

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления  
Кафедра Финансы и кредит

**38.03.01 «Экономика»**  
(код и наименование направления подготовки, специальности)

**«Финансы и кредит»**  
(наименование профиля, специализации)

## **БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему «Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования»

Студентка Евгения Игоревна Беляева  
(И.О., фамилия) (личная подпись)

Руководитель Анастасия Александровна Курилова  
(И.О., фамилия) (личная подпись)

Консультанты \_\_\_\_\_  
(И.О., фамилия) (личная подпись)

### **Допустить к защите**

Заведующий кафедрой д.э.н., доцент, профессор Курилова А.А.  
(учёная степень, звание, имя, отчество, фамилия)(личная подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Тольятти 2016 г.

## Аннотация

Платежные системы банковских карт и их развитие в России открывают новые возможности банковского обслуживания юридических и физических лиц и, соответственно, это влияет на расширение возможностей увеличения банковской прибыли. Безналичная форма оплаты товаров и услуг в странах с развитой рыночной экономикой достигает 90% удельного веса в общей совокупности всех денежных операций.

На фоне недостаточно благоприятного инвестиционного климата существенно различие в уровнях капитализации отечественных и зарубежных платежных систем, не позволяющее проводить экспансию российской платежной инфраструктуры и услуг. Ввиду диспропорций российского финансового сектора платежная система национального масштаба не демонстрирует всеобщности и целостности.

Целью данного исследования разработка практических рекомендаций по развитию платежных систем банковских карт и их развитие в России.

Практическая значимость исследования заключается в том, что теоретические разработки доведены до конкретных методических и практических предложений, которые могут внести свой вклад в укрепление финансового сектора и денежного обращения современной России.

Бакалаврская работа составляет 81 страницу, имеет 3 главы, 3 рисунка, 6 таблиц, 43 использованных источников, 1 приложение.

В первой главе исследованы теоретические основы развития платёжных систем банковских карт и их развитие в России. Во второй главе содержится анализ тенденций развития платежных систем банковских карт на примере ПАО Сбербанк. В третьей главе обоснованы приоритетные направления по совершенствованию механизмов расчетов пластиковыми картами и возможности интеграции российских платежных систем.

Ключевые слова: платёжная система, банковская карта, дебетовая и кредитовая карта, Национальная платежная система России.

## Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические основы развития ипотечного жилищного кредитования.....	8
1.1 Ипотечное жилищное кредитование: экономическая сущность, особенности организации и финансирования.....	8
1.2 Механизм формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования.....	14
1.3 Зарубежный опыт развития ипотечного жилищного кредитования.....	21
2 Оценка современного состояния и развития ипотечного жилищного кредитования в России.....	25
2.1 Анализ тенденций на рынке ипотечного жилищного кредитования в России.....	25
2.2 Анализ ипотечных кредитов как инструмент привлечения долгосрочных кредитных ресурсов в ПАО Сбербанк.....	34
2.3 Основные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России.....	46
3 Приоритетные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России.....	54
3.1 Предложения, направленные на совершенствование организации ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк.....	54
3.2 Основные направления совершенствования и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования.....	59
Заключение.....	72
Список использованных источников.....	75
Приложение.....	80

## Введение

Обеспечение населения доступным и комфортным жильем выступает одним из ключевых направлений стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. Приоритетность решения поставленной задачи обуславливается также тем, что развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики государства, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и социальной напряженности.

Несмотря на активное развитие ипотечного жилищного кредитования, его доля в ВВП России остается незначительной и существенно отстает от аналогичного показателя в странах с развитой рыночной экономикой, что определяется, в первую очередь, низким уровнем развития фондового рынка, не обеспечивающего адекватное формирование финансовых ресурсов в банковской системе.

Серьезной проблемой остается низкая доступность ипотечных жилищных кредитов для населения как результат действия двух взаимоисключающих факторов: недостаточного уровня совокупных доходов населения и высокой стоимости жилой недвижимости. Данная ситуация определяется в значительной степени сформировавшимся дисбалансом спроса и предложения на рынке жилья, оказывающим негативное влияние на качественное состояние ипотечного кредитования.

Выявленные проблемы обуславливают необходимость разработки теоретических основ функционирования механизма формирования финансовых ресурсов и их эффективного использования на цели ипотечного жилищного кредитования, а также потребностью обоснования практики его реализации.

Вопросы развития ипотечного жилищного кредитования, значимость и уникальность его функционирования являются предметом активных исследований и рассматриваются как с позиции экономической сущности

ипотечного кредитования, так и с позиции механизма формирования финансовых ресурсов и определения их источников.

Среди зарубежных исследователей, которые внесли весомый вклад в изучение и развитие теории и практики ипотечного жилищного кредитования, можно отметить С. Добсона, Дж. Долана, Р. Дж. Страйка, Р. Дорнбуша, С. Фишера, К. Кэмпбелла, Д. Линдсея, С. Полфремана и др.

Проблемы становления, развития ипотечного кредитования и его регулирования являлись объектом изучения для многих отечественных исследователей, среди которых можно выделить Г.Н. Белоглазова, И.В. Довдиенко, Н.Б. Косареву, Л.Ш. Лозовский, И.В. Павлова, Б.А. Райзберг, Е.Б. Стародубцева, Н.И. Яшину и др.

Вместе с тем, по результатам анализа указанных исследований можно констатировать, что в научной литературе не сложилось единого мнения относительно сущности механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, недостаточно изучены особенности его функционирования, а также не выработано четкой организационно-функциональной основы его построения. Важность данных вопросов обусловила выбор темы выпускной квалификационной работы, а также постановку цели и задач исследования.

Цель данного исследования - развитие теоретических основ механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования и практических рекомендаций по его функционированию.

Для реализации указанной цели были поставлены следующие задачи:

- исследовать содержание понятий «ипотечный жилищный кредит» и «ипотечное жилищное кредитование» и их логическую взаимосвязь;
- предложить модель функционирования механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования;
- провести анализ и дать комплексную оценку тенденций на рынке жилья и ипотечного жилищного кредитования в России на примере ПАО Сбербанк;

- выявить проблемы формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования на основе разработанного прогноза основных показателей ипотечного жилищного кредитования;

- обосновать приоритетные направления функционирования механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России и выявить его влияние на повышение доступности ипотечного кредита для населения.

Объектом данного исследования выступает механизм формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России.

Предметом данного исследования являются экономические отношения по поводу функционирования механизма формирования финансовых ресурсов и их использования в ипотечном жилищном кредитовании.

Теоретико-методологической основой выпускной квалификационной работы являются концепции и положения, содержащиеся в фундаментальных трудах, научных статьях и монографиях отечественных и зарубежных ученых и практиков по исследуемой проблематике, материалы научно-практических конференций, законодательная, нормативная и правовая база Российской Федерации.

Исследования в выпускной квалификационной работе основывались на материалах годовой отчетности ПАО Сбербанк за 2013-2015 годы.

В ходе исследования автором использовались такие общенаучные методы познания, как системный подход к анализу изучаемых процессов и явлений, а также приемы и методы классификации, группировок, статистического и эконометрического анализа.

Информационную базу проведенного исследования составили статистические данные Федеральной службы государственной статистики, Банка России, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», информационно-аналитического портала «РУСИПОТЕКА», Правительства Российской Федерации и др.

Практическая значимость исследования заключается в разработке модели механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, функционирование которого направлено на аккумуляцию финансовых ресурсов участников ипотечного жилищного кредитования для решения жилищных вопросов населения.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, списка использованных источников и приложений.

В первой главе исследовано содержание понятий «ипотечный жилищный кредит» и «ипотечное жилищное кредитование» и их логическую взаимосвязь, предложена модель функционирования механизма организации ипотечного жилищного кредитования.

Во второй главе содержится анализ тенденций на рынке жилья и ипотечного жилищного кредитования в России (на примере ПАО Сбербанк).

В третьей главе обоснованы приоритетные направления по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в России.

В заключении сделаны основные выводы и предложения по реализации результатов проведенного исследования.

# 1 Теоретические основы развития ипотечного жилищного кредитования

## 1.1 Ипотечное жилищное кредитование: экономическая сущность, особенности организации и финансирования

Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и используемым государством в реализации социально-экономической политики.

Развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности вследствие повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Широкое использование, значимость и уникальность ипотечного жилищного кредитования предопределили внимание множества специалистов к изучению данной формы кредитных отношений.

Вместе с тем в научной литературе не уделяется достаточного внимания теоретическому исследованию сущности ипотечного кредита как экономической категории и основам его практической реализации. Несмотря на значимость и уникальность данной формы кредитных отношений, не выработано общего подхода к определению ее содержания, функций, а также не установлена взаимосвязь понятий «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование».

Прежде чем раскрыть содержание данных понятий, а также особенности их организации, обратимся к исследованию позиций ученых по данному вопросу.

И.В. Павлова в монографии «Ипотечное жилищное кредитование» рассматривает ипотечный жилищный кредит как передачу кредитором



ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог [25].

Коллективом авторов учебника «Деньги, кредит, банки» под ред. Г.Н. Белоглазовой под ипотечным кредитом понимается кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества [20].

Т.С. Коростелева, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева рассматривают ипотечный кредит в качестве долгосрочных ссуд под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений [30].

М.П. Логинов рассматривает ипотечный жилищный кредит как отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализация [36].

Далее рассмотрим подходы отдельных авторов к определению понятия ипотечного жилищного кредитования.

В понимании И.А. Разумовой, ипотечное жилищное кредитование - это отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочный заем под залог земли, другого объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им на принципах возвратности, платности, срочности, дифференциации [37].

В учебнике В.А. Горемыкина «Ипотечное кредитование» отмечается, что «ипотечное кредитование - процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости» [19].

М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова и С.М. Печатникова считают, что «жилищное ипотечное кредитование - долгосрочный, обеспеченный жилищной

недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы» [26].

Проведенное исследование показало, что большинство авторов научных работ по данной проблематике рассматривают понятия «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» как идентичные, чаще всего определяя их в качестве долгосрочной ссуды, предоставленной под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилья.

Автор выпускной квалификационной работы не разделяет данной позиции и считает, что ипотечный кредит следует рассматривать как категорию, содержанием которой выступают экономические отношения по поводу формирования и движения ссуженной стоимости. Сущность любой категории проявляется через функции, выражающие присущие ей свойства.

На наш взгляд, в числе функций категории ипотечного кредита можно выделить базовые, свойственные кредиту в целом, и специфические, присущие только данному виду кредитных отношений.

К числу базовых мы относим функцию перераспределения финансовых ресурсов. Данная функция способствует формированию достаточно платежеспособного спроса населения для решения его жилищных проблем.

К специфическим функциям в научной и учебной литературе принято относить социальную функцию, функцию формирования рынка жилья и инвестиционную.

Социальная функция наиболее полно раскрывает сущность ипотечного кредита и направлена на решение жилищных проблем населения. Данная функция повышает платежеспособный спрос населения, способствуя при этом выравниванию его доходов.

Функция формирования рынка жилья является обеспечивающей по отношению к первой функции, так как при отсутствии полноценного жилищного рынка ипотечное жилищное кредитование становится невозможным.

Инвестиционная функция проявляется двояко: с одной стороны, денежные средства инвестируются населением на долгосрочной основе, результатом чего выступает получение благ социального характера, с другой стороны, ипотечный кредит обладает значительными инвестиционными возможностями, которые опосредуют рост процессов воспроизводства и способствуют формированию финансовых ресурсов государства и отдельных хозяйствующих субъектов [24]

В рассматриваемом контексте необходимо отметить, что ипотечный кредит характеризуется высокой зависимостью от наличия достаточных объемов финансовых ресурсов долгосрочного характера. В этой связи, на наш взгляд, уместно утверждать, что совокупность отношений по их формированию выступает ключевым элементом ипотечного кредита. При этом преобладающая роль отводится процессу рефинансирования ипотечных кредитов. В данной связи можно выделить еще одну функцию - рефинансирования.

По нашему мнению, ипотечный кредит следует рассматривать как экономическую категорию, содержанием которой выступают экономические отношения по поводу движения ссуженной стоимости, выполняющей совокупность базовых (перераспределительная) и специфических (социальная, формирования жилищного рынка, инвестиционная, рефинансирования) функций, направленных на решение жилищных проблем населения, а ипотечное кредитование - как процесс, реализующий сущностную основу ипотечного кредита, направленный на сохранение ссуженной стоимости в целях ее полного и своевременного возврата посредством своих основополагающих принципов: целевого использования ссуженной стоимости, срочности, платности, обеспеченности.

Экономическое содержание ипотеки и ипотечного кредита наиболее четко проявляется в процессе ипотечного кредитования, целью развития которого является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой - стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Ипотечное жилищное кредитование как процесс базируется на совокупности

принципов, которые, обеспечивают сохранение ссуженной стоимости и ее возврат кредитору, а также образуют методологическую основу функционирования ипотечного жилищного кредитования. В этой связи, основываясь на вышеизложенном, представляется необходимым сформулировать основные принципы ипотечного жилищного кредитования (таблица 1).

Таблица 1 - Основные принципы ипотечного жилищного кредитования [25]

Принцип	Характеристика
Целевой характер кредита	Ипотечное жилищное кредитование предполагает строго целевую направленность использования полученных кредитных средств - исключительно на цели приобретения жилья или его строительство. При ипотечном жилищном кредитовании полученные заемщиком кредитные средства напрямую переводятся продавцу квартиры.
Срочность кредита	Особую значимость указанный принцип приобретает ввиду долгосрочного характера ипотечного жилищного кредитования. Нарушение условия срочности возврата кредита оказывает дестабилизирующее влияние на работу банка вследствие возникновения диспропорции в привлечении и размещении денежных средств по срокам.
Платность кредита	Выражает обязанность заемщика по возврату не только кредитных средств полученных от банка в полном объеме, но и оплаты права использования данных средств. При этом, экономическая сущность «платы за кредит» заключается в том, что определенная доля дохода заемщика перераспределяется в пользу предоставившего ипотечный кредит банка.
Обеспеченность кредита	Ипотечное жилищное кредитование предусматривает гарантированное обеспечение защиты имущественных интересов кредитора, в случаях возможного не возврата заемщиком полученных от кредитора средств, в виде залога жилья. Такой вид залога при долгосрочном характере ипотечного жилищного кредитования является достаточно приемлемым ввиду невысоких рисков потери стоимости предмета залога и его потребительских свойств.

В ипотечном кредитовании выделяются два направления деятельности кредитора: предоставление ипотечных жилищных кредитов населению, а также их продажа на вторичном рынке для обеспечения привлечения финансовых ресурсов на цели кредитования (рефинансирование). Первое направление реализуется, главным образом, банковскими структурами, которые одновременно выступают инициаторами рефинансирования ипотечных кредитов посредством их уступки на вторичный рынок; второе – финансовыми

организациями и фондами, приобретающими ипотечные активы банков, обеспеченные залогом недвижимого имущества и, впоследствии, выпускающими на их основе ценные бумаги (облигации) от своего имени. Так как указанные ценные бумаги обеспечены недвижимым имуществом они являются достаточно ликвидным инструментом, позволяющим получать постоянный и стабильный доход.

Ипотечное жилищное кредитование, выступая в роли финансово-кредитного института, имеет практическую значимость: для заемщика, заключающуюся в возможности привлечения необходимых долгосрочных денежных средств в целях приобретения жилья; для кредитора - в обеспечении стабильной работой и доходами в течение длительного периода времени, а также гарантией возврата кредита; для государства - в инвестировании сектора строительства жилья и других смежных с ним отраслей, а также решении многих социальных проблем. Вместе с тем необходимо отметить, что в настоящее время в связи с нестабильностью ситуации на мировом финансовом рынке, даже государствам со стабильной экономикой и устоявшейся системой ипотечного кредитования все сложнее регулировать процессы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования и противостоять периодически возникающим кризисным всплескам. [27]

Таким образом, на основании рассмотренной сущности ипотечного жилищного кредитования нами сделаны следующие выводы.

В современной научной и методической литературе понятия «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» рассматриваются как идентичные. В целях разграничения данных понятий представлено их авторское толкование и раскрыта логическая взаимосвязь.

