Тема: “Развитие ипотечного кредитования в России и факторы повышения его доступности”

Введение

Глава 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования

1.1 Сущность ипотечного кредита.

1.2 Виды ипотечного кредитования.

1.3 Роль ипотечного кредитования в экономике РФ.

Глава 2 .Анализ ипотечного кредитования в РФ за 2017-2019гг

2.1 Анализ ипотечного кредитования в России .

2.2 Анализ ипотечного кредитования в РСО-Алании.

Глава 3. Совершенствование ипотечного кредитования в России.

Заключение

Список литературы

Введение

В настоящее время в Российской Федерации, несмотря на многообразие существующих программ по развитию жилищного комплекса, экономическая ситуация такова, что без принятия дополнительных мер поддержки дальнейшего развития достичь не удастся. Достаточно сопоставить размеры платежеспособного спроса основной массы населения, существующие цены на жилье и условия получения кредита на приобретение квартиры или строительство собственного дома.

Во всем мире дома и квартиры покупаются, преимущественно, с помощью ипотеки, формы их приобретения везде разные, хотя и есть общие черты. В России в течение последних 10 лет прилагаются усилия по внедрению системы ипотечного кредитования: приняты основные законы, получен практический опыт, сделаны первые выводы, отработаны стандарты работы.

В настоящее время ипотечное кредитование является одним из самых эффективных инструментов решения важнейшей проблемы обеспечения населения жильем. Все вышесказанное подтверждает актуальность и практическую значимость выбранной темы выпускной квалификационной работы (далее – ВКР). Тема ВКР «Развитие ипотечного кредитования в России и факторы его доступности» актуальна, так как система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в экономике страны.

Ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий населения, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем.

Одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране является поддержка государством развития ипотечного кредитования.

Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики

определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Целью ВКР является раскрытие сущности ипотечного кредитования жилья, а также других видов недвижимого имущества, исследовать теоретические основы ипотечного кредитования, на ипотечном рынке и выработать рекомендации по его совершенствованию в условиях нестабильности финансовых рисков.

Объект исследования – рынок ипотечного кредитования.

Предмет исследования – экономические отношения, складывающиеся в процессе ипотечного кредитования.

Задачи исследования:

-рассмотреть сущность ипотечного кредитования;

-проанализировать рынок ипотечного кредитования в России

-рассмотреть перспективы развития ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» и России в целом;

-рассмотреть проблемы и предложить пути их решения.

В качестве информационной базы использованы законодательные и нормативные акты; базовая учебная литература; актуальные источники информации. В ходе исследования были использованы статистические методы обработки информации, а также методы группировки данных, их сравнения и анализа.

ВКР состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы.

В первой главе исследуются теоретические основы ипотечного кредитования, его экономическая сущность, виды ипотечного кредитования.

Во второй главе проведен анализ рынка ипотечного кредитования в России, в РСО-Алания и банка ПАО «Сбербанк России» .

В третьей главе рассмотрены проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в РФ.

Глава 1.Теоретические аспекты ипотечного кредитования

1.1 Сущность ипотечного кредитования

Ипотека – это предоставление ссуды под залог недвижимости. Ипотечный кредит – целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, которое становится залоговым обеспечением по этой ссуде. Также залогом может выступать недвижимость, имеющаяся в собственности у заемщика [1].

Ставки по ипотечным кредитам ниже, чем по другим банковским продуктам, но и требования к будущим заемщикам более высокие: и по подтверждению доходов, и по стажу работы. Одно из условий предоставления кредита банк выдвигает требование ипотечного страхования.

Обычно предъявляется еще одно требование – внесение заемщиком первоначального взноса, размер которого колеблется от 10% до 30% от стоимости покупки, хотя на рынке существуют программы и без первоначального взноса, и с первоначальным взносом в виде материнского капитала.

Активными игроками на отечественном рынке ипотечного кредитования являются такие банки как Сбербанк, ВТБ 24,«ДельтаКредит», Банк Жилищного Финансирования.

Ряд банков – лидеров рынка ипотечного кредитования участвуют в программах Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и правительства по выдаче кредитов с пониженными процентными ставками.

После октябрьской революции ипотечные кредитные организации в России были полностью ликвидированы вместе с правами частной собственности. Использование кредита, как финансового инструмента, является необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства и невозможно без серьёзного обеспечения интересов кредитора. Наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством

[1] Смолянников, А. Ипотека: теория сквозь призму законотворчества // Вопросы экономики.- 2010. -№ 7.

использования сторонами залога недвижимости (ипотеки). К недвижимому имуществу, которое является предметом ипотечного обязательства, относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В залог не принимаются особо охраняемые земельные участки, муниципальное и государственное имущество, а также имущество, в отношении которого факт приватизации признан недействительным [2].

Но наибольший интерес представляет ипотечное кредитование жилья, т.к. именно жильё является ярким индикатором роста экономики.

В настоящее время в стране созданы все предпосылки, как на федеральном, так и региональном уровнях для начала реализации системы ипотечного жилищного кредитования:

- приватизировано 55% жилья, что составляет около 1 млрд. квадратных метров жилого фонда общей стоимости не менее 300 млрд. долл., и создает основу формирующегося вторичного рынка жилья[3];

- приняты Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)", закладывающие правовую базу для функционирования системы ипотечного кредитования;

-законодательно оформлена деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка (оценочных, риэлтерских, страховых компаний).

Так же существуют социальные ипотечные программы. Социальные ипотечные программы при покупке жилья – это одна из возможностей социально не защищенных граждан, выраженная в получении финансовой своевременной поддержки от государства для улучшения жилищных условий.

Субсидия на погашение ипотеки предоставляется гражданам, по закону признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий. К категориям

---

[2] Куликов А.Г., Янин В.С. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья // Деньги и кредит. – 2013. - №3.

[3] Куликов А.Г., Янин В.С. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья // Деньги и кредит. – 2013. - №3.

таких граждан относятся: очередники – участники социальных программ, многодетные и молодые семьи, военнослужащие и члены семей военнослужащих, работники бюджетной сферы, участники боевых действий и далее. Субсидия на погашение ипотеки предоставляется государством на приобретение жилья из государственного фонда по льготной цене, на дотирование ипотечной процентной ставки, на часть стоимости жилой собственности приобретаемой в ипотеку.

При этом купленное жилье служит в качестве обеспечения займа (залога) и в случае неуплаты займа собственность изымается банком и продается, чтобы полностью расплатиться за кредит [4].

Первичный рынок определяется взаимодействием заемщика и банка, а его инструментами являются собственно ипотечные кредиты.

Цепочка: банк — посредник — инвестор составляет содержание вторичного ипотечного рынка, инструментами которого являются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

Классификация ипотечных кредитов по признакам[5]:

По объекту недвижимости:

-земельные участки;

-предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

-жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

-дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

-воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;

-незавершенное строительством недвижимое имущество, возводимое на

[4] Смолянников, А. Ипотека: теория сквозь призму законотворчества // Вопросы экономики.- 2010. -№ 7.

[5] Иванов, Г.И. О совершенствовании механизма ипотечного кредитования]// Жилищное строительство.- 2012. - № 1. - С. 9.

земельном участке в соответствии с требованиями законодательства РФ [6].

По целям кредитования, в частности, жилищное кредитование:

-приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку;

-на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей);

-строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом.

Кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после завершения очередного этапа строительства;

-на разработку земельного участка;

-на развитие сельского хозяйства;

-на развитие производства;

-кредиты под залог имеющейся недвижимости на различные нужды заемщика [7].

По виду кредитора.

Данная классификация может быть произведена: по статусу, по принадлежности и по степени специализации (Рисунок 1).

[6] Макаревич, Л.Н. О проблемах ипотечного кредитования // Деньги и кредит.- 2010. -№ 6. - С. 44-50.

[7] Иванов, Г.И. О совершенствовании механизма ипотечного кредитования // Жилищное строительство.- 2012. - № 1.

