен на жилую недвижимость.

Несмотря на незначительную долю ипотечного жилищного кредита в ВВП кредитная политика, направленная на обеспечение доступности жилья для массовых слоев населения через механизм ипотечного жилищного кредитования, одним из важных целевых параметров имеет рост объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов. Темпы их прироста составляли в 2005 г. 460,6%, в 2006 г. - 204,3%, в 2007 г. - 368,2%, в 2008 г. - 111,1%, что значительно превышает аналогичные показатели роста денежной массы. Кроме того, замедление скорости обращения денежной массы, с одной стороны, вызвано увеличением сроков кредитования, в том числе и ипотечного; с другой стороны, необходимость формирования заемщиком первоначального капитала для получения ипотечного жилищного кредита отражается и на структуре денежной массы по срокам за счет увеличения доли средств населения, размещенных в кредитных организациях на срок более года. Стимулирование сбережений посредством ипотечного жилищного кредита является важным направлением антиинфляционной политики.

# 5. Третья группа проблем в ИЖК

ипотечный льгота налогообложение кредитный

Исследованию практических аспектов реализации кредитной политики на рынке жилья в РФ посвящена третья группа проблем. Изучение современной практики ипотечного жилищного кредитования в РФ позволило выявить следующие тенденции.

Формирование полноценной институциональной среды ИЖК обусловили динамичные перемены в поведении основных игроков рынка ипотечного жилищного кредитования. Прежде всего, это отразилось на росте масштабов ипотечного жилищного кредитования как в абсолютном выражении задолженности по ипотечным жилищным кредитам (с 52 789 млн. руб. на 1.01.2006 г. до 995 194 млн. руб. на 1.01.2009 г.), так и в ее доле в ВВП (с 0,24 до 3,0%, соответственно).

Кроме того, в действительности, меняется отношение основных кредиторов ипотечного жилищного кредитования к данному сегменту рынка. В настоящее время наиболее рыночно ориентированными кредиторами выступают кредитные организации. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2005 г. вырос в 3 раза, а в 2006 г. - в 4,7 раза, в 2007 г. - в 1,7 раза, в 2008 г. - в 1,5 раза. Причем следует отметить увеличение доли ипотечных жилищных кредитов в объеме кредитов, предоставленных кредитными организациями на покупку жилья: с 34% на 1.01.2005 г. до 86% на 1.01.2009 г. Указанная тенденция является следствием очевидных преимуществ ипотечных жилищных кредитов, заключающихся в более длительных сроках кредитования, более лояльных процентных ставках, несмотря на значительные транзакционные издержки, связанные с их оформлением.

Переоценка рисков при выдаче ИЖК, ужесточение условий их выдачи кредитными организациями и стандартов рефинансирующими организациями привели к снижению доступности и социальной направленности системы ипотечного жилищного кредитования. Несмотря на увеличение среднего размера ИЖК, что вызвано ростом стоимости приобретаемого жилья, требования по первоначальному взносу возросли в 2008 г. на 38% по сравнению с декабрем 2006 г., доля платежей по ИЖК в доходах заемщика увеличилась за указанный период с 33,08 до 35,87%, средняя площадь приобретаемого по ипотеке жилья снизилась с 51,64 до 50,27 м2.

Рост в условиях финансового кризиса среднего размера ежемесячного платежа по ИЖК на одного заемщика с 5,71 тыс. руб. в декабре 2006 г. до 7,16 тыс. руб. в декабре 2008 г. отразился не только на снижении доступности ИЖК, но и явился основной причиной роста неплатежей по ним со стороны заемщиков.

Рост в условиях финансового кризиса среднего размера ежемесячного платежа по ИЖК на одного заемщика с 5,71 тыс. руб. в декабре 2006 г. до 7,16 тыс. руб. в декабре 2008 г. отразился не только на снижении доступности ИЖК, но и явился основной причиной роста неплатежей по ним со стороны заемщиков.

Кризисные явления на финансовом рынке отразились на инвестиционной привлекательности закладных: в 2008 г., несмотря на рост по сравнению с 2007 г. зарегистрированных договоров ипотеки жилых помещений, приобретенных за счет ИЖК, с 395 тыс. шт. до 425,2 тыс. шт., выдано закладных по ним в 2008 г. 164,2 тыс. шт., в то время как в 2007 г. - 202,1 тыс. шт.

Обозначенные тенденции в развитии системы ИЖК позволили систематизировать проблемы ее субъектов. Для первичных кредиторов таковыми являются: обесценение долгосрочных кредитов с фиксированными ставками в условиях роста процентных ставок на финансовом рынке; сокращение долгосрочных источников финансирования; "старение" ипотечных портфелей и рост резервов на возможные убытки; недостаточность капитала; незначительный опыт сервисного обслуживания больших ипотечных портфелей; неустоявшиеся процедуры обращения взыскания на недвижимое имущество; для рефинансирующих организаций: сокращение спроса на ипотечные активы и ипотечные ценные бумаги; отсутствие внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг; повышение уровня процентных ставок на финансовом рынке. Для институциональных инвесторов: существующие ограничения на включение ипотечных ценных бумаг в ломбардный список Банка РФ; законодательные ограничения на инвестирование в ипотечные ценные бумаги; дебютный характер выпуска ипотечных облигаций и неопределенность срока обращения.