Выявлены особенности в организации и финансировании ипотечного жилищного кредитования, позволившие дополнить функции ипотечного кредита, выделив функцию рефинансирования как одну из существенных и специфических, заключающуюся в формировании финансовых ресурсов для развития ипотечного жилищного кредитования.

## 1.2 Механизм формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования

Ипотечное жилищное кредитование рассматривается в качестве одного из важнейших институтов развития социально-экономических процессов государства.

Эффективное функционирование системы ипотечного жилищного кредитования осуществляется посредством стабильного притока долгосрочных финансовых ресурсов в данную сферу и их рационального использования. Однако отсутствие указанных ресурсов в достаточном объеме в банковской системе и в целом на финансовых рынках выступает первопричиной формирования основных рисков и проблем в развитии ипотечного жилищного кредитования. На наш взгляд, формирование финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования является важнейшим условием его развития.

В отечественной научной литературе финансовые ресурсы довольно часто отождествляются с денежными средствами и рассматриваются, как правило, как самостоятельная обособленная экономическая категория, преимущественно в качестве инструмента обеспечения функционирования производственного процесса (финансовые ресурсы предприятий). Однако, по мнению автора, финансовые ресурсы - это необходимый динамичный элемент любой финансовой системы, в том числе и системы ипотечного жилищного кредитования. Вместе с тем, рассматриваемые вопросы не нашли отражения в трудах отечественных авторов, посвященных данной проблематике. Это обуславливает необходимость исследования сущности понятия «финансовые ресурсы» применительно к ипотечному жилищному кредитованию. [18]

По нашему мнению, финансовые ресурсы ипотечного жилищного кредитования представляют собой совокупность материальных носителей финансовых отношений, выступающих в форме потоков денежных средств, аккумулируемых в процессе функционирования механизма их формирования. В частности финансовые ресурсы системы ипотечного жилищного кредитования формируются за счет доходов, поступлений и накоплений

участников рынка ипотечного жилищного кредитования, привлеченных средств от населения, инвесторов и средств, предоставляемых государством в рамках реализуемых жилищных и ипотечных программ.

Механизм формирования финансовых ресурсов сложной системы, какой и является система ипотечного кредитования, должен базироваться на согласованной совокупности целей, задач, критериев и на взаимодействии его элементов как внутри механизма, так и с внешней средой.

В научной литературе не сложилось единого мнения относительно сущности финансового механизма ипотечного жилищного кредитования.

М.П. Логинов предлагает рассматривать механизм реализации ипотечного жилищного кредитования на основе финансово-кредитной и организационно-технической базы. Финансово-кредитная база представляет комплексное использование собственных сбережений граждан, кредитных ресурсов, бюджетных средств, внебюджетных средств, а организационно-техническая база предусматривает определение функций, которые выполняют топ-менеджеры при ипотечном жилищном кредитовании, а также объединение на добровольной основе организационных, производственных и финансовых возможностей всех субъектов процесса обеспечения строительства жилья с учетом интересов участников, т.е. должен существовать системный подход при решении жилищной проблемы [36].

Финансовый механизм системы ипотечного жилищного кредитования, по мнению М.Г. Гаджиева, можно охарактеризовать следующим определением: это директивно - регулируемое взаимодействие элементов ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающее эффективную работу системы распределительных отношений на основе образования доходов и накоплений, а также создание и использование централизованных и децентрализованных фондов денежных средств через совокупность финансово-экономических методов, инструментов, рычагов и стимулов с учетом нормативно-правового и информационного обеспечения, результатом чего является эффективное ипотечное жилищное кредитование [17].

А.Е. Федорова рассматривает механизм ипотечного кредитования как совокупность разного рода элементов и их функций, общей целью которых является максимальное упрощение процедуры получения ипотечного кредита и одновременное обеспечение гарантий прав и законных интересов участников этого процесса на всех стадиях. С функциональной точки зрения, по мнению автора, механизм ипотечного кредитования представляет собой модель организации взаимодействия между рынком ипотечного кредитования, рынком недвижимости и финансовым рынком [40].

Теория и практика выделяют две формы организации финансовых отношений: директивную и регулируемую. Данное положение представляется весьма важным в исследовании ипотечного жилищного кредитования и механизма формирования его финансовых ресурсов.

Директивные финансовые отношения проявляются исключительно в сфере государственного управления и прямого государственного регулирования. К сферам применения директивных финансовых отношений относят налоговое регулирование, управление государственным долгом, использование средств бюджетов всех уровней управления (центрального и местного), бюджетное финансирование, организацию бюджетного устройства и бюджетного процесса, финансовое планирование. При директивном воздействии именно государство разрабатывает систему мероприятий, обязательных к выполнению всеми участниками данных отношений.

Регулирующие отношения призваны выстраивать определенные регуляторные мероприятия, которые определяют поведение субъектов хозяйствования негосударственного сектора в определенном конкретном сегменте финансов. При их применении государство устанавливает определенный порядок внутренних хозяйственных или финансовых взаимоотношений, обязанностей к выполнению частными субъектами хозяйствования и осуществляет контроль за качественными показателями выполнения таких регуляторных мероприятий. При этом может устанавливаться общий порядок использования финансовых ресурсов



субъектами хозяйствования как до, так и после уплаты налогов. Регулирующие отношения определяют основные законы в конкретном сегменте финансов, не затрагивающем прямо интересы государства [40].

На наш взгляд, для ипотечного кредитования характерны директивно-регулируемые отношения, обусловленные как высокой ролью и степенью участия государства (в частности в формировании, распределении и использовании финансовых ресурсов), так и самостоятельным поведением участников ипотечных программ в привлечении ресурсов в рамках регулятивного воздействия.

Функциональная модель механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования представлена в приложении А, которая включает в себя пять блоков.

В целом функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования детерминируются аккумулярованием источников его финансирования - финансовых ресурсов государства, организаций и населения, что осуществляется посредством блока I. Реализуется он через прямое участие государства средствами федерального бюджета в формировании и функционировании ипотечных ассоциаций как операторов вторичного рынка ипотечного кредитования, а также в предоставлении гарантий инвесторам, размещающим свободный капитал в ипотечные ценные бумаги.

Бюджет государства занимает ведущее место в рассматриваемом блоке. На начальном этапе развития ипотечного кредитования государство выступает как непосредственный участник, принимающий на себя риски кредиторов, субсидирование населения с невысоким уровнем доходов, страхование кредитных рисков для населения, не имеющего достаточной возможности участвовать в софинансировании кредитной сделки.

Ограниченность долгосрочных ресурсов кредитных организаций обусловила необходимость организации вторичного рынка и создания операторов вторичного рынка со 100%-ной долей государства в уставном

капитале. Кроме того, государство средствами федерального бюджета выступает в качестве гаранта интересов инвесторов в случае финансовой несостоятельности оператора вторичного рынка и несет при этом субсидиарную ответственность.

На определенном этапе государство меняет политику поддержки развития ипотечного кредитования, оставляя за собой функции регулирования и надзора. Однако это происходит после того, как ипотечный рынок сможет функционировать как самодостаточная и саморегулируемая система, т.е. на условиях рыночной экономики.

Косвенное участие государства посредством финансовых инструментов проявляется в оказании помощи населению в виде субсидий, налоговых льгот и вычетов.

Вторым элементом данного блока выступают финансовые организации: ипотечные агентства, рефинансирующие кредиторов путем приобретения прав требований; фондовый сегмент финансового рынка, на котором размещаются ипотечные ценные бумаги как основной источник формирования финансовых ресурсов; коммерческие банки, размещающие средства граждан и юридических лиц (доходы и сбережения) на расчетные счета и депозиты различной срочности и т.д.

Данный элемент включает в себя внебюджетные источники финансирования. Финансовый рынок, в частности его сегмент - рынок ценных бумаг, выступает основным источником финансовых ресурсов в системе ипотечного кредитования.

Инструментом их формирования являются ипотечные ценные бумаги. Важность данного элемента обуславливает необходимость предоставления гарантий государства. Таким образом, финансовый рынок создает основу функционирования всего механизма в целом.

Третий элемент блока формирования финансовых ресурсов образует население, располагающее достаточным уровнем доходности для участия в кредитных отношениях, а также те граждане, которые по действующему

законодательству имеют право на получение финансовой помощи в результате перераспределения средств бюджетов, как правило, нижестоящих уровней.

Блок II характеризует конечную цель механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования - получение ипотечного жилищного кредита, что стало возможным посредством аккумулирования финансовых ресурсов и осуществления распределительных процессов в блоке I.

Блок III механизма формирования финансовых ресурсов основывается на системе финансовых методов как совокупности способов воздействия на хозяйственные процессы и инструментов, осуществляющих их практическую реализацию.

По сути, данный блок выполняет функцию перемещения потоков финансовых средств от источников их образования к конечным инвесторам, трансформирует их в инвестиционные ресурсы и осуществляет при этом регулирующее воздействие на эффективность их использования.

Несмотря на устоявшееся в науке мнение о сущности метода, в данном вопросе наблюдаются разночтения на конкретных уровнях исследования. В частности, касательно ипотечного кредитования, можно встретить различные подходы к его определению.

Так, отдельные ученые дают расширительное определение финансовым методам, включая в них такие элементы, как системы расчетов, залоговые операции, трансфертные операции, дивиденды, которые по своей сущности относятся к финансовым инструментам. Имеет место и смешение понятий «метод» и «способ» [40].

Финансовые методы управления, применяемые в ипотечном жилищном кредитовании, достаточно многообразны, в их числе можно выделить финансовое планирование и прогнозирование, инвестирование, налогообложение, рефинансирование (секьюритизация), финансовый учет, финансовый анализ и т.д. Исходя из этого, можно констатировать, что финансовые методы составляют научно-практический базис механизма

формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования и определяют основополагающие параметры распределения, формирования и использования финансовых ресурсов.

Важное значение в развитии ипотечного кредитования имеет также информационно-статистическое и аналитическое обеспечение, которое определяет все необходимые характеристики состояния и изменения жилищных условий населения. Информационное пространство предназначено для организации всех информационных потоков, циркулирующих в системе ипотечного кредитования, для своевременного представления информации, характеризующей состояние управляемого объекта и являющейся основой для принятия управленческих решений. Особое значение в процессе функционирования эффективного механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования отводится подсистеме финансового контроля (блок V), которая обеспечивает прозрачность достаточно сложной системы движения финансовых ресурсов в процессе функционирования механизма. Финансовому контролю отводится существенная роль в обеспечении экономической, в частности финансовой безопасности государства, интересов и прав всех участников процесса ипотечного кредитования, а также всей доступной информации от внешних и внутренних угроз.

Основную задачу финансового контроля составляют снижение и минимизация всевозможных возникающих рисков, а также сопровождение всего процесса движения финансовых потоков, включая стадию оценки эффективности финансовых результатов [40].

На основе исследования особенностей организации и финансирования ипотечного жилищного кредитования определен директивно-регулируемый характер механизма формирования его финансовых ресурсов, предусматривающий необходимость управления процессом функционирования посредством финансовых методов и инструментов.

### 1.3 Зарубежный опыт развития ипотечного жилищного кредитования

Организация финансирования ипотечного кредитования отдельных стран имеет существенные особенности, вследствие различного уровня их экономического развития, финансово-кредитной системы, исторического и современного банковского законодательства и др. Указанные особенности определили формирование различных моделей ипотечного кредитования.

Существует ряд мнений в отношении классификации моделей ипотечного кредитования в развитых странах.

Ипотечный рынок США является наиболее крупным ипотечным рынком в мире. Этот рынок один из наиболее развитых и сложных как по форме организации, так и по видам финансовых и ипотечных инструментов. На нем действует значительное число учреждений, включая ипотечные банки, сберегательные и кредитные ассоциации, коммерческие и сберегательные банки, страховые компании, пенсионные фонды и т.п. Использование двухуровневой модели рынка ипотечного кредитования в США и других странах англо-американской системы права (Канада, Великобритания) объясняется наличием развитого финансового рынка, а также необходимостью формирования единообразия или стандартизации сделок по обеспечению ипотечных кредитов во всей стране в целом для повышения их ликвидности и последующего рефинансирования. В США система регулирования ипотечных отношений основана на системе договорных обязательств (*contractual undertakings*) и осуществляется в соответствии с общим (прецедентным) правом, федеральным законодательством и законодательством каждого отдельного штата [29].

Отличительной чертой данной модели является наличие мощного вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, обеспечивающего приток кредитных ресурсов на первичный рынок. Инструментом привлечения финансовых ресурсов служат ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, характеризующиеся долгосрочностью (обычно до 20-30 лет), достаточно низким кредитным риском, обусловленным наличием ликвидного

обеспечения (залога), неопределенностью поступлений в связи с возможностью досрочного погашения. В этих целях происходит продажа кредитором права требования по ипотечному кредиту специализированным ипотечным агентствам, выполняющим роль оператора вторичного рынка.

Данные агентства создавались постепенно и первоначально выступали в роли государственных структур (государственный статус и поддержка государства имели место около 30 лет), обеспечивающих процесс рефинансирования ипотечных кредитов. Инвесторами, размещающими средства в ипотечные ценные бумаги могут являться кредиторы первичного рынка, инвестиционные организации, сберегательные учреждения, пенсионные фонды, страховые компании, частные лица [29].

Одноуровневая модель ипотечного кредитования достаточно продолжительно используется в ряде западноевропейских стран (Дания, Германия, Франция). Относительно недавно в Чехии, Польше, Венгрии и Словакии были приняты законы, направленные на организацию в этих странах одноуровневой системы ипотечного жилищного кредитования.

Немецкая одноуровневая система объединяет:

- 1) континентальную модель ипотечного банка;
- 2) ссудо-сберегательную (депозитную) модель.

Характерной чертой развития ипотечного кредитования в Германии является хорошо отработанная законодательная база, позволяющая успешно функционировать этой системе на протяжении длительного периода времени. Так, нормативные определения деятельности ипотечных банков впервые были изданы в Германии, а полная ее регламентация осуществлена императорским законом «Об ипотечных банках», который установил правовую форму для ипотечных банков строго контролируемых органами государственной власти и банковского надзора. Принятым в 1900 г. в Германии Законом об ипотечных банках определено создание правовых условий, направленных на: обеспечение стабильного предложения долгосрочных средств под невысокую процентную ставку с целью капиталовложений в ключевые отрасли народного хозяйства (в

том числе в городское и жилищное строительство); функционирование системы рационального рефинансирования на рынке капитала; защиту интересов как владельцев закладных листов, так и заемщиков по ипотечным кредитам [29].

Сложность поставленных задач обусловила необходимость формирования уникальных условий образования и функционирования ипотечного банка:

- специальные условия по лицензированию; банковскому надзору; ограничение перечня выполняемых банком операций;

- установление максимально допустимого объема обязательств по закладным листам;

- обеспечение защиты интересов заемщиков; законодательное закрепление права на первоочередное удовлетворение требований держателей закладных листов в случае банкротства ипотечного банка и др.

Функционирование деятельности ипотечных банков также регулируется рядом других законодательных актов. Суть одноуровневой модели ипотечного кредитования состоит в том, что выдавший ипотечный кредит банк самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг облигационного типа - закладных листов. В данном случае банк самостоятельно соединяет у себя функции и кредитора, и эмитента ипотечных ценных бумаг, и управляющей компании, которая осуществляет сопровождение ипотечных кредитов и ипотечных облигаций. Реализация данной модели может быть обеспечена лишь при условии минимизации всех рисков, создания расширенной инфраструктуры ипотечного рынка при определенном содействии государства и при его строгом контроле эмиссии ценных бумаг, обращающихся на финансовых рынках.

Таким образом, основной отличительной чертой одноуровневой модели является ее относительная закрытость: источниками для кредитования являются собственные средства банка (кредитного учреждения) и средства, получаемые по банковским операциям (депозитные вклады, средства на счетах, краткосрочные и долгосрочные займы). В качестве основного источника

финансирования выступает эмиссия ценных бумаг. Кроме того, достоинством рассматриваемой модели является относительная простота организации, что обусловило ее привлекательность для стран с низким уровнем развития инфраструктуры рынка ценных бумаг и финансового рынка в целом.