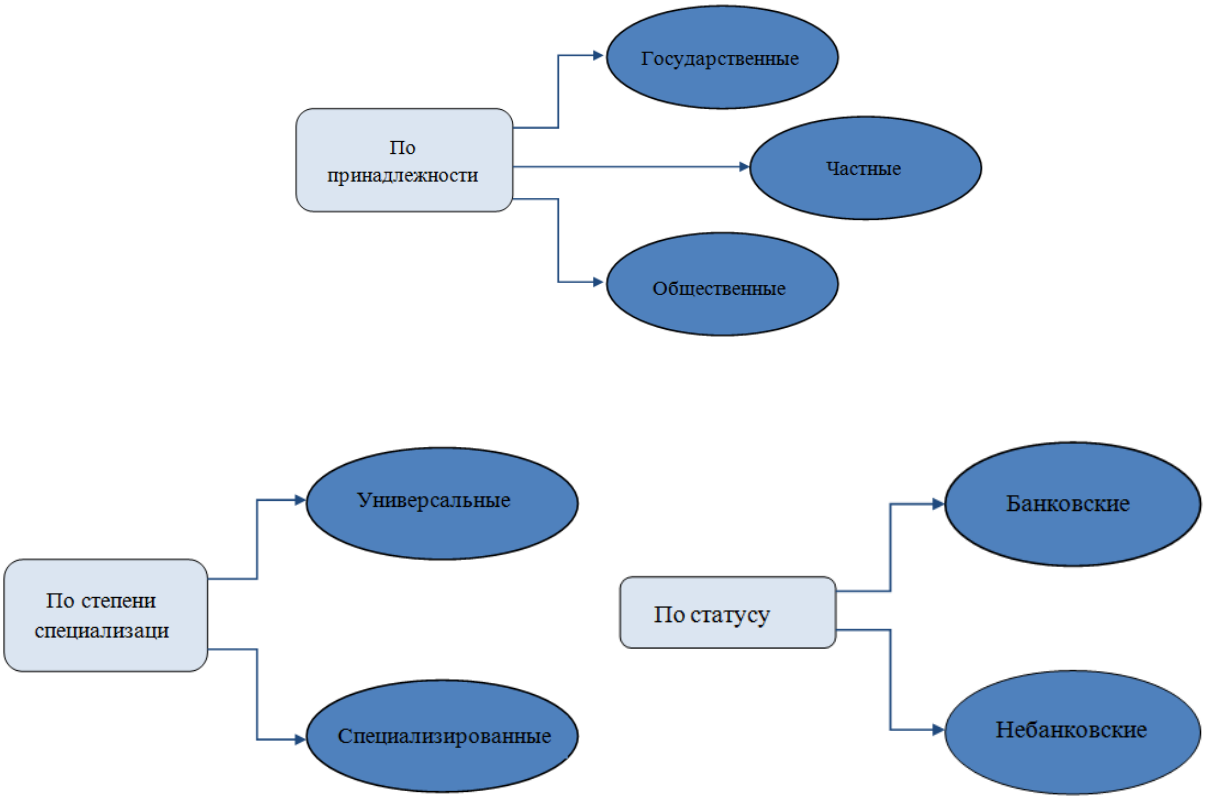

Рисунок 1 – Классификация ипотечных кредитов[8]

По виду заемщиков, как субъектов кредитования:

-кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;

-кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья.

По степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться:

-сотрудникам банков;

-сотрудникам фирм — клиентов банка;

-клиентам риэлтерских фирм;

-лицам, проживающим в данном регионе;

-всем желающим.

В зависимости от статуса заемщика могут в значительной степени меняться условия кредитования [9].

По способу рефинансирования.

Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты.

[8] Составлено автором по: [7]

[9] Иванов, Г.И. О совершенствовании механизма ипотечного кредитования // Жилищное строительство.- 2012. - № 1. - С. 9

Особенности их деятельности заключаются в способе рефинансирования выдаваемых кредитов (Таблица 1).

Таблица 1 – Способы рефинансирования ипотечных кредитов[10]

Способ рефинансирования	Вид кредитного института
Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентствами или крупным ипотечным банком

По способу амортизации долга:

-постоянный ипотечный кредит;

-кредит с переменными выплатами;

-кредит с единовременным погашением согласно особым условиям;

-ипотечные кредиты с нарастающими платежами;

-ипотечные кредиты с индексацией непогашенной суммы долга;

-ипотечные кредиты, предусматривающие финансовый интерес кредитора.

По виду процентной ставки:

-кредит с фиксированной процентной ставкой;

-кредит с переменной процентной ставкой.

По возможности досрочного погашения:

-с правом досрочного погашения;

-без права досрочного погашения;

[10]Составлено автором по: [9]

-с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

По степени обеспеченности (величине первоначального платежа) [11].

Сумма кредита может составлять от 30 до 100% стоимости заложенного имущества.

Ипотечное кредитование рассматривается как инструмент реализации следующих функций:

-реализация конституционных прав граждан на жилье;

-регулирование темпов развития экономики страны и ее отдельных отраслей;

-«перелив» капитала и привлечение инвестиций в сферу материального производства;

-страхование рисков и обеспечение гарантий возврата заемных средств;

-стимулирование сбыта (оборота) недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;

-формирование фиктивного капитала в виде закладных и производных ценных бумаг.

Ипотечный кредит, как и любой другой вид кредита, предоставляется на условиях возвратности, срочности, платности. Его особенностями являются:

- строго определенный залог;

- в большинстве случаев – целевой характер;

- длительный срок предоставления (10-30 лет).

Однако такой срок характерен лишь для стран со стабильной, высокоразвитой экономикой.

В странах с менее благополучными экономическими условиями долгосрочное кредитование зачастую невозможно и ипотечные кредиты, как правило, предоставляются на срок 3-5 лет [12].

---

[11] Иванов, Г.И. О совершенствовании механизма ипотечного кредитования // Жилищное строительство.- 2012. - № 1.

[12] Батракова, Л. Г. Экономико-статистический анализ кредитных операций коммерческого банка : учебник/ Л.Г. Батракова.- М.: Логос, 2011. – 216 с.

Кроме того, ипотечные кредиты могут быть:

-обычными и комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами);

-субсидируемыми и выдаваемыми на общих условиях.

Ипотечные кредиты могут выдаваться в виде разовых ссуд и в виде кредитных линий. Могут быть обеспечены первыми либо последующими ипотеками (младшие, старшие закладные) [13].

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты:

-залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства;

-ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны;

-создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. ценных бумаг-закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

Механизм функционирования системы ипотечного кредитования, действующий в настоящее время в России включает следующие этапы:

-предварительный этап (на данном этапе происходит разъяснение клиенту основных условий осуществления кредитования и передается список документов, необходимых для получения ссуды);

-сбор и проверка предоставленной информации о клиенте и залоге;

-оценивается вероятность погашения кредита;

-этап принятия решения по кредиту (определяется сумма, порядок погашения, срок, процентная ставка);

---

[13] Ипотека в России / Под ред. А.В. Толкушкина. М.: Юристъ, 2012. - С.281.

-этап заключения кредитного договора;

-обслуживание кредита;

-закрытие кредитной сделки [14].

В России и мире известно золотое банковское правило, суть которого заключается в следующем: на ежемесячную выплату кредита заемщик должен тратить не больше 30% личного ежемесячного дохода

В случае, если данная доля больше (40-60%), то такая ссуда уже становиться рискованной. Именно поэтому, банк оценивает объем кредита, который он может предоставить исходя из дохода заемщика .

Договор об ипотеке содержит информацию о предмете ипотеки, его оценке, существо, а так же, сведения о размере и сроках исполнения обязательства, которое обеспечивается ипотекой.

Следует учитывать, что не допускается ипотека домов и квартир, которые находятся в государственной или муниципальной собственности .

После заключения договора об ипотеке, коммерческие банки, как правило, требуют, чтобы заемщик внес первоначальный взнос, величина которого может колебаться в зависимости от условий ипотечной программы.

Далее, обязательства заёмщиков, обеспеченные залогом приобретаемой недвижимости, оформляются в форме закладных, пулы которых продаются ипотечным агентам, формирующим ипотечное покрытие ипотечных ценных бумаг. Так же коммерческие банки, удовлетворяющие требованиям Банка России, могут сами формировать ипотечное покрытие и эмитировать ипотечные ценные бумаги.

Можно отметить, что главным преимуществом ипотеки является то, что у граждан появилась возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика, в котором можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи.

Кроме того, у ипотеки есть еще ряд «плюсов»: заемщику ипотечного

[14] Ендовицкий, Д. А., Бочарова, И. В. Анализ и оценка кредитоспособности заемщика : учебник/ Д.А. Ендовицкий, И.В. Бочарова.– М.: КноРус, 2013. – 264 с.

кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, который фактически снижает процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на покупку жилья и с процентов по ипотеке**;** длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и, следовательно, не слишком обременительными.

Самым существенным недостатком ипотеки является так называемая «переплата» за квартиру, которая может достигать 100% и более, включающая в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования [15].

Кроме того, в процессе получения ипотечного кредита заемщик несет еще дополнительные вынужденные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и нотариуса, плата банку за рассмотрение заявки на кредит, сбор за ведение ссудного счета и т.п. В совокупности накладные расходы, как правило, составляют до 10% стоимости приобретаемого жилья.

Еще один «минус» ипотеки - уровень требований ипотечных банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, наличие регистрации и российского гражданства, определенный стаж работы на одном месте, положительная кредитная история, возможность представить поручителей по кредиту и т.д.

Таким образом, решающим фактором в данном вопросе является платежеспособность клиента, а не его тяжелые жилищные условия и острая необходимость их улучшить.