Вслед за особенностями современной практики реализации кредитной политики на рынке ипотечного жилищного кредитования предметом изучения стали риски в системе ипотечного жилищного кредитования. Проведенное в данном направлении исследование специфики рисков в сфере ипотечного жилищного кредитования, способов управления ими позволяет констатировать следующее.

Распространенное мнение о риске как вероятности потерь кредитора в процессе кредитования дополнено представлением о нем как о действиях кредитора, которые могут привести к достижению отрицательного результата. Целевыми установками таких действий могут быть расширение сферы присутствия на рынке ипотечного жилищного кредитования, увеличение доступности ипотечных программ для населения и т.д. Указанный акцент на проблему рисков позволяет увидеть сознательность в рисковых действиях кредитора и, как следствие, вероятность потерь. В таком понимании управление риском должно трактоваться как осознанная деятельность по преодолению противоречий в движении кредита, носящую комплексный характер и затрагивающую всю совокупность отношений кредитора с заемщиком.

Исследование кредитного риска в системе ипотечного жилищного кредитования позволило выявить следующее. Среди наиболее значимых, определяющих его развитие факторов выступают конструкция кредитного продукта; ценовая ситуация на рынке жилой недвижимости (коэффициент корреляции между ценами на жилье и доходами населения составляет 0,75); доля собственных средств заемщика в кредитуемой сделке; платежеспособность заемщика; мотивация заемщиков; неадекватная оценка залога.

Исследование теоретических аспектов и тенденций в управлении риском досрочного погашения ИЖК позволило определить следующее.

На основании анализа существующих точек зрения в работе был сделан вывод о системной природе факторов и источников, определяющих природу риска досрочного погашения ИЖК, среди которых важно выделить изменение процентной ставки, стимулирующее заемщика к рефинансированию кредита; изменение стоимости жилой недвижимости; его масштабность, расширяющую круг субъектов указанного риска не только рынком первичного и вторичного ипотечного кредитования, но и рынком капитала. Отмеченные обстоятельства позволяют интерпретировать данный риск как действия заемщика в системе ипотечного жилищного кредитования, вызванные изменением процентных ставок на кредит и стоимостью жилой недвижимости, что может привести к достижению отрицательного результата субъектов системы ИЖК.

6. Четвертая группа проблем в ИЖК

Рассмотрению вопросов воздействия некоторых элементов инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования - оценки стоимости жилья и ипотечного страхования - на устойчивое ее развитие посвящена четвертая группа проблем.

Являясь инфраструктурным элементом системы ИЖК, оценка стоимости залога вместе с тем играет существенную роль в устойчивости связей базовых ее элементов, а именно в определении достаточности и приемлемости предмета залога для кредитной сделки.

Критерий приемлемости предмета залога, отражающий качественную определенность предмета залога, вызывает необходимость учета двух требований: наличие права собственности у залогодателя на предмет залога; его ликвидность. Таким образом, качественная оценка залога делает возможным реализацию кредитором его залогового права на обращение взыскания на предмет залога. В связи с этим вторая роль оценки стоимости жилой недвижимости заключается в определении качества залога для реализации залогового права кредитора.

Особенности ипотечного жилищного кредита генерируют для кредитора высокую степень риска на протяжении всего периода кредитования, отличающегося долгосрочностью. В подобной ситуации кредитор вынужден на постоянной основе осуществлять не только контроль за сохранностью предмета залога, но и мониторинг конъюнктуры рынка недвижимости, делая при необходимости переоценку предмета залога на предмет достаточности обеспечения. Именно эти обстоятельства обусловливают выделение третьей роли оценки стоимости залога - снижение риска кредитора в процессе кредитования.

Анализ существующих научных точек зрения, подходов к определению залоговой стоимости в нормативно-правовых актах позволил сделать вывод об отсутствии в настоящее время стандарта залоговой стоимости. Игнорирование того обстоятельства, что залоговая стоимость должна отражать долгосрочный характер ипотечного кредита, обусловило возможность ее замены рыночной, ликвидационной видами стоимости.

Список используемой литературы

1. Гарипова З.Л. "Кредитная политика государства: теория, практика

и механизмы реализации в сфере ИЖК"

2. Статьи с сайта www.rg.ru

3. Дарьин Е.М., Трофимов А.В., Трофимова Т.Е., Хавин Д.В. "Ипотечное кредитование"