Устойчивость одноуровневой модели организации ипотечного рынка к изменениям экономических условий сложилась исторически. К тому же, данная модель предусматривает наличие достаточного объема собственных финансовых ресурсов, стабильность работы банковской системы в целом, а также устойчивый характер процесса накопления и сбережения населением. Это является характерным для всех западноевропейских стран и оказывает влияние на сроки предоставления ипотечных кредитов, составляющие, как правило, от 10 до 15 лет [29].

Рассматривая модель ипотечного банка, необходимо отметить, что формирование кредитных ресурсов в ней происходит по классической инвестиционной схеме, которая используется различными коммерческими банками в целях привлечения дополнительных источников финансирования.

Таким образом, мировая практика рассматривает две модели ипотечного жилищного кредитования. По нашему мнению, ведущим критерием их классификации выступает метод привлечения долгосрочных финансовых ресурсов. Основным источником финансирования ипотечного жилищного кредитования в рассматриваемых моделях является финансовый рынок. Вместе с тем, по критерию привлечения финансовых ресурсов классической моделью ипотечного жилищного кредитования, на наш взгляд, следует считать двухуровневую модель.



## 2 Оценка современного состояния и развития ипотечного жилищного кредитования в России

### 2.1 Анализ тенденций на рынке ипотечного жилищного кредитования в России

Создание надежной и эффективной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, а также расширение объема российского рынка ипотечного кредитования зависят от многочисленных факторов, наиболее важными из которых являются наличие эффективно работающей законодательной, нормативной и правовой базы, платежеспособного спроса граждан на долгосрочные ипотечные кредиты, степень доступности ипотечных кредитов для населения, имеющего стабильную занятость и доход, состояние и динамичность развития рынка жилья, строительного комплекса, а также уровень развития и гибкости банковской системы страны в целом.

Динамика объемов ипотечного жилищного кредитования и его доли в ВВП России представлена на рисунке 1.

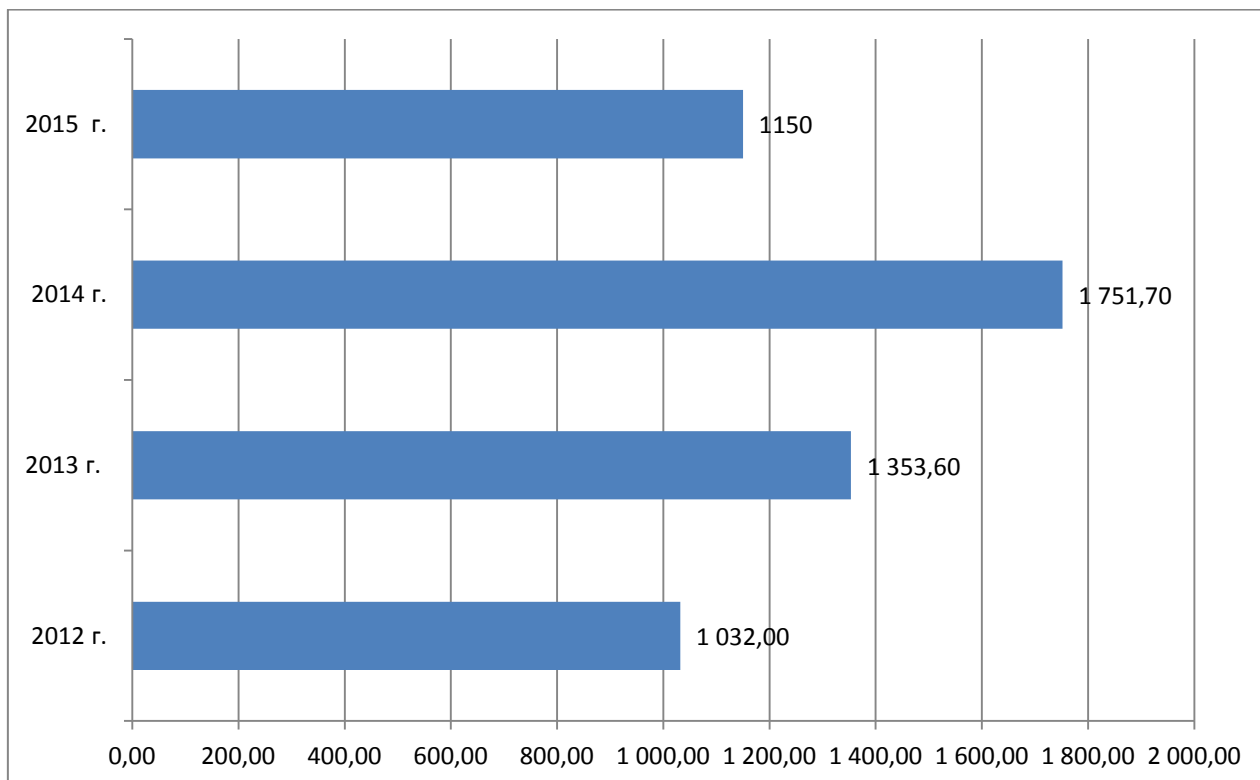


Рисунок 1 - Динамика объемов ипотечного жилищного кредитования, в млрд. руб. [43]

Из данных рисунка 1 следует, что до 2015 года ипотечное кредитование активно развивалось и его доля в объеме ВВП возросла до 1,7%. Это свидетельствует о стабилизации экономической ситуации, повлекшей за собой улучшение качества жизни граждан.

Финансовый кризис 2015 г. негативно повлиял на экономическую ситуацию в России, в результате значительного оттока капитала произошло уменьшение ресурсной базы банков.

По итогам 2014 г. в России было выдано более 1 млн. ипотечных жилищных кредитов, а объем выдачи составил около 1,8 трлн. руб., что стало рекордным показателем за всю историю развития рынка. 2015 году произошло сокращение объемов рынка на 30-35% [43].

В 2015 году восстановление рынка ипотеки замедлилось: сказались как сложная макроэкономическая ситуация, так и отсутствие традиционного предновогоднего роста спроса на жилую недвижимость. По данным Банка России, в 2015 году объем выданных ипотечных кредитов составил 111,0 млрд. рублей, что на 33% ниже уровня 2014 года.

Существенную поддержку рынку ипотечного кредитования оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой было выдано 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 году.

По данным Минфина России, в 2015 году в рамках программы было выдано 22,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 42,3 млрд. рублей (38% всего объема выдачи ипотечных кредитов). Всего за время действия программы было выдано 148,7 тыс. ипотечных кредитов на сумму 264,5 млрд. рублей и приобретено 7,4 млн. кв. метров жилья.

Динамика объема выданных ипотечных кредитов в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках в 2012-2015 годах представлена на рисунке 2.

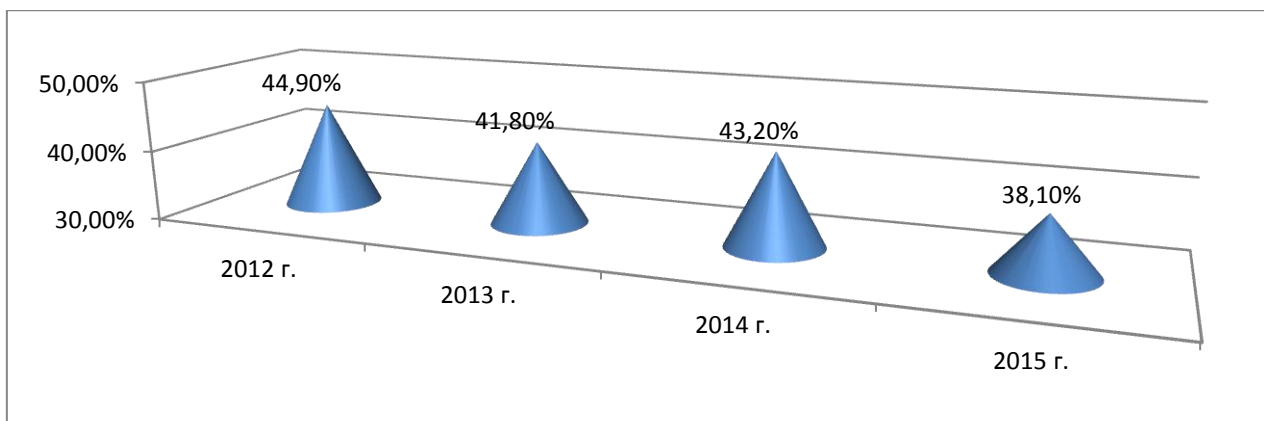


Рисунок 2 - Динамика объема выданных ипотечных кредитов в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках в 2012-2015 годах, в % [43]

По мере нормализации ситуации на финансовых рынках и снижения стоимости фондирования снижаются и ставки по ипотечным кредитам. По данным Банка России средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 12,9% в октябре и 13,6% в январе-октябре 2015 года. Таким образом, второй раз в 2015 году месячная ставка выдачи ипотечных кредитов опустилась ниже 13%.

Далее рассмотрим динамику объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов в разрезе федеральных округов. (рисунок 3)

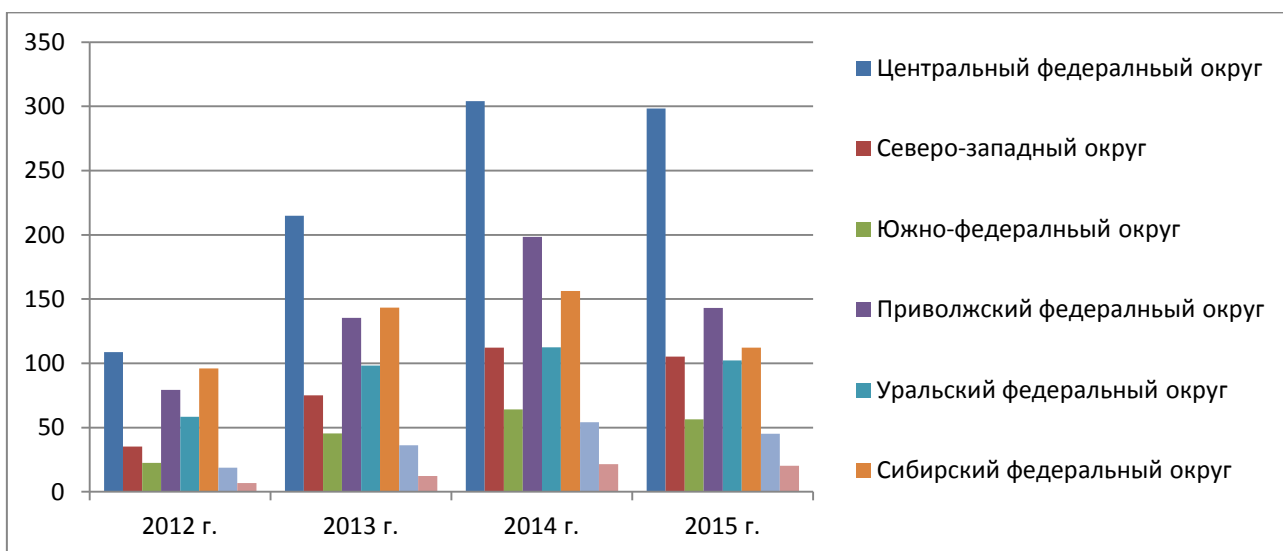


Рисунок 3 - Динамика объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов в разрезе федеральных округов, млрд. руб. [43]

Можно выделить характерные тенденции в развитии ипотечного жилищного кредитования в России, это:

- 1) высокая монополизация на рынке ипотечного кредитования;
- 2) неравномерное распределение по территории страны;
- 3) высокая экспансия инорегиональных банков.

Рассмотрим указанные тенденции и факторы, их обуславливающие.

Несмотря на значительное количество кредитных организаций, развивающих ипотечное жилищное кредитование, необходимо отметить, что рынок ипотечного кредитования является высокомонополизированным. По состоянию на начало 2016 г. более 70% ипотечных кредитов предоставляют 4 банка (ПАО Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, Дельтакредит), из которых 64% приходится на ПАО Сбербанк [43].

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, расположены на территории Центрального федерального округа, их число составляет 362, из которых 312 находятся в г. Москве.

Второе место по количеству кредитных организаций занимает Приволжский федеральный округ - 92, наименьшее их количество в Северо-Кавказском федеральном округе - 9.

Исходя из представленных данных можно сделать вывод, что в соответствии с территориальной концентрацией кредитных организаций формируются объемы предоставления ипотечных жилищных кредитов. Так, наибольшая доля кредитов приходится на Центральный федеральный округ (29,8%), Приволжский федеральный округ (19,5%), Сибирский федеральный округ (13,8%) и Уральский федеральный округ (12,3%).

Отметим, что тенденция роста объемов и доли кредитов в общей сумме предоставленных кредитов в Российской Федерации наблюдается у Центрального, Северо-Западного, Южного и Приволжского федеральных округов. Вместе с тем, с формированием обширной филиальной сети коммерческих банков растет экспансия банков федерального значения в

регионы Российской Федерации. Наибольшая доля приходится на Центральный федеральный округ. (таблица 2)

Таблица 2 - Доля коммерческих банков г. Москвы в объемах кредитования регионов России в 2015 г. [43]

Федеральный округ	Общий объем предоставленных кредитов, млрд. руб.	Сумма кредитов, предоставленных московскими банками, млрд. руб.	Доля московских банков в объеме кредитования ФО, %
Северо-Западный	150,5	129,3	85,9
Южный	90,1	82,7	91,8
Приволжский	263,6	232,8	88,3
Уральский	166,1	138,1	83,1
Сибирский	187,2	174,3	93,1
Дальневосточный	64,6	59,1	91,5
Северо-Кавказский	27,7	26,8	96,7

По данным таблицы 1 можно сделать вывод о том, что около 90% кредитных вливаний в регионы осуществляют инорегиональные банки.

Следует отметить, что банки данного уровня являются более мощными, они оперируют более высокими технологиями и составляют серьезную конкуренцию региональным банкам, а, следовательно, и региональной банковской системе. Кроме того, на рынке ипотечного кредитования России функционируют банки с участием иностранного капитала, которые также усиливают конкурентные основы в банковской сфере.

Одним из самых противоречивых элементов ипотечного жилищного кредитования является процентная ставка. На ее величину оказывают влияние различные факторы, и в первую очередь стоимость привлечения ресурсов с финансовых рынков. В этой связи процентная ставка активно реагирует на экономическую ситуацию, складывающуюся в стране в тот или иной период времени.

Таким образом, уместно отметить, что формирование процентной ставки носит в некотором роде объективный характер, поэтому изменять ее произвольно в сторону уменьшения представляется неправомерным.

К концу 2015 года участники ипотечного рынка продолжили снижение ставок по ипотечным программам: за указанный период снизили ставки более 10 банков, включая таких значимых участников рынка ипотечного жилищного кредитования как Газпромбанк (ПАО), АО «Райффайзенбанк» и АО «Россельхозбанк». В среднем, в ноябре снижение ставок, предлагаемых по ипотечным программам указанных банков составило 0,4-1,5 процентных пункта. Всего с начала 2015 года 52 участника рынка снизили ставки по своим программам.

Согласно данным Аналитического центра АО «АИЖК», в среднем ставки по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка с начала года снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 п.п., а в сегменте вторичного жилья - на 2,5-3 п.п.

В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-12% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 10,9-12% у активных участников рынка).

По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 12,25-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка. При этом, начиная с июня 2015 года АО «АИЖК» предлагает, в среднем, наиболее низкие ставки среди лидеров рынка [43].

В конце 2015 года отмечен рост предложений участниками рынка «нишевых» ипотечных программ: ипотека для нерезидентов, кредитование граждан на приобретение машиномест и т.д. Предложение участниками рынка таких программ может быть обусловлено их стремлением усилить неценовые преимущества действующих стандартных ипотечных продуктов ввиду ограниченных возможностей по ценовой конкуренции на рынке в условиях

дорогого фондирования и относительно низких ставок, предлагаемых по ипотечным программам лидеров рынка.

Одним из важнейших показателей, характеризующих качество кредитных операций, выступает уровень просроченной задолженности. Именно этот показатель сигнализирует о возникновении риска не возврата кредитов и о необходимости принятия мер по его нивелированию. Отметим, что ипотечное кредитование считается низкорискованным по причине своего ликвидного обеспечения.