Исключением является, так называемая, социальная ипотека.

Ипотечный рынок – рынок ипотечных ссудных капиталов, на котором происходит купля-продажа ипотечных облигаций, выпускаемых торгово-промышленными корпорациями и используемых для предоставления кредита

[15] Куликов А.Г., Янин В.С. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья // Деньги и кредит. – 2013. - №3. – С.9-15.

под залог недвижимости [16].

Основные участники ипотечного кредитования:

-заемщики – физические и юридические лица, обратившиеся за получением ипотечного кредита;

-кредиторы – банки и другие финансовые кредитные учреждения;

-продавцы жилья – физические и юридические лица, продающие собственное жильё или жильё, принадлежащее другим физическим и юридическим лицам по их поручению;

-риэлтерские организации – лицензированные продавцы жилья, осуществляющие продажу жилья по поручению других участников рынка;

-страховые компании (лицензированные);

-оценочные агентства;

-операторы вторичного ипотечного рынка – юридические лица, осуществляющие выкуп ипотечных кредитов у первичных кредиторов и выпускающие на их основании ценные бумаги;

-инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги операторов вторичного ипотечного рынка;

-правительство.

Благодаря своей долгосрочности (20—30 лет) ипотечные кредиты особенно удобны для финансирования в тех случаях, когда выплата процентов и погашение кредита возможны только из текущих, как правило, невысоких доходов, т.е. небольшими взносами.

Средства для предоставления кредитов ипотечный банк получает от продажи закладных листов. Это надежные, приносящие твердые проценты долговые обязательства банка по отношению к держателям.

В связи с тем, что ипотечные ссуды обеспечивают выпускаемые банком ценные бумаги, ипотечные банки обязаны при выборе залоговых объектов и определении величины ссуды руководствоваться строгими предписаниями.

---

[16] Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования [Текст]: учебник/ В.А. Кудрявцев. -М., 2011. – 201 с.

По законодательству, ссуды могут выдаваться лишь под земельные участки, приносящие каждому владельцу стабильный доход. Величина ссуды по закону не может превышать 60% (предельная величина ссуды к стоимости объекта) тщательно подсчитанной стоимости земельного участка (залоговая стоимость).

Выпуская закладные листы, банк обязуется выплачивать по ним твердые проценты на все время действия эмиссии. Кроме того, банк несет собственные текущие расходы.

Следовательно, процентная ставка должна покрывать не только выплату процентов держателям ценных бумаг, но и текущие расходы банка [17].

Имеющий место финансовый кризис оказал и оказывает определенное влияние на развитие финансового рынка и поведение его участников.

Одним из последствий кризиса является рост интереса инвесторов к более надежным инструментам рынка ценных бумаг – долговым ценным бумагам или ценным бумагам с гарантированной доходностью.

На российском финансовом рынке сектор долговых бумаг представлен преимущественно государственными и муниципальными облигациями. Случаи выпуска корпоративных облигаций исключительно редки, вторичный рынок этих инструментов отсутствует.

Среди участников рынка ипотечных облигаций выделяют институты, выполняющие функции: организаторов ипотечного кредитования; инвесторов; посредников, занимающихся страхованием ипотечного кредита; посредников, осуществляющих секьюритизацию ипотечных кредитов.

Секьюритизация ипотеки – процесс превращения ипотечных кредитов в долгосрочные долговые ценные бумаги .

Специфическая деятельность ипотечных банков обусловливает формирование их пассивных и активных операций, которые отличаются от

[17] Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования [Текст]: учебник/ В.А. Кудрявцев. -М., 2011. – 68 с.

операций коммерческих, сберегательных и инвестиционных банков.

Более 50% пассивных операций составляет эмиссия в виде долгосрочных облигаций, затем идут привлеченные средства в виде долгосрочных займов и переходящих кредитов, а также собственные средства (акционерный капитал, резервный фонд и нераспределенную прибыль).

В активных операциях почти 85% составляют долгосрочные кредиты, которые выделяются различным клиентам на жилищное и промышленное строительство, затем следуют переходящие кредиты (государственные средства - около 3%, ценные бумаги - 0,5% и прочие - 1,5%) .

Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования.

Бачевская О.А. выделяет такие проблемы как долгосрочный характер кредита; обеспечение возвратности кредитных средств в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита; способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными частями на протяжении всего срока кредита[18].

Решение этих проблем требует от банков дополнительных усилий.

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

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

[18] БачевскаяО.А.Ипотечное кредитование - веяние времени // Вестник Северо-Восточного государственного университета. - 2013. - № 19. - С. 71-74.

параметры кредита) является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене).

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

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

Риск процентной ставки – это риск не до получения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, выбором неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д.), то есть когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банком в настоящее время или в будущем средствам.

Банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, преодолевают риск процентной ставки посредством использования новых кредитных инструментов.

Так, в частности, Сбербанк перешел к выдаче ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, привязанной к уровню учетной ставки Центрального банка; Мосбизнесбанк апробировал инструмент с регулируемой отсрочкой платежа (ИРОП), в которой в качестве индекса суммы основного долга использует процентную ставку межбанковских кредитов для определения стоимости фондов. Наконец, в процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и

депозитов [19].

В заключении можно сделать следующие выводы.

Ипотека – это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Следует различать понятия ипотека и ипотечное кредитование, при котором кредит выдаётся банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит – одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку, как гарантия возврата кредита.

Ипотекой является также залог уже существующего недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

1.2 Виды ипотечного Кредита

В условиях недостатка государственных средств традиционной задачей для органов власти всех уровней стало привлечение внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением «квартирного вопроса» в области недвижимости считается развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Институт ипотеки получил свое зарождение очень давно (первые упоминания датируются VI веком до н.э.), возможно поэтому сейчас уже сложилось цельное мнение касательно ее определения .

Н.Б. Косарева считает, что ипотечное кредитование – это предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство

[19] Макаревич, Л.Н. О проблемах ипотечного кредитования // Деньги и кредит.- 2010. -№ 6. - С. 44-50.

недвижимости под залог недвижимого имущества [20]. Отметим, что недостатком данного определения является то, что кредитором здесь выступают только банки, однако на практике ипотечный кредит могут выдавать и другие субъекты: жилищные потребительские кооперативы и т.п.

В целом, ипотечное кредитование стоит все-таки рассматривать, прежде всего, как составную часть совокупности всех кредитных отношений. Хозяйственная практика показывает, что именно системный подход к ипотечному кредитованию наиболее соответствует сегодняшнему уровню развития рыночных отношений. В настоящее время ипотечное кредитование – это, прежде всего, инструмент для решения ряда социальных проблем. В первую очередь оно используется как способ разрешения жилищных проблем населения. С другой стороны, ипотечное кредитование можно рассматривать и как инструмент по борьбе с инфляцией, поскольку в результате происходит отток значительной части денежных средств физических и юридических лиц на счета в коммерческих банках.

Для целей более углубленного изучения ипотечного кредита следует изучить классификацию.

В экономической науке используются различные классификации кредита, однако классификация ипотечного кредита описана крайне слабо, в связи с чем целесообразно предложить вариант классификации ипотечного кредита.

Можно выделить следующие основные признаки классификации ипотечного кредита (Таблица 2):

–по целям кредитования;

–по обеспечению;

–по способу кредитования;

–по заемщикам;

–по кредиторам;

–по видам процентных ставок;

[20] Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.:«Финансы и статистика», 2006.

–по методу погашения.

По целям кредитования, целесообразно выделить три вида ипотечного кредита:

–земельный кредит – предоставляемый заемщикам на приобретение и обустройство земли, например под пред- стоящее строительство объекта недвижимости;

–строительный кредит – кредит на строительство или реконструкцию объекта недвижимости, предоставляемый для финансирования строительных работ;

–кредит на приобретение готового объекта недвижимости.

Таблица 2 –Классификация ипотечного кредита[21]

Признаки классификации	Виды ипотечных кредитов
По целям кредитования	Земельный кредит Строительный кредит Кредит на приобретение готового объекта недвижимости
По обеспечению	Кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта Кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором оно находится Кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком Кредит, обеспеченный приватизированным объектом не- движимости (квартира, офис) без земельного участка
По способу кредитования	Ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования Ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования
По заемщикам	Ипотечный кредит населению (в т.ч. жилищные ипотечные кредиты) Ипотечный кредит юридическим лицам
По кредиторам	Банковский ипотечный кредит Небанковский ипотечный кредит
По видам процентных ставок	Ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой Ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой

По обеспечению можно выделить:

–кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта;

[21] https://elibrary.ru/contents.asp?id=33745680

–кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором оно находится;

–кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком;

–кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка.

По способу кредитования следует выделить: ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования, ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования.

Одноуровневая модель ипотечного кредитования строится на цикличности обращения денежных средств: средства, возвращенные заемщиком, используются для выдачи новых ипотечных кредитов.

В качестве кредитора может выступать ипотечный банк или ссудносберегательное учреждение. Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг – закладных листов и, тем самым, – минимизирование возможных рисков.

При нехватке средств для выдачи ипотечных кредитов кредитор (ссудносберегательное учреждение) использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком.

При взаимодействии с ссудносберегательным учреждением заемщиком накапливается первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием для выдачи ипотечного кредита (заемного капитала).

Количество обслуживающих организаций – минимально (как правило, это только страховая организация).

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания).

На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму.

Со страховой организацией заключаются договоры страхования предпринимательского риска и заложенного жилья.

На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции [22].

По категориям заемщиков считаем целесообразным выделить ипотечный кредит населению (в том числе жилищные ипотечные кредиты) и ипотечный кредит юридическим лицам.

По кредиторам выделим ипотечный кредит, выдаваемый банками, и не-банковский ипотечный кредит (в качестве кредитора может выступать кредитный кооператив и т.п.).

По видам процентных ставок считаем целесообразным выделить ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой и ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой.

Плавающая процентная ставка, т.е. когда имеется возможность ее пересмотра в течение действия кредитного договора, обычно привязана к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т.п., позволяет оплачивать кредит по плавающей ставке с ограничениями по минимальной и максимальной ее величине. Изменение ставок влияет и на сроки кредитования. Чтобы изменения ставки не были чрезвычайно резкими, предусматривают

[22] Виноградов Д.В. Сущность ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимир, 2007

допустимую предельную норму корректива (например, не более 20%). Оговаривают и минимальную величину корректировки. Ипотека такого рода преследует цели учета колебаний на денежном рынке, так как даже в стабильной экономике предоставление кредита связано с определенным риском, в том числе с риском изменения уровня процентной ставки на денежном рынке. Некоторую страховку от такого риска обеспечивают условия ссуды с периодическим пересмотром процентной ставки, или канадского ролловера. Данная схема предполагает, что стороны каждые 3–5 лет возобновляют кредит на основе пересмотренного уровня процентной ставки. Разновидность этого вида кредита – кредит с переговорной ставкой, отличие которого в том, что помимо периодичности выплат заранее оговаривают предельные ставки процента. Таким образом, происходит среднесрочное финансирование при долгосрочном погашении задолженности и создается некоторая возможность адаптации сделки к изменяющимся условиям денежного рынка. Этот вид ссуд под залог получил широкое распространение в Канаде и Англии [23].

По методу платежа выделим:

–ипотечный кредит со стандартными выплатами;

–ипотечный кредит с переменными выплатами;

–пружинные ипотечные кредиты;

–ипотечные кредиты с нарастающим платежом;

–ипотечные кредиты с участием.

Ипотечный кредит со стандартными выплатами – это наиболее распространенный метод погашения. Например, покупатель для приобретения некоторого имущества за назначенную цену в 1200 тыс. руб. получает ссуду под залог этого имущества в сумме 1000 тыс. руб. и добавляет 200 тыс. руб. из собственных средств. Погашение клиент производит ежемесячно. Кроме того, он выплачивает проценты по ссуде исходя из 12% годовых, начисляемых

[23] http://www.irn.ru – сайт «Индикаторы рынка недвижимости».

помесячно. Заемщик получает от залогодержателя (кредитора) некоторую сумму, задолженность по ко- торой он погашает равными, обычно ежемесячными взносами. Поэтому такие кредиты относят к разряду самоамортизирующихся. Амортизация в данном случае означает процесс погашения основного долга и процентов за пользование кредитом. К концу срока долг должен быть полностью оплачен. Платежи по обслуживанию долга можно вносить в конце каждого периода или в его начале.

В современной практике применяют ипотечные кредиты с переменными выплатами, которые не относятся к числу самоамортизирующихся и предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополни- тельные условия. В число таких кредитов входят кредиты с так называемым шаровым платежом, предлагающие единовременный итоговый (шаровый) платеж.

Последние подразделяют на:

–кредиты с замораживанием процентных выплат до истечения срока кредита – погашение кредита и капитализированных процентов по нему производят в конце срока. Использование подобных кредитов достаточно ограниченно. К ним прибегают в основном земельные спекулянты, рассчитывающие на продажу участка земли в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи;

–кредиты с выплатой только процентов – предусматривают единовременную выплату итогового платежа основной суммы в конце срока, а проценты выплачиваются регулярно в течение срока кредита;

–кредиты с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом, они допускают частичную амортизацию до конца срока кредита.

Пружинные ипотечные кредиты предполагают регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга. Например, в течение первых четырех лет погашают только проценты, а в последующие три года-проценты и основной долг.

Кредиты с нарастающими платежами (с нарастающим аннуитетом) предусматривают равнопеременные выплаты в течение всего срока и используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости в расчете на то, что платежи будут увеличиваться ежегодно или с другой периодичностью. Эта схема выплат приводит к тому, что в первые годы текущие расходы могут оказаться меньше, чем суммы, необходимые даже для полного погашения процентов. В связи с этим величина основного долга в течение некоторого времени увеличивается, а далее уменьшается. Долг полностью погашается последним взносом.[24]

Ипотечные кредиты с участием применяют при финансировании доходной недвижимости. Данный кредит близок к самоамортизирующемуся, но предполагает, что кредитор, регулярно получая основной долг и проценты по нему, претендует и на доходы от объекта. Участие кредитора может быть различным.

Он может получать:

–часть превышения ренты, часть превышения чистого операционного дохода (кредит с участием в доходах);

–часть прироста капитала или выручки, полученной от реализации недвижимости (кредит с участием в приросте стоимости) и т.д.

Стоит отметить, что приведенная классификация не является полной, а включает в себя только основные признаки ипотечного кредитования. Однако использование данной классификации позволит более углубленно изучить роль ипотечного кредита на экономику России.

1.3 Роль ипотечного кредитования в экономике

Ипотечное кредитование выступает универсальным институтом, которое получило широкое развитие в государствах с рыночной экономикой и

[24] Основы банковской деятельности (Банковское дело) / под ред. К.Р. Тагирбекова. – М.: Издательский дом«ИНФРА-М»: Издательство «Весь мир»

применяемым страной в реализации социально-экономической политики. Развитие ипотечного кредитования оказывать содействие созданию конкурентоспособной экономики страны, ее стабилизации и модернизации, уменьшению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности из-за увеличения доступности жилых помещений для большого количества граждан, стимулированию жилищного строительства и смежных с ним сфер экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активации инвестиционных процессов на рынке капиталов [25].

Широкое применение, значимость и уникальность ипотечного кредитования привлекли внимание большого количества специалистов к исследованию этой формы кредитных правоотношений.

И.В. Павлова в своей работе анализирует ипотечный кредит как передачу кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилом помещении с предоставлением такого помещения в залог [26].

Б.А Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева анализируют ипотечный кредит как долгосрочную ссуду под залог недвижимого имущества: земельные участки, производственных и жилых помещений, сооружений [27].

Изучение различных позиций показало, что большое количество ученных, изучающих данную проблематику, рассматривают дефиницию «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» как тождественные, зачастую определяя их в качестве долгосрочной ссуды, которая предоставлена под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилого помещения. По нашему мнению, ипотечный кредит необходимо анализировать как категорию, содержанием которой являются экономические правоотношения по поводу создания и движения ссуженной стоимости. Суть всякой категории выражается через функции, которые выражают присущие ей свойства.

---

[25] Ипотечное жилищное кредитование/ Под ред. И.В. Павловой. – М.: БДЦ- пресс, 2014. – 59 с.
[26] Ипотечное жилищное кредитование/ Под ред. И.В. Павловой. – М.: БДЦ- пресс, 2014. – 98 с.
[27] Современный экономический словарь / Под ред. Б.А. Райзберга, Л.Ш. Лозовского, Е.Б. Стародубцовой. – М.: Инфра-М, 2010. – 126 с.

В числе функций дефиниции «ипотечный кредит», по нашему мнению, можно выделить базовые, присущие кредиту в общем, и специфические, свойственные только этому виду кредитных правоотношений.

Среди базовых можно выделить функцию перераспределения финансовых ресурсов. Названная функция оказывает содействие созданию достаточно платежеспособного спроса населения с целью решения его жилищных проблем.

К специфическим функциям, научных трудах, принято относить социальную функцию, функцию формирования рынка жилых помещений и инвестиционную.

Социальная функция самым полным образом раскрывает суть ипотечного кредита и направлена на разрешение жилищных проблем населения страны. Названная функция увеличивает платежеспособный спрос населения, содействуя при этом выравниванию его доходов.

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

Инвестиционная функция ипотечного кредитования выражается двойственно: с одной стороны, денежные средства инвестируются населением на долгосрочной основе, результатом чего выступает получение благ социального характера, с другой стороны, ипотечный кредит имеет значительные инвестиционные возможности, опосредующие рост процессов воспроизводства и содействуют формированию финансовых ресурсов страны и отдельных хозяйствующих субъектов [28].