Вместе с тем, при определенных обстоятельствах (единственное жилье, несовершеннолетние дети, потеря места работы, появление третьего лица, претендующего на жилье и др.) могут возникнуть сложности с процедурой обращения взыскания на предмет залога. В этой связи банки чаще всего прибегают к реструктуризации долга.

В таблице 2 представлена характеристика ситуации с просроченной задолженностью по ипотечным жилищным кредитам в России.

Таблица 2 - Динамика уровня просроченной задолженности по ипотечным кредитам в России (к предыдущему году) [43]

Год	Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам		В т.ч. просроченная задолженность		Доля просроченной задолженности, %
	Сумма, млн. руб.	Темп изменения к предыдущему году, %	Сумма, млн. руб.	Темп изменения к предыдущему году, %	
2012 г.	1 129 373	111,7	41 632	134,0	3,70
2013 г.	1 478 982	130,9	45 327	108,8	3,06
2014 г.	1 997 204	135,0	41 559	91,9	2,09
2015 г.	2 648 287	132,6	39 502	95,1	1,49

В условиях общего сокращения спроса на кредитные продукты и роста кредитных рисков, ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования: на 1 января 2016 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+),

составил 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам, в то время как по не ипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности достигла рекордных 15,4%.

Во многом рост просроченных ипотечных кредитов связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,7% всей ипотечной задолженности в иностранной валюте.

Динамика задолженности по ипотечному жилищному кредитованию представлена на рисунке 4.

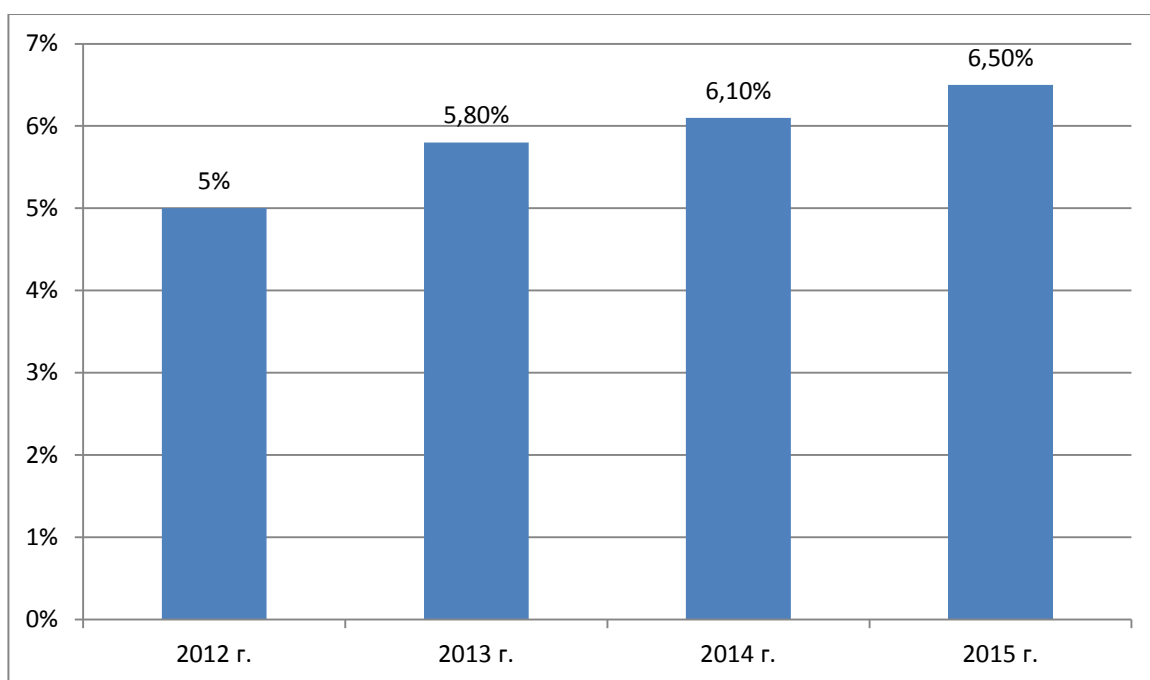


Рисунок 4 - Доля просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013–2015 гг., в процентах [43]

Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков Правительством Российской Федерации при активном участии АО «АИЖК» разработана программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В начале декабря 2015 г. с целью



повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения.

При анализе задолженности по ипотечным кредитам можно сделать вывод о стабильно хорошем качестве портфеля: объем задолженности по без просроченных платежей в 2015 г. составил 96,05% (таблица 4).

Таблица 4- Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей в России [43]

Показатель	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Общая сумма задолженности по ипотечным жилищным кредитам	1 129 373	1 478 982	1 997 204	2 648 287
Без просроченных платежей, млн. руб.	991 928	1 391 130	1 915 917	2 544 098
с просроченными платежами от 1 до 30 дней млн. руб.	49 354	19 079	22 169	39 731
с просроченными платежами от 31 до 90 дней млн. руб.	17 505	8 726	8 788	10 860
с просроченными платежами от 91 до 180 дней млн. руб.	12 875	5 916	5 193	6 887
с просроченными платежами свыше 180 дней млн. руб.	57 711	54 131	45 137	47 147

Рост доли просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, присутствие риска ухудшения качества ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе, так как подорожавшая в кризисный период стоимость фондирования ограничила возможности ценовой конкуренции среди банков. Сформировался тренд существенного снижения требований к подтверждению дохода заемщика. Так, по состоянию на начало 2016 г. четыре банка из числа лидеров рынка (Сбербанк России, ВТБ 24,

ДельтаКредит и Росбанк) предлагали ипотечные программы без требования подтверждения дохода заемщиком отдельной справкой.

В данной связи следует отметить, что нарушение одного из основополагающих принципов кредитования - реальной оценки кредитоспособности заемщика послужило развитию кризиса на рынке ипотечного жилищного кредитования в 2015 г.

## 2.2 Анализ ипотечных кредитов как инструмент привлечения долгосрочных кредитных ресурсов в ПАО Сбербанк

ПАО Сбербанк – наиболее крупный банк Российской Федерации и стран СНГ с самой обширной сетью подразделений, предоставляющий полный спектр банковских и инвестиционных услуг.

На ПАО Сбербанк приходится почти половина частных вкладов на российском рынке, кроме того – третья часть всех корпоративных и розничных кредитов страны. ПАО Сбербанк имеет уникальную филиальную сеть, в которую входят 18 территориальных банков и 19 100 подразделений по всей территории государства. ПАО Сбербанк сегодня – это команда, в которую входят более 260 тыс. квалифицированных сотрудников, работающих над превращением банка в лучшую сервисную компанию с продуктами и услугами мирового уровня.

Основные направления видов деятельности ПАО Сбербанк представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Основные направления видов деятельности ПАО Сбербанк по состоянию на 01.01.2016 г.

Направление деятельности	Занятость, %
Кредитные линии	28
Срочные кредиты	17
Инвестиционные кредиты	18
Расчетные кредиты типа «Овердрафт»	26
Лизинг	4
Кредиты физическим лицам	4
Просроченные кредиты	8

Как видно из таблицы 5, наибольшую часть занимают кредитные линии – 28%, немного меньше – 26% - расчетные кредиты типа «Овердрафт». Наименьший процент занимают просроченные кредиты (8%).

Основные показатели доходов и расходов ПАО Сбербанк представлены в таблице 6.

Таблица 6 - Основные показатели доходов и расходов ПАО Сбербанк, млн. руб.

Наименование статьи	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2015 -2013 гг.	Темп прироста %
Процентные доходы, всего, в том числе	1 094 015, 3	1 339 004,9	1 661 885,3	567 870,0	51,91
Процентные расходы, всего, в том числе	399 092,0	526 327,0	702 161,4	303 069,4	75,94
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	694 923,3	812 677,8	959 723,9	264 800,6	38,11
Комиссионные доходы	159 874,0	188 907,2	241 114,3	81 239,3	50,81
Комиссионные расходы	15 128,9	17 681,7	23 939,3	8 810,4	58,24
Прочие операционные доходы	13 173,2	18 071,7	42 227,4	29 054,2	220,56
Чистые доходы (расходы)	872 060,7	969 172,8	1 027 872,5	155 811,8	17,87
Операционные расходы	397 351,6	466 383,4	598 666,2	201 314,5	50,66
Прибыль (убыток) до налогообложения	474 708,9	502 789,9	429 206,3	-45 502,6	-9,59
Возмещение (расход) по налогам	128 534,4	125 140,1	117 993,3	-10 541,1	-8,20
Прибыль (убыток) после налогообложения	346 174,3	377 649,3	311 212,9	-34 961,5	-10,10
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	346 174,5	377 649,3	311 212,9	-34 961,3	-10,10

Несмотря на существенное ухудшение макроэкономических показателей в 2015 году Группе ПАО Сбербанк удалось показать достойные финансовые результаты.

Чистая прибыль по МСФО составила 290,3 млрд. руб., снизившись по отношению к уровню 2014 года из-за резкого роста стоимости ресурсов в декабре 2015 год и увеличения отчислений в резервы.

Основная часть доходов ПАО Сбербанк приходится на процентные и комиссионные доходы.

Объем процентного дохода вырос по сравнению с 2014 годом на 24,1% до 1 661,9 млрд. руб. главным образом за счет кредитования клиентов. Доход от комиссионных операций увеличился на 27,6% до 241,1 млрд. руб. благодаря различным направлениям, но более всего за счет операций с банковскими картами.

В 2015 год расходы Банка на формирование резерва по ссудам составили 279,6 млрд. руб., что в 7 раз превышает показатель за 2014 год (39,7 млрд. руб.). Рост расходов на резервы по ссудам обусловлен следующими факторами:

- увеличение кредитного портфеля потребовало создания резервов по новым выдачам в рамках действующих подходов по резервированию;
- снижение курса рубля потребовало досоздания резервов по валютным кредитам без ухудшения качества по ним;
- общее для рынка ухудшение качества кредитного портфеля как корпоративных, так и розничных клиентов на фоне текущей макроэкономической ситуации;
- разовое создание резервов по нескольким относительно крупным заемщикам.

Большой объем расходов на резервы стал основной причиной снижения прибыли ПАО Сбербанк. Прибыль до налогообложения снизилась в 2015 года по сравнению с 2014 годом на 14,6% и составила 429,2 млрд. руб. Прибыль после налогообложения снизилась на 17,6% до 311,2 млрд. руб.

Одним из структурных подразделений Сбербанка России в Самарской области является ОСБ № 6991 Сбербанка России с самой разветвлённой сетью по территории области представительств, допофисов, расчётно - кассовых центров. В каждом населённом пункте Самарской области, где проживает 300 и более человек.

В 2013 – 2015 гг. деятельность Самарского ОСБ № 6991 Сбербанка России характеризовалась развитием ипотечной программы кредитования. (рисунок 5)

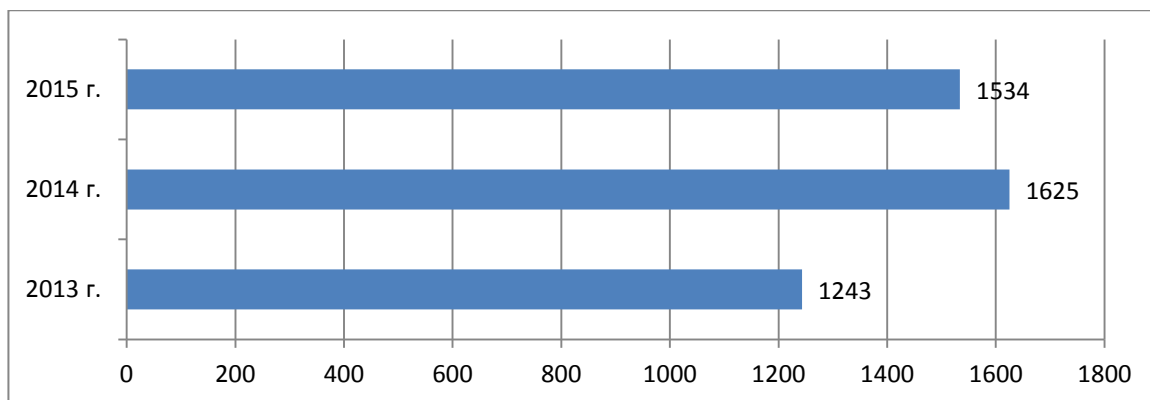


Рисунок 5 - Динамика ипотечных кредитов, выданных Самарским ОСБ № 6991 Сбербанка России, млн. руб. [43]

По данным рисунка 5 можно сделать вывод, что сумма ипотечных кредитов, выданных Самарским ОСБ № 6991 Сбербанка России за последние три года выросла с 1243 до 1534 млн. руб. Но в 2015 году по сравнению с 2014 годом сумма ипотечных кредитов, выданных банком сократилась на 91 млн. руб. Это говорит, в частности, о трендах сокращения базы клиентов банка и снижение спроса населения на кредитные продукты, а также о том, что в 2015 году произошло снижение доходов физических лиц, что не позволяло им использовать банковские кредиты и рассчитываться по ним.

Динамика удельного веса просроченной задолженности по ипотечным кредитам Самарским ОСБ № 6991 Сбербанка России, предоставленным физическим лицам за 2013 – 2015 гг. (на конец года в % к общей задолженности) представлена на рисунке 6.

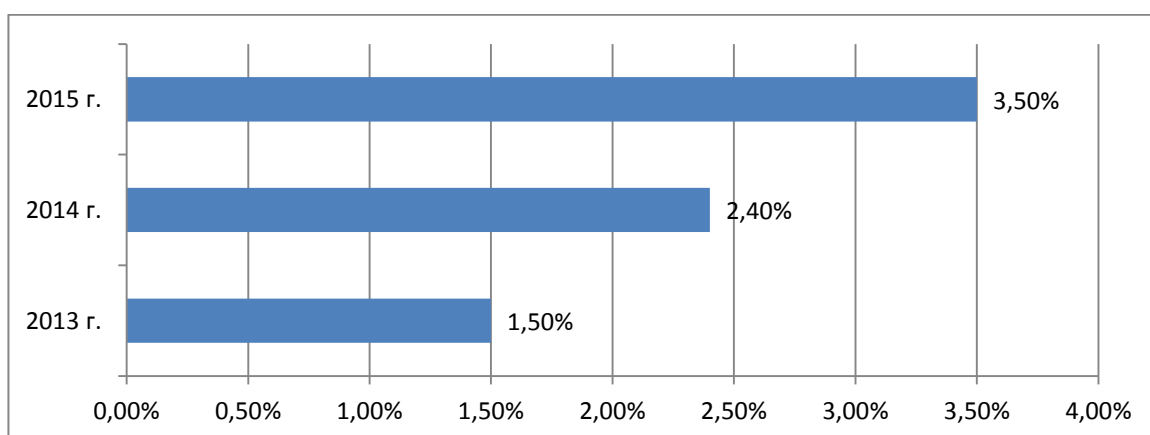


Рисунок 6 - Динамика удельного веса просроченной задолженности по ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам за 2013 – 2015 гг.

Удельный вес просроченной задолженности по ипотечным кредитам Самарским ОСБ № 6991 Сбербанка России увеличился в 2 раза. Доля просроченной задолженности в общем объёме задолженности по ипотечному жилищному кредитованию в последние годы колеблется в пределах 1- 2%. Такая отрицательная динамика наблюдается в течение последних трёх лет.

Основные параметры выдачи ипотечных жилищных кредитов изменялись, что объяснялось уменьшением средневзвешенных процентных ставок и ростом средневзвешенных сроков выдаваемых кредитов.

Наблюдаемая существенная дифференциация средневзвешенных процентных ставок по ипотечному жилищному кредитованию зависит от:

- региона нахождения заёмщика;
- процентной политики самих кредитных организаций.

В 2015 г. в Самарской области за счёт всех источников ипотечного кредитования построено 700 тыс. м<sup>2</sup> жилья, что позволило увеличить рост уровня обеспеченности жильём до 25,2 м<sup>2</sup> на человека.

Это хороший показатель. Особое внимание сегодня уделяется строительству жилья эконом-класса. Его доля в общем объёме увеличилась до 50%. Для сравнения, в 2014 г. введено 635,7 тыс. м<sup>2</sup> жилья.

В 2013 г. введено 403,1 тыс. м<sup>2</sup> жилья. В 2012 г. введено 371 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Если судить в целом, объёмы строительства жилья в Самарской области сократились по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Конечно, не стоит думать, что приведённые данные характеризуют сегодняшний и завтрашний рынок жилья. Этот всего лишь отражение того, каким рынок жилья был год–два назад.

В большинстве случаев, именно тогда строительные компании разработали и приступили к строительству тех домов, которые вводятся в эксплуатацию сегодня.

Перейдём к рассмотрению ипотечных программ, предоставляемых Сбербанком и, в частности, Самарским ОСБ № 6991 Сбербанка России. Благодаря значительному повышению конкуренции между банками по

ипотечному жилищному кредитованию, жилищные кредиты становятся всё более доступными и гибкими для физических лиц. Принимая во внимание объективные факторы, даже отличающийся постоянством политики Сбербанк с 2011 г. существенно исправил программы ипотечного жилищного кредитования и клиентам были предложены три базовых и пять специальных программ.

В Самарском ОСБ № 6991 Сбербанка России теперь оформляются ипотечные кредиты следующих видов:

- кредиты на приобретение готового жилья;
- кредиты на приобретение строящегося жилья;
- кредиты на строительство жилого дома; – ипотека с государственной поддержкой;
- рефинансирование жилищных кредитов других банков;
- кредиты на приобретение загородной недвижимости (за исключением жилого дома);
- кредиты на приобретение или строительство гаража или машино-места;
- ипотека плюс материнский капитал.

Объектами кредитования признаются находящиеся на территории Российской Федерации объекты, как построенной недвижимости, так и ещё незавершенного строительства:

- квартира, жилой дом;
- часть квартиры или жилого дома, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат;
- земельные участки;
- садовый дом, дача;
- гаражи;
- другие строения потребительского назначения.

Рассмотрим ипотечные программы, предоставляемые Сбербанком и, в частности, Самарским ОСБ № 6991 Сбербанка России.

Основные нововведения по программе ипотеки Сбербанка в 2016 году: увеличился первоначальный взнос, который теперь равен 20-30% от стоимости покупаемой недвижимости. Фиксированной ставки по кредиту нет. Она рассчитывается на индивидуальной основе.

Оптимальная процентная ставка 14,9% в течение первого взноса, и не меньше 20% от общей суммы. В некоторых случаях, приобретение квартиры в новостройке возможно со снижением ставки до 14,5%, первоначальный взнос остается при этом таким же.

В 2016 году разработаны следующие программы кредитования с учетом потребностей клиента: ипотека плюс материнский капитал, кредит на жилье с государственной поддержкой, военная ипотека и строительство дома за городом.

Основные программы по ипотечному кредитованию в Сбербанке в 2016 году и их условия представлены ниже.

1) Кредит на строительство частного дома. Ипотека возможна не только на строящееся жилье, но и на сданную квартиру в новостройке, а так же на любую недвижимость на первичном рынке. В рамках этой программы Сбербанка существуют стандартные условия ипотечного кредита с государственными субсидиями. К стандартным условиям относятся:

- минимальный размер - 300 000 руб.;
- максимальный размер - до 85% от стоимости покупаемого жилья;
- процентная ставка (в 2016 году) - от 13,5% годовых;
- срок, на который оформляется ипотека не более 30 лет;
- первоначальный взнос - от 15% от стоимости недвижимости.

Для уточнения размера процентной ставки необходимо знать размер первоначального взноса, который вы должны внести и срок кредита.

Процентная ставка базовой программы «Кредит на строительство частного дома» рассчитывается в зависимости от размера первоначального взноса и срока кредитования. (таблица 7)



Таблица 7 - Процентная ставка базовой программы «Кредит на строительство частного дома» [43]

Первый взнос	Срок ипотеки		
	до 10 лет	от 10 до 20 лет	от 20 до 30 лет
от 20 до 30%	13,5%	13,75%	14%
от 30 до 50%	13,25%	13,5%	13,75%
от 50%	13%	13,25%	13,5%

Что бы воспользоваться данными ставками, необходимы следующие 3 условия:

- объект строительства обязательно должен быть построен на заемные средства банка. Если привлекались другие займы, то к ставке прибавляется 0,5%;

- заемщику необходимо оформить страховку жизни и здоровья. Если страховки нет, то к ставке прибавляется 1%;

- до регистрации ипотечного кредита начисляется дополнительный 1%.

При простом подсчете, со стандартными условиями ипотеки в Сбербанке, получается что, минимальная ставка по ипотеке равна 13%, а максимальная не более 16,5%.

2) Покупка недвижимости на вторичном рынке. Под эту программу подходит следующий вид жилья — построенные и сданные дома и коттеджи, квартиры, таунхаусы и др.

Основные условия:

- минимальный размер — от 300 000 рублей;
- максимальный размер — до 85% от стоимости покупаемой недвижимости;

- процентная ставка (в 2016 году) — от 13% годовых;

- срок, на который оформляется кредит не более 30 лет;

- первоначальный взнос — от 20% от стоимости.

Процентная ставка базовой программы «Покупка недвижимости на вторичном рынке» практически соответствуют ставкам по ипотеке на строительство. (таблица 8)

Таблица 8 - Процентная ставка базовой программы «Покупка недвижимости на вторичном рынке» [43]

Первый взнос	Срок ипотеки		
	до 10 лет	от 10 до 20 лет	от 20 до 30 лет
от 20 до 30%	13,5%	13,75%	14%
от 30 до 50%	13,25%	13,5%	13,75%
от 50%	13%	13,25%	13,5%

Если клиент не является зарплатным клиентом ПАО Сбербанк, в этом случае ставка увеличивается на 0,5%. Заемщику необходимо оформить страховку жизни и здоровья. Если страховки нет, то к ставке прибавляется 1%. Пока клиент не регистрирует ипотеку, начисляется дополнительный 1%.

3) Ипотека с государственной поддержкой. Любой военнослужащий, согласно Федерального закона от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно - ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями) имеет возможность принять участие в системе накопительной ипотеки. Сбербанк специально для военных разработал данную программу.

Военная ипотека имеет точную и неизменную ставку равную 13,5% в год. Максимальный размер займа не может превышать 1 900 000 рублей. Кроме того, заемщики не обязаны предоставлять документы, подтверждающие доход. Нет так же необходимости в обязательном страховании жизни и здоровья.

Основные условия:

- процентная ставка — до 12% в год;
- размер кредита — от 300 000 рублей, до 8 000 000 рублей для жителей Москвы и МО и Санкт-Петербурга. Для остальных регионов до 3 000 000 рублей;

- первоначальный взнос — не менее 20% от стоимости жилья;

- максимальный срок — до 30 лет.

4) Ипотека плюс материнский капитал. Материнский капитал в 2016 году можно использовать на полное или частичное погашение задолженности по любым программам, связанным с улучшением жилищных условий. Из этого становится понятно, например, что использовать МК на ипотеку, связанную с покупкой дачи или земельного участка, нельзя.

В 2016 году по любой программе, связанной с улучшением жилищных условий, возможно, использовать для частичного или полного погашения ипотеки материнский капитал через ПАО Сбербанк.

Таким образом, получается, что материнский капитал вы не можете использовать для приобретения участков, загородного дома и др. Так же клиент может использовать материнский капитал для первого взноса по ипотеке. Но есть ограничения - клиент не может сделать первый взнос по ипотечному займу с государственным субсидированием (господдержкой).

Рассмотрим одну из программ базовой программы «Ипотека с государственной поддержкой» «Молодая семья» которая предназначена для покупки жилого помещения (построенного либо только строящегося). В качестве продавца может выступать только юридическое лицо – застройщик, инвестор и т.п. Кредит является ипотекой с обеспечением, которым может стать любое жилое помещение, в том числе кредитуемое. Такая программа «Ипотека с государственной поддержкой» позволяет приобрести жильё так называемого эконом-класса, что сделало жильё более доступным для разных категорий граждан. Работает банк по этому предложению в рамках государственной программы «Социальная ипотека». Участниками её могут стать военнослужащие, молодые семьи, молодёжь и другие категории социально незащищенных граждан.

Выдается молодым семьям на льготных условиях для покупки недвижимости или проведения строительства на территории страны. Отсрочка платежей.

Осуществляется на определенный срок:

- до 2 лет при постройке собственной недвижимости, на время строительства;
- на три года с момента рождения ребенка;
- на 5 лет после выплаты основной суммы займа (при этом учитывается общий срок, т.е. если отсрочки ранее брались, то время сокращается).

Сумма - Если в семье есть дети, то можно взять кредит, который покрывает до 85% общей стоимости жилья. Если семья без детей, то максимальная сумма займа составит около 80% от стоимости жилья.

Первоначальный взнос - Семье без детей необходимо будет внести сумму в размере 20% стоимости недвижимости, а семье с детьми – 15% стоимости.

У программ «Молодая семья» есть некоторые особенности, которые выгодно отличают их от других кредитных программ банка.

1) В качестве созаёмщиков по кредиту «Молодая семья» могут рассматриваться доходы не только самих «молодых супругов», но и родителей каждого из супругов. Это может оказаться весьма важным для определения максимально возможной суммы кредита.

При этом:

– в случае, когда созаёмщиками являются супруги и родители, в расчёт платёжеспособности каждого из созаёмщиков-супругов кроме дохода с основного места работы могут приниматься дополнительные виды доходов, а в расчёт платёжеспособности каждого из созаёмщиков-родителей может приниматься только доход, получаемый им по какому-либо одному месту работы или пенсия;

– в случае, когда созаёмщиками являются мать или отец из неполной семьи и её (его) родители, в расчёт платёжеспособности каждого из созаёмщиков кроме дохода с основного места работы или пенсии по программе «Молодая семья» могут учитываться дополнительные виды доходов.

2) По требованию заёмщика/созаёмщиков по программе «Молодая семья» может быть дана отсрочка в погашении основного долга кредита с общим увеличением срока кредитования до 5 лет:

– на период постройки объекта недвижимости, но не более чем на 2 года;

– при рождении детей в период действия кредитного договора до достижения им/ими возраста 3 лет. Отсрочка по уплате процентов не предоставляется.

3) Если «молодая семья» имеет ребенка, то банк может требовать меньший размер первоначального взноса со стороны заёмщика, по сравнению с другими программами.

Допустим, в соответствии с программой Сбербанка «Приобретение готового жилья» установлено, что первый взнос составляет 15%, тогда по программе «Молодая семья» он может быть от 10% стоимости покупаемой и передаваемой в залог банка недвижимости. В качестве первоначального взноса или последующего платежа возможно использование материнского капитала.

Существует возможность использовать налоговые вычеты. На самом деле эта возможность предоставлена Налоговым кодексом Российской Федерации всем гражданам, кто приобретал недвижимость после 01.01.2008 и ранее не получал налоговый вычет. Величина налогового вычета составляет 13% от всех выплаченных процентов [43].

Налоговый вычет предоставляется при покупке под кредит Сбербанка квартиры, жилого дома, комнаты стоимостью до 2 млн. р. Таким образом, при покупке квартиры можно возместить сумму налога до 260 000 р.

Нельзя путать ипотечные программы «Молодая семья» Сбербанка и Государственную программу «Молодой семье – доступное жильё», это несколько разные ипотечные программы.

Государственная программа предназначена для тех граждан, кто числится в очереди: им по программе «Молодой семье – доступное жильё» недвижимость предоставляется с некоторыми льготными условиями.

Тем, кто не состоит в очереди, жильё по Государственной программе не выдаётся. Программа Сбербанка в данном случае является обычной ипотекой, «Молодая семья» повышает возможности стандартных ипотечных программ Сбербанка. Чтобы принимать участие в этой программе, человеку не нужно быть в очереди. Для участия в программе «Молодая семья» необходим соответствующий возраст и определённые суммы дохода, позволяющие оплачивать ипотечный кредит.

Таким образом, ПАО Сбербанк по прежнему занимает лидирующие позиции в большинстве субъектов Российской Федерации по ипотечному кредитованию, его доля на рынке ипотечных кредитов составляет около 43%.

### 2.3 Основные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России

Формирование и развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России происходит в период сложной как мировой, так и российской экономической ситуации. Современная государственная политика, направленная на решение жилищных вопросов граждан, предусматривает концентрацию усилий и средств, обеспечивающих развитие долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование в России в последние годы достаточно динамично развивается, что обусловлено существенной государственной поддержкой основных участников ипотечного кредитования в условиях кризиса. В частности, в целях поддержания ликвидности коммерческих банков Агентством по ипотечному жилищному кредитованию выкупались заложенные по выданным ипотечным кредитам, на данные цели из бюджета было предоставлено более 60 млрд. руб. Кроме того, для поддержки неплатежеспособных заемщиков была разработана и реализована система реструктуризации задолженности, предлагались и другие меры [31].

Вместе с тем, доля ипотечного кредитования в ВВП России остается на ничтожно низком уровне и составляет порядка 2%. Отметим, что Всемирным банком для стран среднего уровня развития этот показатель установлен на уровне 25% ВВП. Для сравнения в целом по Евросоюзу величина показателя оценивается на уровне 52%, в США - более 76%. Высокий уровень данного показателя обеспечивается высокими темпами развития экономики, конкуренции, и в первую очередь снижением и стабилизацией уровня инфляции. В связи с этим, на наш взгляд, жилищная политика государства должна строиться по двум направлениям:

1) стимулирование предложения жилищного рынка на доступных для населения ценовых условиях;

2) стимулирование спроса на жилье для основной массы населения, в первую очередь, имеющего средние и низкие доходы.

Несмотря на то, что отмеченные задачи являются относительно самостоятельными, они тесно взаимосвязаны и взаимозависимы. В контексте данного исследования можно утверждать, что основу указанных направлений составляет необходимость обеспечения доступности ипотечного кредита для населения [31].

В целях решения этой задачи представляется необходимым исследование проблем формирования финансовых ресурсов, а именно:

1) высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту;

2) недоступная для основной массы населения рыночная стоимость жилья;

3) низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов секьюритизации [31].

Рассмотрим содержание отмеченных проблем и их влияние на формирование финансовых ресурсов в системе ипотечного жилищного кредитования.

Доступность ипотечного кредита определяется мировым сообществом в первую очередь уровнем процентной ставки. В научной литературе, в большей степени в периодических изданиях, наиболее значимой проблемой признается высокий уровень процентной ставки по кредиту и предлагается необходимость ее административного регулирования. В данном контексте отметим, что в странах с развитой рыночной экономикой уровень процентной ставки существенно отличается от российского, в частности в целом по Евросоюзу она составляет 2,8%, в США находится на уровне 5%, в Испании - 3-4%. Не отрицая данной позиции и признавая достаточно высокой стоимость ипотечного кредитования в России (на уровне 12,4%) по сравнению с

зарубежными странами, тем не менее автор имеет иной подход к данной проблеме [31].

Ссудный процент выступает как цена за пользование банковским кредитом и формирует доход банка. По сути, заемщик должен возместить банку доход, который тот мог бы получить при условии, если бы сам размещал денежные средства. Кроме того, банк возмещает затраты за посредничество, риски невозврата кредита и др. Вместе с тем, следует отметить, что формирование цены кредита существенно отличается от механизма ее образования на другие товары, работы, услуги на основе общественно необходимых затрат на их производство [31].

Цена кредита в условиях рыночной экономики определяется значительным количеством факторов, в первую очередь, макроэкономического характера. К числу таких факторов можно отнести общее состояние спроса и предложения финансовых ресурсов на рынке ссудных капиталов, уровень инфляционных процессов, денежно-кредитную политику Центральных банков, международную миграцию капитала, развитие финансового рынка, в частности рынка ценных бумаг, и др. Наибольшее влияние из перечисленных факторов оказывает, на наш взгляд, уровень инфляции. Так, уровень инфляции в России составляет 11,5%, в то время как в США - 1,5%, а в целом по Евросоюзу - 0,8%. Нельзя не обратить внимание также и на ставку рефинансирования Центрального банка: в 2016 г. ее величина в России составляла 11%, в то время как в США - 0,25%, а в странах Евросоюза - 0,75% (по данным официального сайта Информационного портала Investfuture (<http://investfuture.ru>)). Таким образом, можно утверждать, что цена кредитных ресурсов, являясь рыночной категорией, должна регулироваться рыночными методами [32].