В разбираемом контексте нужно отметить, что ипотечный кредит охарактеризовывается высокой зависимостью от наличия достаточных объемов финансовых ресурсов долгосрочного характера. В этой связи, по нашему мнению, уместно утверждать, что совокупность правоотношений по их

[28] Боровский, В.Н. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях / В.Н. Боровский, А.С. Боева // Science Time. – 2016. – № 12. – С. 77-83.

формированию выступает ключевым элементом ипотечного кредита. При этом преобладающая роль отведена процессу рефинансирования ипотечных кредитов. В связи, с чем можно выделить еще одну функцию – рефинансирования.

Ипотечный кредит необходимо анализировать как экономическую категорию, содержанием которой выступают экономические правоотношения по поводу движения ссуженной стоимости, которые выполняют совокупность базовых (перераспределительная) и специфических (социальная, формирования жилищного рынка, инвестиционная, рефинансирования) функций, которые направлены на разрешение жилищных проблем населения, а ипотечное кредитование – как процесс, который реализует сущность ипотечного кредита, направлен на сохранение ссуженной стоимости с целью ее полного и своевременного возврата при помощи своих главных принципов:

– целевого использования ссуженной стоимости,
– срочности,
– платности,
– обеспеченности.

Так, ипотечный кредит и ипотечное кредитование создают логическое единство (Рисунок 2).

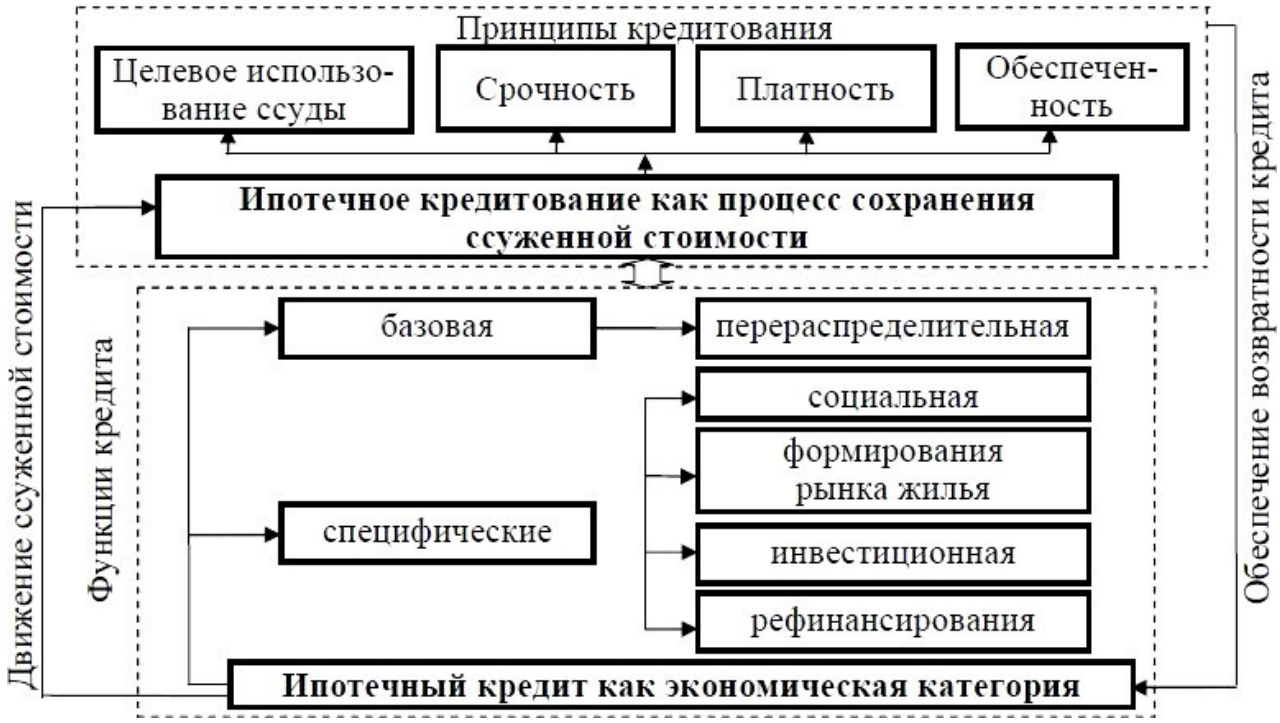

Рисунок 2 – Логическое единство ипотечного кредита и ипотечного кредитования[29]

Ипотечное кредитование, как разновидность кредитных правоотношений, имеет свои особенности. Первоочередно это относится к его субъектно-объектному составу.

Субъективный состав можно охарактеризовать довольно большим количеством участников, которые тесно взаимосвязаны в реализации кредитной сделки. Сюда можно отнести: заемщиков, кредиторов, операторов вторичного рынка, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, государство, инвесторов и др. Не менее в кредитных правоотношениях специфический и объект, в качестве которого выступает жилая недвижимость, обычно, та, которая приобретена на заемные средства. Сказанное определяет величину кредита, которая определяется рыночной стоимостью жилого помещения, и его долгосрочный характер.

Особенности субъектно-объектного состава ипотечного кредитования

[29] Крячко, Н.А. Особенности ипотечного кредитования / Н.А. Крячко, В.Л. Пригожин // Сборник научных трудов Ангарского государственного технического университета. – 2013. – № 1. – С. 298-302.

определены следующими присущими им чертами [30]:

1. Потребность населения в ипотечном кредитовании определена в первую очередь диспропорциональностью стоимости жилого помещения и текущих доходов граждан.

2. Ипотечное кредитование, как и остальные виды кредитования, подвергаются существенным рискам, особенно в период кризисных явлений, что вызывает потребность в его обеспечении.

Для банковских организаций важно сформировать достаточную кредитную базу, т.е. источники долгосрочных и сравнительно недорогих финансовых ресурсов, также обязательно наличие развитого фондового рынка.

3. Важный социальный аспект, который решается при помощи ипотечного кредитования, обусловливает заинтересованность участия страны в его развитии. Исключительная значимость правового урегулирования сферы ипотечного кредитования делает участие страны обязательным в его правоустанавливающих, правообеспечительных функциях и функциях организатора.

Значительная роль страны в ипотечном кредитовании, которая проявляется в регулятивном воздействии на его развитие, в том числе в распределении и формировании финансовых ресурсов при самостоятельном поведении субъектов ипотечных программ определяет выраженный директивно-регулируемый характер этой формы кредитных правоотношений.

Таким образом, ипотечное кредитование следует анализировать как сложную совокупность директивно-регулируемых правоотношений, которые складываются в ходе выдачи кредитов с целью обеспечения населения жилыми помещениями, которые обеспечены залогом или долей в жилищном строительстве, формирования долгосрочных финансовых ресурсов.

Как уже выше было отмечено, гарантией возвратности ипотечного кредита

---

[30] Берегуля, О.Н. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения / О.Н. Берегуля // Вестник НБУ. – 2015.– №10. – С. 19-23.

является обеспечение, которое находит выражение в системе как экономических, так и правовых отношений кредитора и заемщика, возникающих в ходе кредитной сделки. Самым надежным способом обеспечения выполнения обязательств в мире признан залог, который представляет собой способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает преимущественное право перед иными кредиторами, если заемщик не исполнил свои обязательства, получить удовлетворение за счет залогового имущества.

В ст. 336 Гражданского кодекса РФ сказано, что предмет залога – любое имущество, включая вещи и имущественные права (требования) за исключением имущества, которое изъято из оборота [31].

Предметом ипотечном кредитовании является недвижимое имущество, значимость которого определена следующими его особенностями:

1) сохранение потребительской цены жилого помещения на продолжительном интервале времени, а также увеличением его стоимости в условиях нарастания инфляционных процессов, что отвечает долгому сроку ипотечного кредитования;

2) имущественный характер предмета залога, который обуславливает его конкретность и повышает степень гарантий от кредитных рисков;

3) обладание правом следования как свойственной чертой вещных прав, которые обеспечивают кредитору возможность пользоваться залогом в качестве инструмента уменьшения рисков вне зависимости от места нахождения предмета залога и его собственника.

В Федеральном законе от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрен список объектов недвижимости, которые вправе быть предметом ипотечного залога. В названном законе, также предъявляется требование к недвижимому имуществу, как к предмету залога. Так, права на залоговое имущество должны быть зарегистрированы в порядке, который

[31] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29 декабря 2017 г.)

установлен для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст. 5 п. 1) [32].

Собственность, которая рассматривается длительное время с позиции права, с развитием общественного производства и финансовых правоотношений приобретает существенность в экономическом аспекте. Это первоочередно относится к ипотечному кредитованию, где предмет залога можно отчуждать в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) заемщиком условий кредитного договора.