Кроме макроэкономических факторов, на формирование процентной ставки оказывают влияние и микроэкономические условия.

Так, привлечение из зарубежных источников финансовых ресурсов крупными коммерческими банками, определяющими основные тенденции на



рынке ипотечного кредитования, сопряжено с повышением рисков ликвидности, что также отражается на уровне процентной ставки по кредиту.

Серьезное влияние на формирование процентной ставки оказывает также досрочное погашение кредита. В данном случае банки частично теряют свою доходность. В этой связи можно отметить, что проявляется явное несоответствие правовых основ, регламентирующих указанное положение, с решением данного вопроса в классической двухуровневой модели. Секьюритизация, широко используемая в США, предусматривает распределение рисков между участниками ипотечных сделок, в частности риск досрочного погашения кредита принимают на себя инвесторы.

В силу долгосрочного характера ипотечного кредитования ресурсы привлекаются с рынка ценных бумаг, а величина процентной ставки по кредитам корректируется, кроме перечисленных выше факторов, также величиной дохода, который желает получить инвестор на вложенный капитал. В данной связи административное снижение процентной ставки по кредиту приведет к снижению заинтересованности инвесторов в размещении капитала в ипотечные ценные бумаги и к сокращению долгосрочных ресурсов у банков-кредиторов, и, в свою очередь - к снижению объемов ипотечного жилищного кредитования.

Важным принципом банковской деятельности является соответствие сроков привлечения и размещения ресурсов. Несоблюдение этого принципа может привести к нарушению исполнения банком обязательств перед своими клиентами и партнерами и к снижению его ликвидности. Поэтому Центральный банк Российской Федерации препятствует трансформации краткосрочных ресурсов в долгосрочные и устанавливает для банков обязательные экономические нормативы мгновенной, текущей и долгосрочной ликвидности, сокращая их возможности в значительных размерах использовать краткосрочные источники для выдачи долгосрочных ипотечных кредитов.

Вместе с тем, в данном случае должна повышаться роль Центрального банка Российской Федерации в поддержании ликвидности. Однако абсолютное

большинство банков, и в первую очередь региональных, не имеют доступа к существующей системе рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Такое положение особенно чревато для банковской системы в условиях нестабильности и кризисных ситуаций.

Более существенной проблемой для повышения доступности кредита населению, на наш взгляд, является стоимость жилья. Если снижение размера ставки по кредиту уменьшает сумму уплачиваемых процентов, то снижение стоимости жилья уменьшает величину кредита, а следовательно, и сумму процентов. Снижение стоимости жилья позволит повысить доступность ипотечного кредита для населения и увеличить уровень обеспеченности населения России жильем [32].

Рассматривая проблемы высокой стоимости жилья, что является основополагающим фактором, определяющим уровень доступности кредита для населения, необходимо обратиться к экономическим основам данной ситуации.

На основе ценового механизма рынка - рассмотрим формирование цены жилья в системе ипотечного жилищного кредитования под воздействием спроса и предложения.

В контексте данного исследования нас в первую очередь интересует динамика изменения спроса на жилье, определяемая суммой выданных ипотечных жилищных кредитов, и динамика предложения жилья, измеряемая вводом в действие жилых домов.

Дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования сдерживает несколько причин.

- 1) Из-за высокой доли кредитов, погашаемых досрочно, инвестору трудно рассчитать дюрацию выпускаемых ипотечных ценных бумаг и их потенциальную доходность.

- 2) Высокая стоимость эмиссии облигаций с ипотечным покрытием и проведение сделок секьюритизации не позволяет региональным банкам участвовать в этих процессах.

3) Низкие рейтинги секьюритизируемых активов региональных банков могут отразиться на повышении ставки привлечения ресурсов и сделать секьюритизацию нецелесообразной.

В указанном плане крупные коммерческие банки, в первую очередь с государственным участием, находятся в преимущественном положении для привлечения капитала. Имея высокие кредитные рейтинги, они получают возможность привлечения синдицированных кредитов зарубежных стран. Их ценные бумаги, в том числе ипотечные, более привлекательны для инвесторов.

Существенной проблемой, сдерживающей формирование ресурсов в системе ипотечного кредитования, является низкая инвестиционная привлекательность ипотечных ценных бумаг. Выделяют два фактора, интересующих инвесторов:

- кредитное качество ипотечной облигации и ее ликвидность. Финансовый кризис подтвердил качество ипотечной ценной бумаги: в этот период не наблюдалось резкого падения ее рейтингов, а колебания были адекватны суверенному рейтингу России. Что касается ликвидности, то здесь требуется создание инструментов, которые были бы более понятны и удобны для инвесторов, в частности, заслуживает внимание более активное развитие Центральным банком Российской Федерации операций РЕПО (от англ. repurchase agreement, репо - соглашение об обратной покупке) [32].

Из данных социологических опросов к наиболее актуальным проблемам, препятствующим развитию ипотеки в Российской Федерации, относятся:

- 1) ограниченный платёжеспособный спрос населения;
- 2) низкие объёмы и недостаточно высокое качество нового жилищного строительства в регионах, которые обуславливают недостаточность предложения и высокую стоимость жилья;
- 3) низкие темпы разработки и совершенствования нормативно - правовой базы по недвижимости и несогласованность между собой некоторых законодательных актов. Например, очевидно большое значение для развития жилищного рынка играет земельное законодательство [32].

Также нужно заметить, что до сегодняшнего времени многие федеральные законы, регулирующие связанные с недвижимостью отношения, имеют достаточно много недоработок;

4) существующие противоречия в самом Жилищном кодексе, даже с учётом принятия некоторых поправок. Например, некоторые понятия в разных статьях кодекса трактуются по - разному и вступают в конфликт между собой. Некоторые из этих категорий в теории гражданского права несут разную смысловую нагрузку, и их не совсем правильно отождествлять;

5) неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Недостаточно эффективно налажена схема взаимодействия между различными субъектами данных рынков;

6) психологические факторы, основным из которых можно считать такую национальную особенность большинства населения России как нежелание брать деньги в долг;

7) большое количество административных барьеров, с которыми сталкиваются субъекты рынка; 8) достаточно большое число субсидий в строительной сфере при их слабой адресности;

9) высокие процентные ставки на ипотечные кредиты.

10) непрозрачные источники доходов граждан. Зачастую, частные работодатели скрывают заработные платы своих подчиненных и банкам приходится использовать другие методы подтверждения доходов клиента;

11) недостаточная развитость организационно-технологической и финансовой инфраструктур в схемах ипотечного кредитования;

12) быстрый рост рынка недвижимости, делающий ипотеку наиболее доступной только для небольшой части россиян, имеющих высокие доходы;

13) неполное раскрытие в законодательстве точного содержания термина «имущество», что может являться существенным минусом применительно к недвижимости. Инвесторы, ранее выходявшие на рынок недвижимости с использованием наличных денег, стали применять определённые ипотечные схемы. С использованием ипотеки лицо может благодаря первоначальному

взносу купить не одну квартиру, а две или три, тогда как текущие доходы позволяют заёмщику вовремя погашать проценты. Ипотека теперь используется и людьми, не нуждающимися в недвижимости как в единственном месте проживания. Рост темпов построения жилья с помощью возведения небольших малоэтажных домов является вполне реальным. Однако перед запуском любого нового проекта необходимо обеспечить активную потребность в нем граждан [31].

Таким образом, выявлены основные проблемы, влияющие на доступность ипотечного жилищного кредитования для населения: высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту; недоступная для основной массы населения рыночная стоимость жилья; низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов секьюритизации; низкая инвестиционная привлекательность ипотечных ценных бумаг; несбалансированность спроса на жилье и его предложения на жилищном рынке.

### 3 Приоритетные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России

#### 3.1 Предложения, направленные на совершенствование организации ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк

В ходе анализа рынка ипотечного жилищного кредитования были выявлены основные причины, мешающие развитию ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк, а так же в структурном подразделении Сбербанка России в Самарской области ОСБ № 6991 Сбербанка России.

Одной из основных проблем в настоящее время по выдаче ипотечных кредитов является высокая процентная ставка по ипотечным кредитам.

Анализ, проведенный во второй главе, показывает, что в настоящее время ипотечные жилищные кредиты выдаются под достаточно высокие процентные ставки – 13% – 14% годовых, что приводит к значительному удорожанию полученного кредита [22].

В результате этого лишь незначительная часть населения может позволить себе использовать ипотечный кредит в решение своих проблем.

ПАО Сбербанк давно завоевал доверие граждан России своей надежностью, удобными условиями кредитования, вложений, ипотечных кредитов. Одной из самых популярных и выгодных услуг ПАО Сбербанк является программа «Молодая семья». Целью предоставления ипотеки стало улучшение демографической ситуации в России и помощь молодым супругам с решением жилищного вопроса.

Поскольку была замечена тенденция снижения численности населения, правительство стало искать возможные меры для улучшения условий жизни молодых семей, на плечах которых по большей части и лежит улучшение демографической статистики страны.

Самой эффективной мерой отличился именно ПАО Сбербанк, создав льготное ипотечное кредитование «Молодая семья» – это предоставление материальной помощи в виде субсидии на крупную сумму, которую супруги

могут потратить на оплату покупки собственного жилья либо в качестве первого взноса по ипотечному кредиту в банке, работающем с этой программой. Процентные ставки по ипотечному кредиту на льготных условиях для участников льготной программы намного ниже, чем большинство других вариантов ипотеки.

Изначально программа «Молодая семья» рассчитывалась на период с 2011 года по 2016.

Однако стало очевидным, что подобная материальная помощь необходима гражданам России, и инициативу решено продлить до 2020 года. Однако если программа будет продолжать успешно выполнять свои функции, правительство снова продлит ее действие. Государство убеждено в том, что молодые супруги должны иметь возможность приобрести свое собственное жилье и что программа «Молодая семья» поможет улучшить демографическую ситуацию в стране [22].

Многие эксперты предсказывают, что ставки по долгосрочным кредитам в 2016 будут расти. Вместе с этим и ужесточатся требования к заемщику. Но при этом все сходятся на мнении, что Сбербанк будет разрабатывать новые льготные программы кредитования.

Последние годы рынок недвижимости стабильно падает, предложение выше реального спроса, вследствие чего цены на жилье будут еще больше опускаться. Сейчас в ПАО Сбербанк минимальная процентная ставка составляет 11,4% годовых. В 2017 году следует рассчитывать на ставку чуть более большую около 13%.

Ключевыми новшествами ипотеки «Сбербанка» в 2016 году - это увеличение первоначального взноса, который будет составлять 20-30% от стоимости приобретенного жилья. Конкретной процентной ставки при этом зафиксировано не будет.

Она рассчитывается в индивидуальном порядке. На данный момент лучшая процентная ставка 14,9% во время первоначального взноса, и не менее 20% от всей суммы.

В отдельных случаях покупки жилья в новостройках, ставка может упасть до 14,5%, при этом первоначальный взнос будет таким же.

На 2016 год задействовано несколько программ: ипотека плюс материнский капитал, жилищное кредитование с государственной поддержкой, кредиты для военных и строительство загородного жилья. На 2016 году условия прорабатываются с учетом потребности клиента.

В некоторых центральных регионах, было принято решение предоставлять ипотечные кредиты со ставкой 9,5%, с условием, что общая сумма жилья не будет больше 8 миллионов рублей.

Согласно экспертной оценке, более половины приобретенной в новостройках недвижимости куплено по ипотечным программам, существует большой риск понижения покупки жилья, примерно в четыре раза.

С учетом страхования здоровья и жизни заемщика, в 2016 году ипотечная ставка «Сбербанка» будет составлять 13%.

Ставки ипотечных программ с господдержкой не подвергнутся никаким изменениям, будут составлять 11,9%. Возможный срок кредитования от года до тридцати лет. Минимальная сумма ипотеки будет увеличена до 300 тысяч рублей [22].

Еще одним новшеством станет возможный пересмотр кредитных ставок, оформленных ранее.

Итогом такой политики может стать банкротство физических и юридических лиц. Но даже, несмотря на это, мнение специалистов сходится в одном, условия, разработанные «Сбербанком» по ипотечным кредитам на 2016 год наиболее выгодные на всем рынке. В среднем можно рассчитывать на тринадцать процентов годовых [22].

В завершении следует заметить, что помимо вышеперечисленных ипотечных кредитных продуктов, в 2016 году ПАО Сбербанк подготовил ряд программ, которые пользуются большим спросом у населения: военная и социальная ипотека, а также ипотечный кредит на покупку загородной недвижимости.



В настоящее время развитие системы ипотечного кредитования сдерживается рядом факторов, в связи с этим предлагаются следующие рекомендации для ПАО Сбербанк по совершенствованию ипотечного кредитования:

- в настоящее время ипотечные жилищные кредиты выдаются под достаточно высокие процентные ставки, что приводит к значительному удорожанию полученного кредита. В результате этого лишь незначительная часть населения может позволить себе использовать ипотечный кредит в решении своих проблем. В связи с этим, предлагается снизить процентную ставку по ипотечному кредиту, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным уровнем дохода. Также возможен вариант, рассчитанный на более состоятельную часть населения – ипотечного кредитования с использованием договора купли – продажи квартир в рассрочку. Отличительной чертой этой процедуры является фактическая реализация квартиры с рассрочкой оформления в собственность.

- решить проблему значительного первоначального взноса можно путем внесения в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту. Это значит что, если у заемщика на момент внесения первоначального взноса существует более полугода вклад в банке, срок завершения которого еще не наступил, клиент может уже сегодня внести в качестве взноса денежные средства с процентами, начисленными в будущем;

- снизить задолженность по ипотечным кредитам, путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами заемщика. Клиент, вкладывая свои временно свободные денежные средства, получает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых с ними операций банком на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту.

- расширить круг строительных компаний, финансирование строительства которых коммерческий банк осуществляет через договоры о совместной деятельности в целях упрощения получения предварительного

договора о заключении договора купли-продажи объекта недвижимости, подтверждающего покупную или сметную стоимость объекта;

- важным направлением совершенствования ипотечного кредитования является развитие такой услуги, как ипотечный брокеридж. Суть данной услуги состоит в подборе оптимальных условий кредитования для будущего заемщика, а именно предоставлении помощи в формировании пакета документов для получения ипотечного кредита, юридических и финансовых консультациях клиента;

- предлагается разработать новый проект – интеллектуальный менеджер ипотечного кредитования. На данный момент на рынке ипотечного кредитования слишком много предложений, и каждый день их становится все больше, условия меняются. Принцип новой программы достаточно прост – риелтор вводит основные требования и возможности своего клиента, а программа, опираясь на эти данные, находит наиболее выгодное предложение.

В послании Федеральному Собранию 2015 г. Президент Российской Федерации отметил, что одной из основных задач Правительства Российской Федерации является реализация программы строительства доступного жилья, в рамках которой до конца 2017 г. планируется дополнительно построить не менее 25 млн. м<sup>2</sup> жилья со всей социальной инфраструктурой с целью улучшения жилищных условий семей со средним достатком.

На решение вопросов формирования рынка доступного жилья и стимулирования платежеспособного спроса населения на жилье направлена государственная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг. Две подпрограммы данного документа определяли развитие рыночного ипотечного кредитования и специальных ипотечных продуктов для отдельных категорий граждан.

В качестве долгосрочных ориентиров к 2018 г. предусмотрено: увеличение количества выдаваемых кредитов до 815 тыс. в год с учетом жесткого контроля кредитных рисков; установление превышения среднего уровня процентной ставки над индексом потребительских цен на уровне не

более 2,2% (при ориентире инфляции в 4,7% годовых); поддержание конкуренции, эффективно влияющей на снижение маржи [22].

Следует отметить, что принимаемые государством меры направлены на достижение основной цели - повышение доступности ипотечного кредитования для населения. На данный момент в России имеется значительный потенциал для роста ипотечного кредитования: сейчас на его долю приходится порядка 2% ВВП, что совершенно несопоставимо с показателями отдельных развитых стран (30-70% ВВП).

Одним из основных приоритетов в развитии ипотечного жилищного кредитования послужит формирование нового рынка доступного для населения комфортного жилья с достаточно приемлемыми ценами, что приведет к снижению размера привлекаемого кредита и, тем самым, уменьшению суммы ежемесячного платежа.

### 3.2 Основные направления совершенствования и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования до 2020 года

Интенсивное и инновационное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования невозможно без повышения качества взаимодействия участников данного рынка. Основными проблемами текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования являются ограниченность конкуренции, высокие процентные ставки, несбалансированность прав заемщиков и кредиторов, низкая финансовая грамотность заемщиков, недостаток общей и специализированной информации как у заемщиков, так и у кредиторов, низкий уровень качества оценки недвижимости, а также недостаточность инструментов проверки информации, предоставляемой заемщиком.

Основной целью разработки механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования является создание надежной системы его финансирования, обеспечивающей эффективное распределение, формирование и использование финансовых ресурсов в целях решения жилищных проблем населения [12].

Доступность ипотечного жилищного кредитования напрямую зависит от стоимости жилья, и добиться повышения доступности жилья только путем расширения возможностей кредитования нельзя. Увеличение спроса населения за счет развития различных финансовых механизмов, в том числе ипотечного жилищного кредитования, без изменения других условий на рынке жилья и жилищного строительства может привести к дисбалансу спроса и предложения и способствовать росту цен на жилье. Расширение спроса на ипотечные жилищные кредиты за счет вовлечения населения с недостаточной платежеспособностью может способствовать снижению качества ипотечных активов банков и увеличению кредитных рисков финансового сектора в целом.

В связи с этим необходимо наряду с повышением доступности ипотечных жилищных кредитов и иных форм жилищного финансирования повышать доступность жилья за счет:

- увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса;

- дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья экономического класса и жилищного фонда, сдаваемого внаем, содействия строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть признанными малоимущими);

- снижения себестоимости жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса, путем реализации мер по повышению доступности строительных кредитов для всех категорий застройщиков, исключения из себестоимости строительства жилья экономического класса затрат на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, развития механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций [12].

Целью развития ипотечного жилищного кредитования является обеспечение к 2020 году возможности приобретения и строительства жилья,

соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств для 50 процентов семей в условиях ограниченных возможностей бюджетной поддержки и внешних заимствований.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

- повышение доступности ипотечных жилищных кредитов с учетом баланса интересов кредиторов и заемщиков, в том числе снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам и повышение доступности ипотечных жилищных кредитов без наращивания рисков в системе ипотечного жилищного кредитования;

- формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотечного жилищного кредитования долгосрочных ресурсов и развитие механизмов рефинансирования Центрального банка Российской Федерации;

- создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования. Достижение указанной цели и решение поставленных задач будет осуществляться за счет: создания эффективных механизмов, позволяющих повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения;

- развития конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования; разработки новых форм финансирования для развития жилищного фонда, сдаваемого внаем, и сектора жилищно-строительной кооперации, а также финансирования жилищного строительства; учета региональных и локальных особенностей развития рынков жилья и ипотечного жилищного кредитования;

- создания условий для предотвращения или смягчения возможных будущих кризисных явлений. Особого внимания требует реализация специальных ипотечных программ для отдельных групп населения, которые, с одной стороны, должны повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для таких граждан, а с другой стороны, должны быть реализованы с использованием механизмов, которые не приведут к повышению рисков кредитования таких граждан. При этом приоритетом является использование

рыночных механизмов и минимизация бюджетных расходов. Необходимо обеспечить развитие рынка ипотечных ценных бумаг и инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования, что позволит решить проблему ликвидности, повысить уровень конкуренции и обеспечить устойчивое развитие ипотечного жилищного кредитования [12].

Состояние внутреннего рынка ценных бумаг остается основным ограничителем рынка ипотечного жилищного кредитования. Срочность, стоимость и объем ресурсов, доступных на российском рынке ценных бумаг, не позволяют обеспечить устойчивую секьюритизацию ипотечных портфелей. Развитие ипотечного жилищного кредитования в перспективе будет осуществляться преимущественно за счет привлечения на рыночных условиях финансовых ресурсов с внутреннего и внешнего рынков ценных бумаг.

По мере развития и укрепления рынка ценных бумаг всем инвесторам будут предлагаться приемлемые по срочности, надежности и доходности ипотечные инструменты, перечень которых необходимо расширить с целью обеспечения максимального удовлетворения потребностей инвесторов. При этом особое внимание следует уделить решению проблемы несоответствия срочности имеющихся на внутреннем рынке ресурсов и ипотечных жилищных кредитов.

С учетом экономических условий предусматривается постепенное формирование модели финансирования ипотечного жилищного кредитования, включающей следующие механизмы:

- продажа пулов ипотечных жилищных кредитов;
- выпуск ипотечных ценных бумаг различных типов, предусмотренных российским законодательством;
- формирование системы целевых накоплений граждан в банках с увеличенным лимитом страхового покрытия в случае банкротства банка;
- кредитное усиление ипотечных ценных бумаг.

Для создания устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо развивать

внутреннюю базу институциональных консервативных инвесторов, создавать условия кредиторам для секьюритизации ипотечных активов, развивать альтернативные формы привлечения долгосрочных ресурсов и повышать привлекательность рынка ипотечного жилищного кредитования для инвесторов [12].

В целях привлечения долгосрочных ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования необходимо:

- улучшать условия для инвестирования ресурсов системы пенсионных накоплений (в первую очередь негосударственных пенсионных фондов) и страховых резервов в ипотечные ценные бумаги;

- оптимизировать структуру и условия выпуска ипотечных ценных бумаг (в том числе с использованием ипотечного страхования) для максимального соответствия спросу на рынке ценных бумаг;

- открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» развивать деятельность по оказанию технической и организационной поддержки, управлению процентным риском, а также по предоставлению гарантий и поручительств эмитентам ипотечных ценных бумаг для повышения кредитного качества таких ценных бумаг;

- развивать доступ участников рынка ипотечного жилищного кредитования (особенно средних и мелких) к инструментам секьюритизации посредством развития механизмов мультиоригинаторного выпуска ипотечных ценных бумаг; создавать дополнительные условия для привлечения резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в целях формирования наемного жилищного фонда, в том числе жилья, предоставляемого внаем на некоммерческих условиях.

В целях формирования условий для выпуска ипотечных ценных бумаг необходимо:

- совершенствовать механизмы структурирования ипотечных ценных бумаг с учетом текущих запросов инвесторов;

- совершенствовать законодательство Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах в части упрощения процедуры выпуска ипотечных ценных бумаг, учета всех особенностей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием при регулировании выпуска и последующего обращения таких ценных бумаг, а также увеличения допустимого соотношения кредита и залога в случае наличия ипотечного страхования;

- расширять возможности по обращению на российских биржах, выпущенных за рубежом еврооблигаций, обеспеченных портфелями российских ипотечных жилищных кредитов;

- развивать инструменты страхования процентных и валютных рисков; совершенствовать меры пруденциального надзора и условия рефинансирования со стороны Центрального банка Российской Федерации с учетом качества и рейтинга ипотечных ценных бумаг.

В целях создания условий для выпуска ипотечных ценных бумаг в иностранных юрисдикциях для привлечения максимально широкого круга иностранных инвесторов на российский рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо:

- формировать позитивный имидж российского рынка ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг;

- расширять возможности по биржевому обращению ипотечных ценных бумаг, обеспеченных российскими ипотечными активами, выпущенными в иностранных юрисдикциях.

В целях развития инфраструктуры вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо:

- совершенствовать систему обращения ипотечных ценных бумаг;

- расширять и совершенствовать практику предоставления поручительства по ипотечным ценным бумагам;

- совершенствовать нормативную правовую базу, определяющую стандарты оценки дюрации ипотечных ценных бумаг при осуществлении их обслуживания и сделок с ними на организованных торгах;



- учитывать особенности эмитента облигаций с ипотечным покрытием при листинге таких облигаций на бирже.

Реализация указанных мер и создание инструментов, доходность которых привязана к инфляции, будут способствовать привлечению резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в ипотечные ценные бумаги, выпускаемые для финансового обеспечения формирования наемного жилищного фонда, в том числе жилья, предоставляемого внаем на некоммерческих условиях [12].

Для снижения конечной стоимости ипотечного жилищного кредита и повышения качества портфелей кредитных организаций необходимо произвести модификацию сложившейся инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и ввести новые инфраструктурные элементы. Сбалансированный набор инфраструктурных элементов, построенный на принципе минимизации издержек взаимодействия, будет обеспечивать снижение затрат и рисков для участников этого рынка.

Предусматривается внедрение новых технологий и дальнейшая специализация участников рынка, что позволит более эффективно перераспределять риски.

Дальнейшее развитие инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и рост конкуренции должны способствовать выработке профессиональных критериев качества работы участников инфраструктуры, а также разработке профессиональных правил и этики участников рынка. Объединение участников рынка ипотечного жилищного кредитования в профессиональные сообщества улучшит систему раскрытия информации для заемщиков и участников этого рынка. Планируется развитие услуг независимых консультантов для заемщиков.

В целях регулирования деятельности финансовых организаций, занимающихся выдачей и рефинансированием ипотечных жилищных займов, а также формирования механизмов их финансовой ответственности в сделках рефинансирования и выпуска ипотечных ценных бумаг будут созданы

саморегулируемые организации некредитных организаций на рынке предоставления ипотечных займов и закреплены в законодательстве Российской Федерации механизмы финансовой ответственности таких саморегулируемых организаций по обязательствам их членов.

Для решения задачи совершенствования инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования необходимо осуществление следующих мероприятий: реализация мер, предусмотренных планом мероприятий («дорожной картой») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р, и федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)», в первую очередь мер, направленных на сокращение сроков и снижение издержек и операционных рисков при регистрации сделок с жильем, ипотеки и залогов за счет повышения доступности информации, содержащейся в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершенствование системы с целью более полного использования информации, содержащейся в бюро кредитных историй, для оценки платежеспособности заемщиков при предоставлении ипотечных жилищных кредитов [12].

Необходимо обеспечить возможность доступа к этой информации всем участникам рынка ипотечного жилищного кредитования; повышение эффективности работы всех участников инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования за счет: создания стандартов деятельности на

профессиональном уровне (стандарты оценки пулов ипотечных жилищных кредитов, стандарты управления рисками, стандарты квалификационных требований к участникам рынка, стандарты оформления документации, стандарты раскрытия информации и стандарты информационного обмена между участниками рынка); развития конкуренции на рынке в целях снижения издержек, повышения качества и сокращения сроков оборота капитала; рейтингования участников инфраструктуры рынка; повышения уровня применяемых технологий при выдаче и сопровождении ипотечных жилищных кредитов, а также при секьюритизации ипотечных жилищных кредитов, включая использование унифицированных информационных и технологических систем и внедрение электронного документооборота (электронный учет прав по закладной); развития профессиональных образовательных программ для специалистов рынка ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время кредитование жилищного строительства развито слабо. Застройщики работают преимущественно за счет привлечения краткосрочных ресурсов, что повышает волатильность цен на жилье, или привлекают средства граждан, перекладывая на них риски жилищного строительства. Поэтому особо актуальной является задача развития различных механизмов кредитования жилищного строительства, в том числе проектного финансирования под залог земельного участка (права аренды на участок) и строящегося на нем объекта недвижимости.

Развитие направлений по кредитованию граждан на цели ремонта жилого помещения и кредитованию объединений граждан (товариществ собственников жилья) на цели модернизации и капитального ремонта многоквартирных домов могло бы существенно улучшить состояние жилищного фонда. Для обеспечения баланса между рынком приобретения жилья в собственность и рынком найма жилья необходимо развивать новые формы кредитования юридических лиц для создания наемных домов.

В целях решения задачи по развитию иных форм жилищного финансирования (в том числе для жилищного строительства) предлагается реализовать следующие мероприятия:

- стимулирование развития проектного финансирования жилищного строительства коммерческими застройщиками под залог земельного участка (права аренды на земельный участок) и строящихся жилых объектов и других активов для дальнейшей продажи гражданам или предоставления внаем жилых помещений; повышение эффективности регистрации залога на земельный участок и возводимый на нем объект жилищного строительства (ипотека единого объекта недвижимости с неотделимыми улучшениями);

- разработка и внедрение механизмов кредитования застройщиков при комплексном освоении территорий (земельных участков) в целях жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса и малоэтажного жилья, внедрение механизмов гарантии сбыта построенного жилья; снижение рисков кредитования граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, в том числе внедрение механизмов банковского контроля целевого использования средств участников долевого строительства и применение мер страховой защиты;

- разработка и внедрение единого стандарта раскрытия застройщиками информации о ходе строительства банку-кредитору;

- разработка и внедрение эскроу-счетов при привлечении застройщиком заемных средств и средств участников долевого строительства;

- совершенствование механизмов кредитования граждан на индивидуальное жилищное строительство под залог земельных участков и строящихся жилых домов;

- разработка и внедрение механизмов кредитования жилищных некоммерческих объединений граждан, в том числе кооперативов и товариществ индивидуальных застройщиков, для строительства жилья; разработка и внедрение механизмов кредитования юридических лиц на строительство или приобретение наемных домов (помещений в таких домах);

создание дополнительных условий для привлечения резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов для формирования наемного жилищного фонда [12].

От решения задачи по преодолению возможных кризисных явлений зависит дальнейшее стабильное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования, поскольку рынок жилья и ипотеки во всех странах демонстрирует цикличное повторение кризисов.

Эффективность рынка ипотечного жилищного кредитования значительным образом будет повышена за счет расширения перечня собираемой и анализируемой государственными институтами статистики рынков жилья и ипотечного жилищного кредитования.

Будут разработаны инструменты предотвращения и смягчения возможных кризисных явлений, а также меры защиты участников рынка, нивелирующие последствия этих явлений. Это позволит точнее оценить возможные риски и сохранить поступательное развитие и баланс между спросом и предложением на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Повышению устойчивости рынка ипотечного жилищного кредитования и смягчению последствий возможных кризисных явлений будет способствовать применение кредиторами ипотечного страхования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 30 процентов).

В целях поддержки заемщиков, взявших ипотечный жилищный кредит и испытывающих проблемы с его погашением, необходимо обеспечить внедрение в практику ипотечного жилищного кредитования обязательств кредиторов по предложению заемщикам изменения условий кредитного договора (продлонгации или реструктуризации) по согласию сторон до обращения в суд, что позволит заемщикам восстановить платежеспособность.

Кроме того, будут реализованы следующие меры:

- сокращение сроков судебного и исполнительного производства при обращении взыскания на предмет ипотеки в целях предотвращения роста долговой нагрузки на заемщика;

- установление возможности внесудебной реализации заложенного имущества по соглашению сторон;

- формирование в муниципалитетах маневренного жилищного фонда для временного проживания заемщиков, на жилье которых обращено взыскание;

- разработка в субъектах Российской Федерации региональных программ поддержки заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

В целях предотвращения или смягчения последствий возможных кризисных явлений необходимо:

- разработать систему индикаторов сбалансированности спроса и предложения на рынках жилья и ипотечного жилищного кредитования для обеспечения государства и государственных институтов развития жилищного рынка информацией, необходимой для проведения контрциклической политики;

- обеспечения государства и государственных институтов развития жилищного рынка информацией, необходимой для проведения контрциклической политики;

- Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службе государственной статистики при участии Центрального банка Российской Федерации и институтов развития, а также профессиональным сообществам участников рынка необходимо сформировать и поддерживать информационные системы о ценах и сделках на рынке жилья, а также характеристиках выдаваемых ипотечных жилищных кредитов и залоговой базы банковской системы в объеме и формате, необходимых для эффективного контроля накопления рисков на рынках жилья и ипотечного жилищного кредитования;

- способствовать распространению единых стандартов ипотечного жилищного кредитования, ипотечного страхования и функционирования инфраструктуры ипотечного рынка и сервисного обслуживания ипотечных жилищных кредитов;

- в рамках проводимой судебной реформы разработать систему сбора информации об обращениях в суды общей юрисдикции по обращению взыскания на жилые помещения для целей анализа и реализации антикризисных мер [12].