Ипотека выступает самым привлекательной для банковских организаций видом обеспечения кредита, так как в качестве предмета ипотеки выступает недвижимость. Наряду с этим, применение ипотеки обеспечивает надежность залоговых правоотношений в силу того, что она подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае несостоятельности (банкротства) заемщика по обязательству, которое обеспечено недвижимостью, имущество (предмет ипотеки) не может быть включен в конкурсную массу, и, как следствие, удовлетворение требований кредитора будет происходить в общем порядке.

Экономическое содержание ипотечного кредитования очень четко прослеживается в самом процессе ипотечного кредитования, цель развития которого состоит, с одной стороны, в улучшении жилищных условий населения, а с другой – в стимулировании спроса на рынке недвижимого имущества и строительства. Ипотечное кредитование как процесс основывается на нескольких принципах, обеспечивающих сохранение ссуженной стоимости и ее возврат кредитору, а также образуют методологическую основу функционирования ипотечного кредитования. В этой связи, исходя из вышеизложенного, представляется важным сформулировать главные принципы ипотечного кредитования (Таблица 3).

[32] Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 г.№ 102-ФЗ (ред. от 25 ноября 2017 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

Таблица 3 – Основные принципы ипотечного кредитования

Принцип	**Характеристика**
Целевой характер кредита	Ипотечное кредитование предполагает строго целевую направленность применения полученных кредитных средств – исключительно на цели приобретения жилого помещения или его строительство. При ипотечном кредитовании полученные заемщиком кредитные средства напрямую переводятся продавцу квартиры
Срочность кредита	Особенную значимость указанный принцип приобретает ввиду долгосрочного характера ипотечного 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 банковской организации 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 кредитования является достаточно приемлемым ввиду невысоких рисков потери стоимости предмета залога и его потребительских свойств

В ипотечном кредитовании можно выделить два направления деятельности кредитора:

– предоставление ипотечных кредитов населению,

– их продажа на вторичном рынке с целью обеспечения привлечения финансовых ресурсов на цели кредитования (рефинансирование).

Первое направление зачастую реализовывается, банковскими структурами,

выступающими инициаторами рефинансирования ипотечного кредита при помощи их уступки на вторичный рынок. Второе направление зачастую реализовывается финансовыми организациями и фондами, которые приобретают ипотечные активы банков, которые обеспечены залогом недвижимости и, в дальнейшем, выпускающими на их основе ценные бумаги (облигации) от своего имени. Так как показанные ценные бумаги обеспечены недвижимостью, то они выступают вполне ликвидным инструментом, который позволяет получать постоянный и стабильный доход.

Ипотечное кредитование, являясь финансово-кредитным институтом, обладает практической значимостью:

– для заемщика значимость состоит в возможности привлечения нужных денежных средств на долгосрочный период с целью приобретения жилого помещения;

– для кредитора значимость состоит в обеспечении стабильной работой и доходами на протяжении длительного временного отрезка, в том числе гарантией возврата кредита;

– для государства значимость состоит в инвестировании сектора строительства жилых помещений и иных смежных с ним отраслей, а также разрешении большого количества социальных проблем.

Отметим, что сегодня в связи с нестабильной ситуацией на мировом финансовом рынке, даже странам со стабильной экономикой и устоявшейся системой ипотечного кредитования становится сложнее урегулировать процессы функционирования анализируемой системы кредитования и противостоять регулярно возникающим кризисным явлениям.

В связи со сказанным, считаем важным сформулировать и обобщить совокупность внешних и внутренних факторов, которые влияют на развитие современного ипотечного кредитования и позволяют учитывать их в развитии национальной ипотечной системы.

Внешние факторы ипотечного кредитования определены развитием мировых хозяйственных связей и финансовой глобализации. В таких условиях

повышаются притоки иностранного капитала на национальные рынки и оказываемое ими влияние на развитие кредитного рынка в целом и ипотечного кредитования в частности:

– экспансия иностранных банковских организаций увеличивает доступ на финансовые рынки мира самых крупных банковских организаций Российской Федерации, которые ориентированы в большей степени на зарубежные источники фондирования в развитии ипотечного кредитования;

– дочерние структуры иностранных банковских организаций приносят новые для национальных банковских организаций передовые банковские технологии увеличения качества обслуживания клиентов и современные банковские продукты, которые в большей степени отвечают запросам клиентов, включая и сферу ипотечного кредитования;

– наличие иностранных банковских организаций ведет к увеличению конкуренции на рынке банковских услуг, что ставит перед российскими банковскими организациями задачи качественного развития и приводит к поиску способов оптимизации затрат, к улучшению риск-менеджмента, созданию гибкой тарифной политики.

Наряду с этим, проникновение зарубежного капитала может обладать и негативными последствиями для российского рынка банковских услуг. Преимущества зарубежных банковских организаций, которые состоят в возможности создания достаточных финансовых ресурсов, при небольшой стоимости их привлечения, в высоком опыте развития и качестве предоставляемых услуг, способны потеснить позиции российских банковских организаций в сфере ипотечного кредитования и уменьшить функциональность банковской системы Российской Федерации.

Внутренние факторы и характер их воздействия на развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации можно классифицировать на факторы макро- и микроуровней.

Факторы макроуровня обладают фундаментальным характером, оказывают воздействие на развитие ипотечного кредитования в долгосрочном периоде,

устанавливают экономические интересы субъектов, их потребительские

предпочтения и поведение на рынке ипотечного кредитования, в связи с чем могут привести к его значительным трансформациям.

Главными факторами макроуровня являются следующие [33]:

1. Государственная политика, которая состоит, первоочередно, в создании стабильности общественно-экономической системы, обеспечивающей уменьшение уровня инфляции, рост платежеспособности населения за счет собственных доходов.

2. Формирование динамично развивающегося рынка жилья, увеличение способности правовой среды защитить правоотношения собственности, в частности на жилье. Совмещение обозначенных направлений с результативно проводимой финансовой политикой значительно влияет на развитие ипотечного кредитования.

3. Степень развития финансового рынка ипотечного кредитования и уровень его соединения с мировой финансовой системой. По нашему мнению, критериями определения степени развития финансового рынка служат доступность жилья для граждан, доля ипотечного кредитования в Валовом внутреннем продукте страны, объем рынка ипотечных ценных бумаг, способный адекватно обеспечивать систему ипотечного кредитования финансами.

Из сказанного, можно обозначить развитые и развивающиеся финансовые рынки. В странах с развитой экономикой финансовые ресурсы берутся с фондовых рынков путем размещения ипотечных ценных бумаг. Размещение ипотечных облигаций на внутреннем рынке Российской Федерации в настоящее время соединено с небольшой емкостью рынка, завышенной стоимостью привлечения финансовых ресурсов, небольшой инвестиционной привлекательностью ипотечных ценных бумаг. В то же время, финансовая глобализация, которая обуславливает системность финансовых кризисов на

[33] Финансы: Учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное / Под ред. проф. В.Г. Князева, проф. В.А. Слепова. – М.: Магистр, 2012. – 847 с

мировом уровне, говорит о необходимости развития внутреннего рынка. Так, основание условий с целью вовлечения, рассчитанных на долгих срок, ресурсов пенсионной и страховой системы, применение Центробанком России финансовых инструментов денежно-кредитного урегулирования, в том числе развитие инструментов фондового рынка, производных ценных бумаг и операций хеджирования, разрешают увеличить обращаемость ипотечных ценных бумаг и обеспечить привлечение дополнительных финансовых ресурсов в систему ипотечного кредитования.

4. Микроэкономические факторы ипотечного кредитования определены деятельностью банковской структуры, эффективность которой уменьшает влияние рассматриваемой группы факторов на развитие ипотечного кредитования. Основу кредитной деятельности банковской организации определяется его кредитной политикой, которая рассматривается как важнейший элемент банковского риск-менеджмента. В соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, кредитная политика банковской организации обязана отражать ее общую цель, которая определяет предельные суммы кредитов, характеристику кредитов, от выдачи которых следует отказаться; предпочтительную географию, где нужна кредитная экспансия; стандарты выдачи кредитов, контроля качества кредитов, процедуры взыскания просроченной задолженности и др. Наряду с этим, значительным фактором, который оказывает влияние на развитие ипотечного кредитования, выступает сочетание стратегических и тактических целей и задач как одного из компонентов кредитной политики банковской организации. Отсутствие стратегических целей по управлению процессами привлечения финансовых ресурсов, их размещения и возврата приводит к созданию ипотечного кредитного портфеля, у которого не сбалансированы сроки, характер обеспечения, дифференцировании с позиции уровня процентных ставок.