Реализация внесенных рекомендаций и предложений позволит обеспечить более четкую организацию процесса распределения, формирования и использования всех финансовых потоков, аккумулирующих финансовые ресурсы государственных и коммерческих структур, а также средства населения, инвестируемые в сферу ипотечного жилищного кредитования и жилищное строительство.

## Заключение

В выпускной квалификационной работе были исследованы теоретические основы механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования и предложены практические рекомендации по его функционированию.

В процессе исследования автором обоснован вывод о том, что в современной научной литературе понятия «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» рассматриваются как идентичные и определяются чаще всего в качестве долгосрочной ссуды, предоставленной под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилья. В этой связи достаточно полно раскрыта сущность данных понятий и их логическая взаимосвязь. При этом ипотечный кредит рассматривается в качестве экономической категории, сущностью которой выступают отношения по поводу формирования и движения ссуженной стоимости, а ипотечное кредитование - как процесс реализации сущностной основы ипотечного кредита, направленный на сохранение ссуженной стоимости, где основополагающими принципами кредитования выступают целевое использование ссуды, срочность, платность.

Выявлены особенности в организации и финансировании ипотечного жилищного кредитования, позволившие дополнить функции ипотечного кредита, выделив функцию рефинансирования как одну из существенных и специфических, заключающуюся в формировании финансовых ресурсов для развития ипотечного жилищного кредитования.

В работе сформулировано определение механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, представляющего собой форму организации директивно - регулируемых финансовых отношений, ориентированных на мобилизацию долгосрочных финансовых ресурсов и управление финансовым обеспечением участников ипотечных программ в целях повышения доступности кредита для населения на базе совокупности финансовых методов, инструментов и принципов его функционирования, а также определение финансовых ресурсов ипотечного жилищного



кредитования, представляющих собой совокупность материальных носителей финансовых отношений, выступающих в форме потоков денежных средств, аккумулируемых в процессе функционирования механизма их формирования.

Ипотечное кредитование населения на сегодняшний день является наиболее активно развивающейся банковской операцией, а также важным условием повышения качества жизни российских граждан.

В ходе данного исследования было выявлено, что, несмотря на значительное количество кредитных организаций, развивающих ипотечное жилищное кредитование в России, необходимо отметить, что рынок ипотечного кредитования является высокомонополизированным. По состоянию на начало 2016 г. более 70% ипотечных кредитов предоставляют 4 банка (Сбербанк России, ВТБ 24, Газпромбанк, Дельтакредит), из которых 64% приходится на Сбербанк России.

Финансовый кризис 2015 г. негативно повлиял на экономическую ситуацию в России, в результате значительного оттока капитала произошло уменьшение ресурсной базы банков.

По итогам 2014 г. в России было выдано более 1 млн. ипотечных жилищных кредитов, а объем выдачи составил около 1,8 трлн. руб., что стало рекордным показателем за всю историю развития рынка. 2015 году произошло сокращение объемов рынка на 30-35%. По данным Банка России, в 2015 году объем выданных ипотечных кредитов составил 111,0 млрд. рублей, что на 33% ниже уровня 2014 года.

ПАО Сбербанк по прежнему занимает лидирующие позиции в большинстве субъектов Российской Федерации по ипотечному кредитованию, его доля на рынке ипотечных кредитов составляет около 43%.

Можно выявить основные достоинства ипотечного кредитования в Сбербанке.

Во-первых, банк ограничил максимальный возраст заемщиков пенсионным возрастом до 75 лет.

Во-вторых, ПАО Сбербанк широкий спектр продуктов ипотечного кредитования.

В-третьих, у банка срок выплаты кредита – до 30 лет. Особое внимание в Сбербанке уделяется страхованию ипотечных кредитов.

В процессе исследования выявлены основные проблемы, препятствующие формированию достаточного объема финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, а также обеспечению доступности ипотечного кредита для населения, а именно: недостаточное развитие рынка ипотечных ценных бумаг, низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов секьюритизации, высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту, недоступная для основной массы населения рыночная стоимость жилья.

Для совершенствования ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк необходимо решить ранее выявленные проблемы. В данных целях следует ввести следующие мероприятия: по нашему мнению, необходимо:

- создать страховой договор по ипотечному страхованию. Как утверждают исследователи, страховые (перестраховочные) договоры должны найти широкое применение при ведении ипотечного страхования, когда размеры ущерба могут достигать значительных величин, превышающих финансовые возможности отдельных страховщиков.

- процедура взаимного контроля в страховании позволяет избежать возможных проблем и неточностей, связанных с выплатой страхового возмещения страховыми компаниями.

Таким образом, осуществление данных мероприятий поможет ПАО Сбербанк усовершенствовать не только ипотечное кредитование, а также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

## Список использованных источников

- 1 Конституция Российской Федерации [Текст]: [принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г.; в ред. от 21 июля 2014 г. № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ] // Рос. газ. -2015. - 21 янв.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: [принят 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ; в ред. от 2 нояб. 2015 г. № 302-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: [принят 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ; в ред. от 28 дек. 2015 г. № 416-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 4 Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [принят 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ; в ред. от 28 дек. 2015 г. № 417-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 5 Налоговый кодекс Российской Федерации: Часть первая [Электронный ресурс]: [принят 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ; в ред. от 28 дек. 2015 г. № 420-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 6 О банках и банковской деятельности [Электронный ресурс]: федер. закон от 2 дек. 1990 г. № 395-1: [в ред. от 2 июля 2013 г. № 146-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 7 О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 дек. 2015 г. № 281-ФЗ. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 8 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ: [в ред. от 21 дек. 2015 г. № 379-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- 9 О кредитных историях [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 218-ФЗ: [в ред. от 23 июля 2015 г. № 251-ФЗ]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10 О Центральном банке Российской Федерации (Банке России) [Электронный ресурс]: федер. закон от 10 июля 2002 г. № 86-ФЗ: [в ред. от 28 дек. 2015 г. № 410-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11 Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: [федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ: [в ред. от 7 мая 2008 г. № 101-ФЗ]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12 Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 8 ноября 2014 г. № 2242-р. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13 Банковское дело: экспресс-курс [Текст]: учеб. пособие / под ред. О.И. Лаврушина. - М.: Кнорус, 2015. - 352 с.

14 Белкин, В. Жилищное строительства как фактор демографической динамики [Текст] / В. Белкин, В. Стороженко // Вопр. экономики. - 2015. - № 10. - С. 144-149.

15 Белоусов, А.Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства [Текст] / А.Л. Белоусов // Финансы и кредит. - 2012. - № 25. - С. 48-53.

14 Бельчук, Е.В. Пространственная неоднородность жилищной обеспеченности населения России [Текст] / Е.В. Бельчук, О.И. Сергеева // Вестн. Рос.экон. ун-та им. Г.В. Плеханова. - 2016. - № 2. - С. 92-102.

15 Вагизова В.И. Региональные банки – одна из важнейших составляющих банковской системы России [Текст] / В.И. Вагизова, М.Е. Лебедева // Журнал правовых и экономических исследований. - 2013. - № 2. - С. 148 - 150.

16 Волкова, А.А. Укрепление институциональных основ механизма расширения ипотечного кредитования в Российской Федерации с учетом мотивации заемщиков [Текст] / А.А. Волкова // Вопр. экономики и права. - 2014. - № 40. - С. 39-44.

17 Гаджиев, М. Г. Совершенствование финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России [Текст]: дис. канд. экон. наук/ М.Г. Гаджиев. - М., 2014. - 213 с.

18 Городнова, Н.В. Направления и меры государственной поддержки системы ипотечного кредитования [Текст] / Н.В. Городнова // Финансы и кредит. -2015. - № 29. - С. 2-8.

19 Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование [Текст] : учебник / В.А. Горемыкин. - М.: МГИУ, 2012. - 368 с.

20 Деньги. Кредит. Банки [Текст]: учебник / под ред. Г. Н. Белоглазовой. - М.: Высш. образование, 2013. - 392 с.

21 Деньги. Кредит. Банки [Текст] : учеб. для вузов / под ред. Е.Ф. Жукова. - М.: Юнити-Дана, 2015. - 703 с.

22 Евдокимова, С.С. Тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования [Текст] / С.С. Евдокимова // Банк. услуги. - 2016. - № 3. - С. 30-38.

23 Ермилова, М.И., Особенности развития ипотечного кредитования с международным составом участников [Текст] / М.И. Ермилова // Финансы и кредит. - 2015. - № 41. - С. 72-78.

24 Зак, В.В. Строительные сберегательные кассы как финансовый институт ипотечного кредитования [Текст] / В.В. Зак // Финансы. - 2015. - № 4. - С. 64-66.

25 Ипотечное жилищное кредитование: монография [Текст]/ под. ред. И.В. Павловой. - М.: БДЦ-пресс, 2014. - 272 с.

26 Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (региональный аспект) [Текст] / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. - М.: Дело и сервис, 2012. - 272 с.

27 Клевцов, В.В. Механизм жилищного финансирования в России: состояние и перспективы развития [Электронный ресурс] // Современные

проблемы науки и образования. - 2012. - № 3. - Режим доступа:  
<http://www.scienceeducation.ru>

28 Коробчанская, Е.А. Формирование системы лимитов как основа создания оптимального по объему и структуре портфеля ипотечных кредитов [Текст] /Е.А. Коробчанская // Финансы и кредит. - 2015. - № 11. - С. 74-80.

29 Коростелева, Т.С. Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, Европы и США [Текст] / Т.С. Коростелева //Финансы и кредит. - 2014. - № 16. - С. 46-56.

30 Коростелева Т.С. Развитие системы ипотечного кредитования как инструмента решения жилищной проблемы граждан [Текст] / Т.С. Коростелева, А.В. Кириллов // Финансы и кредит. - 2015. - № 9. - С. 53-62.

31 Крысин, А.В. Актуальные вопросы финансирования банками жилищного строительства [Текст] / А.В. Крысин // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2015. - № 11. - С. 7-15.

32 Куликов, А.Г. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы [Текст] / А.Г. Куликов, В.С. Янин // Деньги и кредит. - 2015. - № 12. - С. 24-31.

33 Куликов, А.Г. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья [Текст] / А.Г. Куликов, В.С. Янин // Деньги и кредит. - 2015. - № 3. - С. 9-15.

34 Лепехин, И.А. Ипотечное кредитование как способ финансирования жилищного строительства [Текст] / И.А. Лепехин // Финансы и кредит. - 2014. - № 21. - С. 58-61.

35 Литвинова, С.А. Применение накопительной ипотеки в России [Текст] /С.А. Литвинова // Экономика и управление. - 2013. - № 5. - С. 80-83.

36 Логинов, М.П. Российский ипотечный комплекс - стратегия развития [Текст] / М.П. Логинов, О.Н. Логинова // Деньги и кредит. - 2015. - № 3. - С. 44-48.

37 Разумова, И.А. Становление и развитие системы ипотечных банков в Германии [Текст] // Вестн. ОГУ. - Оренбург, 2013. - № 7. - С. 109-111.

38 Савинова, В.А. Методологические основы использования финансово-кредитных инструментов в развитии ипотечного кредитования [Текст] /В.А. Савинова // Экон. науки. - 2013. - № 3 (100). - С. 147-151.

39 Семенюта, О.Г. Рынок банковских услуг как фактор устойчивости банковской системы [Текст]/ О.Г. Семенюта, Е.А. Данченко, Н.О. Панченко / Финансы и кредит. – 2014. - № 2. - С. 2-9.

40 Федорова, А. Е. Ипотечное кредитование в системе экономических отношений [Текст] : дис. ... канд. экон. наук / А.Е. Федорова. - Екатеринбург, 2013.-165 с.

41 Федулова, С.Ф. Финансы, денежное обращение и кредит [Электронный ресурс]: учеб. пособие / под ред. С.Ф. Федуловой; Удмурт. гос. ун-т. - Режим доступа: <http://economic-info.biz>

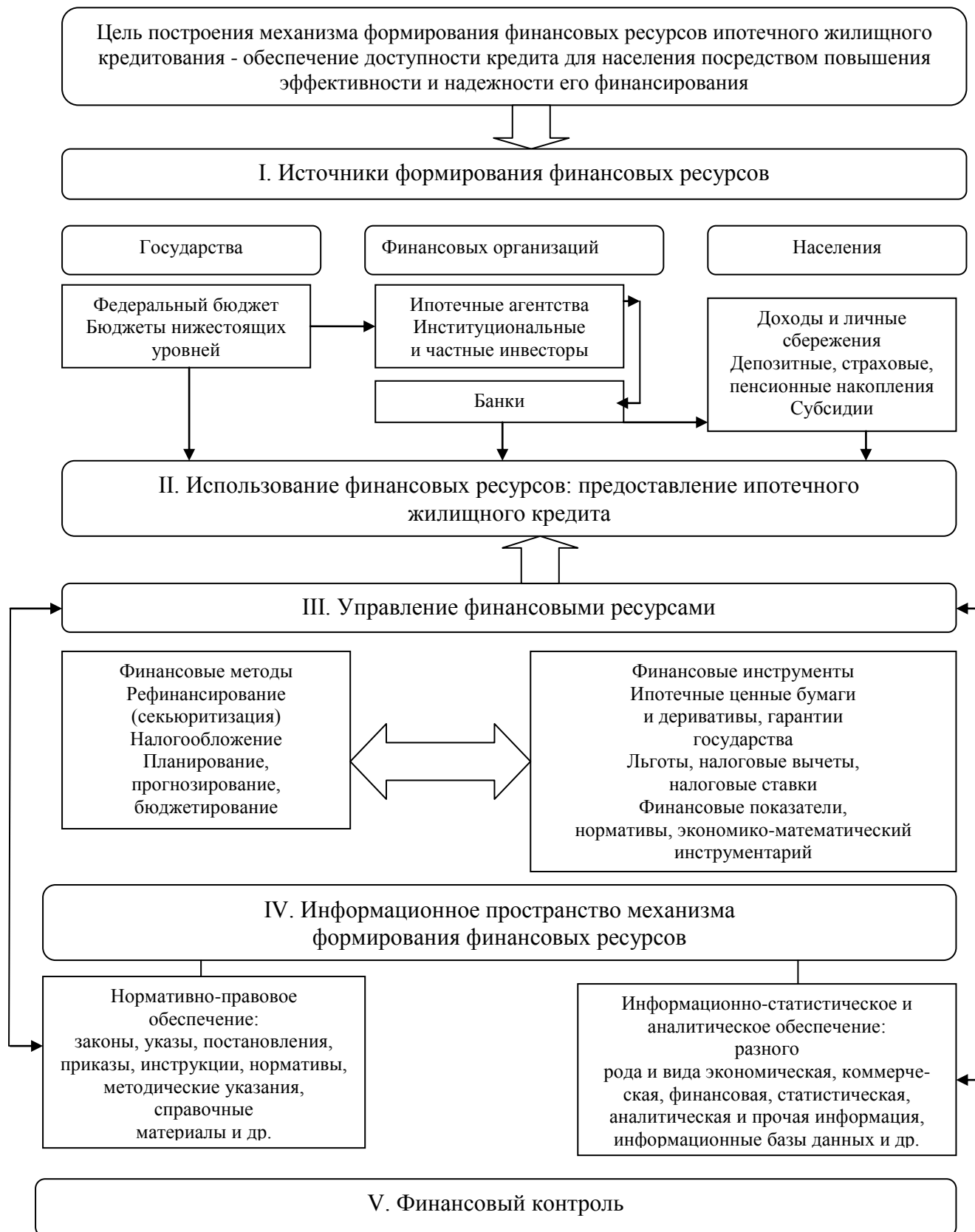
42 Черепович, А.В. Финансово-инвестиционные модели ипотечного жилищного финансирования [Текст] / А.В. Черепович // Вестн. Волж. ун-та им. В.Н. Татищева. - Тольятти, 2012. - № 1 [25]. - С. 63-73.

43 Бюллетень банковской статистики за 2013, 2014, 2015 годы, опубликованные на сайте [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

# Приложение А

(обязательное)

Таблица А 1 - Функциональная модель механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования





Бакалаврская работа выполнена мною самостоятельно.

Использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

Отпечатано в \_\_\_\_\_ экземплярах.

Библиография составляет \_\_\_\_\_ наименований.

Один экземпляр сдан на кафедру « \_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Дата « \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Студент \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(Подпись) (Имя, отчество, фамилия)