Стабильное усложнение используемых финансово-кредитных инструментов урегулирования, усиливающаяся значимость ипотечного

кредитования в социально-экономических процессах страны – все это требует более квалифицированного подхода к разрешению проанализированных выше проблемных моментов. Одним из направлений их решения, как нам кажется, может служить развитие теоретических основ механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного кредитования и практических рекомендаций по его функционированию.

Таким образом, по главе 1 можно сделать следующие выводы.

В современной научной и методической литературе дефиниции «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» анализируются как тождественные. С целью разграничения названных понятий было составлено их авторское толкование и раскрыта логическая взаимная связь.

Показаны особенности в организации и финансировании ипотечного кредитования, которые позволили дополнить функции ипотечного кредита, путем выделения функции рефинансирования как одну из существенных и специфических, и которая заключается в создании финансовых ресурсов с целью развития ипотечного кредитования.

Систематизированы факторы, которые влияют на развитие ипотечного кредитования, позволяют выявить главные направления его улучшения, первоочередно в части его финансирования.

Глава 2 Анализ ипотечного кредитования в РФ за 2017-2019 гг.

2.1 Анализ ипотечного кредитования в России

Ипотечное кредитование для приобретения жилья в настоящее время является популярным банковским продуктом в России, помогающим решить наиболее важный для россиян вопрос покупки жилья. Ипотечное кредитование социально необходимый инструмент для решения жилищных проблем населения, и в его развитии заинтересовано государство. Целью совершенствования жилищного кредитования является повышение его доступности для 50% семей к 2021 году. Поэтому особую актуальность приобретает анализ рынка ипотечного кредитования в России как важной составляющей социально-экономического развития населения. Также наибольшую важность составляет определения точек роста рынка и проблем на фоне нестабильной экономики страны.

Согласно данным Росстата в 2019 году средняя заработная плата составила 42 тыс. руб. , исходя из чего, не каждый может позволить купить себе жилье, не используя заемные денежные средства.

В ходе изучения литературы было выявлено, что тема ипотечного кредитования неоднократно освящалась в научных работах, а также связанные с этой темой вопросы развития ипотеки, однако многие проблемы остаются нерешенными и требуют освещения. Были изучены научные работы следующих авторов: Чурсинова А.Д., Астапова Е.В., Гриневич Ю.А.

Анализ законодательной базы и государственных программ в сфере ипотечного кредитования указывает на растущий интерес государства к теме доступности ипотечного кредитования. Цель данного исследования оценить рынок ипотечного кредитования и предположить тенденции, указывающие на его развитие в ближайшие годы. Задачами исследования являлось рассмотрение основных тенденций рынка ипотечного кредитования, анализ динамики основных показателей рынка ипотечного кредитования.

В российской экономике на протяжении достаточно долгого периода присутствует нестабильность, прежде всего по причине внешних факторов, таких как социальная обеспеченность и платежеспособность граждан, и из внутренних факторов, к ним относятся условия кредитования. При этом количество сделок в виде ипотечного кредитования с каждым годом увеличивается.

Относительно объема ипотечного кредитования в России в 2018 году основными аналитическими центрами в сфере ипотеки проводятся следующие данные. По данным Центрального Банка объем предоставленных кредитов на 1 января 2019 года превысил объем на ту же дату в 2018 году на 49% и составил 3 012 702 млн. руб. . Наблюдается рекордное увеличение объема выданных ипотечных жилищных кредитов в 2017-2018 гг.

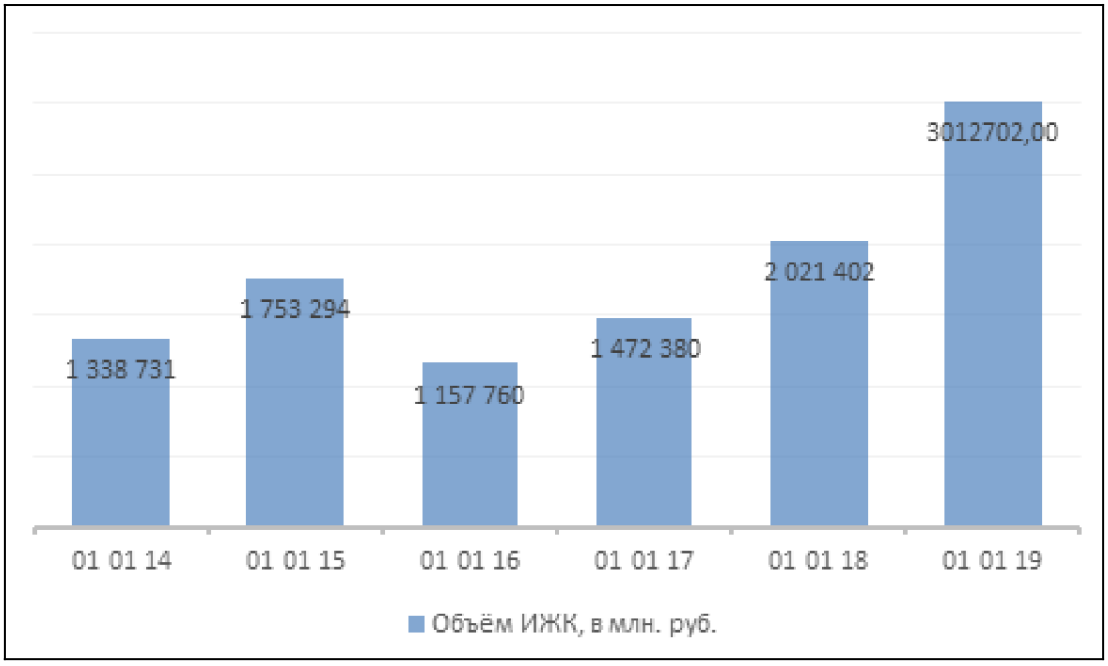

Рисунок 2.1 Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов с 2014 по 2018 гг.

В целом, исходя из Рисунка 2.1, видна тенденция к увеличению объемов ипотечного кредитования снижение было лишь в кризисные периоды в условиях снижения реальных доходов населения и снижения инвестиционного спроса, в данный период наблюдалось ужесточение банками требований к

заемщикам, ликвидация программ лояльности к клиентам, что ослабило спрос вдвое.

Ипотечное кредитование не снижает обороты, даже не смотря на экономический кризис и снижение доходов населения. По итогам 2017 года процентные ставки установились на уровне ниже 10% по данным АИЖК[34] . В 2018 положение средней процентной ставки по всем выданным кредитам сохранилась на том, же уровне. Однако уже в конце 2018 года, кредитные организации анонсировали повышение процентных ставок на ипотечные кредиты на 1-0,5 п.п. на фоне увеличения ключевой ставки 14 декабря 2018 года до 7,75. В 2017-2018 гг. был зафиксирован рекордный минимум по величине процентных ставок по ипотеке. В будущем при повышении процентных ставок по ипотеке ожидается рост цен на жилье, оптимизация покупательской способности населения. Покупатели отдадут предпочтение менее дорогостоящему жилью, меньшей площади .

Согласно базовому прогнозу агентства Эксперт РА в 2019 году не удастся повторить рекорд 2018-ого года по объему выданных ипотечных кредитов, так как строительный рынок переживает трансформацию[35] . В связи с реформой в долевом строительстве, повышении ключевой ставки и ростом налогов цены в новостройках пойдут вверх, что сократит спрос на жилье. Ожидаемое повышение процентных ставок по ипотеке при нестабильных ценах на жилье в первой половине 2019 года приведет к стагнации .

[34] Официальный сайт «Агентство ипотечного жилищного кредитования». URL: http://дом.рф/ (дата обращения: 3.06.2020)

[35]2 Официальный сайт «Федеральной службы государственной статистики». URL http://www.gks.ru/ (дата обращения: 3.06.2020)



Рисунок 2.2 Количество банков, осуществляющих ипотечное кредитование

При анализе основных тенденций рынка ипотечного кредитования в 2018 году продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечное кредитование. Число участников, работающих с ипотечным кредитованием, сократилось на 64 кредитные организации и составило на 1 января 2018 года 561 организацию. Сокращение числа кредитных организаций ведет к последствиям в виде концентрации наиболее сильных игроков на рынке ипотечного кредитования, к снижению числа сомнительных операций в части ипотечных сделок. В основном сокращение числа участников на рынке ипотечного кредитование связано с отзывом лицензии Центральным Банком.

Задолженность по предоставленным кредитам увеличилась, в том числе и просроченная задолженность. Просроченная задолженность на 01 января 2018 года – 60 999 млн. руб. (рост составил по отношению к 2017 году 11,7% см. Рисунок 2.3)

Основной причиной роста просроченных задолженностей населения является закредитованность населения. В современных условиях, когда банки продумывают программы лояльности для того чтобы удержать своих клиентов или привлечь их вновь обратиться к услугам банка, если клиент исправно платит по кредиту, банк сам делает предложения по кредиту на новую сумму и

даже при этом может не требовать документы, подтверждающие доход, выдавая суммы по двум документам паспорту и СНИЛСу. [12]. При этом банки, выдавая кредиты, не обращают внимание на платежеспособность граждан и если даже этому уделяется внимание, редко кредиты берутся на короткие сроки, что с учетом нестабильности в экономике страны присутствует мобильность рабочей силы. По ипотеке по данным АИЖК средний срок в 15,6 лет.



Рисунок 2.3 Объем просроченной задолженности по ИЖК за период с 2014 по 2018 гг.

Президент РФ В.В. Путин в качестве мер по сокращению задолженностей населения перед банками, поручил Банку России проверять у заемщиков имеющиеся займы и установить ответственность банков за закредитованность населения[36] .

На отечественном рынке представлены такие продукты для заемщика, как ипотека с государственной поддержкой, кредиты на приобретение уже готового жилья, кредиты на приобретение еще строящего жилья, кредиты на строительство жилого дома, кредиты на строительство или приобретение

[36] Официальный сайт «Центральный банк Российской Федерации». URL: http://www.cbr.ru/ (дата обращения: 3.06.2020)

гаражей, загородной недвижимости и другие. При этом граждане в большинстве случаев выбирают кредит на приобретение уже готового жилья. Прежде всего, это обусловлено тем, что готовых домов и квартир на рынке больше, чем новостроек.

Наибольшее число кредитных организаций, предоставляющих ипотечное кредитование, находится на территории Центрального Федерального округа.

Ведущими банками в данной сфере как показывает практика, остаются банки с государственным участием, такие как Сбербанк и Банк ВТБ. В рейтинге Аналитического центра по ипотечному кредитованию лидеры по объемам ипотечного кредитования в 2017 году увеличили объемы ипотечного кредитования по отношению к 2016 году: Сбербанк на 51% (1 082 413 млн. руб.), ВТБ на 28% (376 736), также в Топ-5 банков по объемам выданных ипотечных кредитов и количеству выданных ипотечных кредитов вошли Газпромбанк, Россельхозбанк, Райфайзенбанк по данным АИЖК .

Стоит отметить увеличение значимости рефинансирования в ипотечном кредитовании в 2018 году. Снижение процентных ставок по ипотеке на 2-3 пп в 2017-2018 гг. сформировало спрос на рефинансирование ипотечных кредитов. ВТБ по итогам 11 месяцев 2018 года по данным Русипотека стал лидером на рынке, выдав рамках программы 72 881 млн. руб., Сбербанк в рефинансировании кредитов показал объем в 56 611 млн. руб. Используя рефинансирование, заемщики получили возможность снижать ежемесячный платеж по кредиту, либо сократить срок кредитования, уменьшая переплату по процентам.

Исходя из данных, приведенных аналитическим агентством АИЖК по итогам 11 месяцев 2018 года, индекс превышает значение 1800, то данный рынок относится к высококонцентрированным, что обозначает проблему наличия монопольных игроков на рынке ипотеки [37]. Правительство РФ с помощью государственных программ и других механизмов поддержки

[37] Официальный сайт «Агентство ипотечного жилищного кредитования». URL: http://дом.рф/ (дата обращения:3.06.2020)

пытается сделать ипотечное кредитование доступным для всех слоев населения. Согласно «майским указам», подписанным президентом РФ Владимиром Владимировичем Путиным в новых стратегических задачах развития до 2024 года необходимо обеспечить доступным жильем семей со средним достатком, путем приобретения ими жилья в рамках ипотечного кредитования.

Помимо классической (стандартной) ипотеки существуют социальные (льготные) виды ипотечных программ. В социальную программу ипотечного кредитования входит поддержка со стороны государства. Государство берет на себя часть обязательств по ипотеке у социально незащищенных слоев населения. Процентные ставки для таких граждан значительно ниже. Ипотека с льготным условиями позволяет улучшить жилищные условия гражданам в пределах установленных норм. В группу социальной ипотеки попадают такие категории граждан как военнослужащие, учителя, молодые семьи и другие.

В настоящее время на федеральном и местном уровнях в России действуют несколько государственных ипотечных программ: ипотечная программа «Молодая семья», всероссийская программа «Военная ипотека», ипотечная программа «Материнский капитал» и ипотечная программа «Молодые учителя».

Таблица 2.1

Рейтинг ипотечных банков по данным АИЖК за 2019 г.[38]

No	**Банк**	**Объем выданных ипотечных кредитов за 11 месяцев, млн. руб.**	**Количество выданных ипотечных кредитов за 11 месяцев**	**Рыночная доля за 11 месяцев, %**	**Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %**
1	Сбербанк	1396928	743809	52,28	4,05
2	ВТБ Банк	577672	250508	21,62	12,62
3	Газпромбанк	135305	58513	5,06	32,58
4	Россельхозбанк	119731	64564	4,48	14,77
5	Банк Дельта Кредит	65551	25276	2,45	20,60
6	Райффайзенбанк	60613	21837	2,27	40,53
7	Абсолют Банк	43741	18080	1,64	3,4
8	Банк Уралсиб	28234	13102	1,06	10,42
9	Альфа-Банк	28073	7825	1,05	38,37
10	Банк ФК Открытие	27755	11062	1,04	15,64

Во второй половине 2019 года банки ипотечной отрасли повысили базовые ставки по ипотеке с 9-9,5% до 10-10,5%. Такой резкий разворот на средневзвешенные ставки по выданной ипотеке поначалу не повлиял. Однако в ноябре этот показатель возрос с 9,41% до 9,52%, а в декабре – до 9,66%.

Между тем прирост числа новых заемщиков замедлился практически сразу. С января по июнь каждый месяц количество выданных ипотечных кредитов увеличивалось в среднем на 59% по сравнению аналогичным периодом прошлого года. В августе в годовом выражении было выдано на 34% больше кредитов, чем в августе 2018 года, и к концу года темпы роста рынка

[38] Официальный сайт «Агентство ипотечного жилищного кредитования». URL: http://дом.рф/ (дата обращения:3.06.2020)

продолжали снижаться. В декабре 2019 года число выданных ипотек превысило показатели декабря 2018 года всего на 4%.

В этот период снижался и темп прироста объема кредитования. С января по июнь в среднем каждый месяц в России выдавали на 72% больше заемных средств, чем в аналогичный месяц 2018 года. Во втором полугодии этот темп снизился до 39%, а в декабре достиг минимального значения – годовой прирост составил всего 17% (340 млрд рублей).

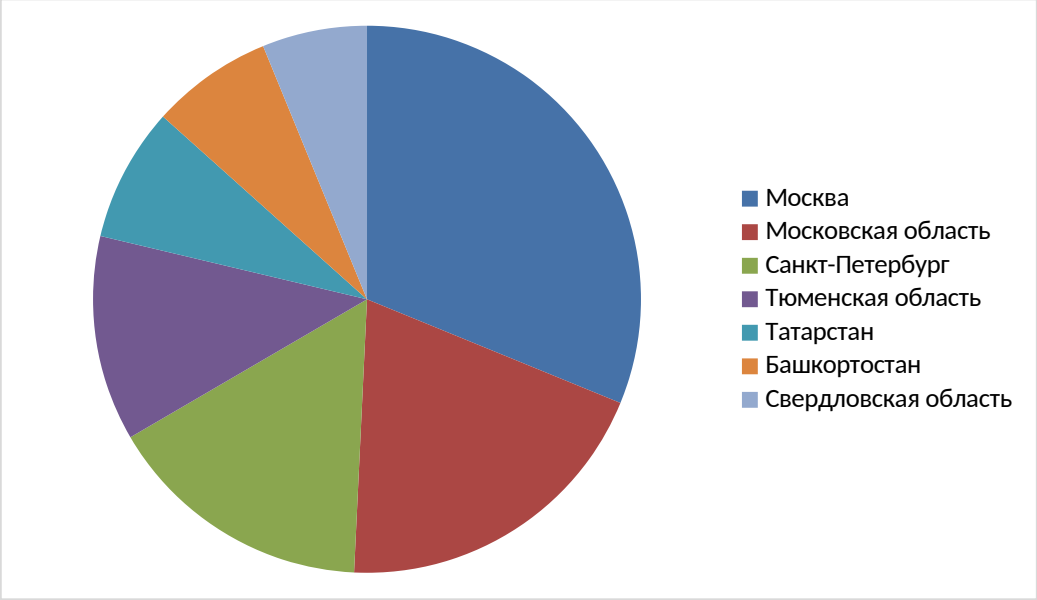

Рис.2.4. Доля выданных ипотечных кредитов в 2019 по регионам.[39]

Средняя сумма ипотечного кредита в 2019 году выросла на 18% и достигла уровня 2,04 млн руб., что является рекордом за всю историю наблюдений. При этом средняя сумма в 2019 году растёт как в Москве, так и в регионах: 4,2 млн руб. (+7%) и 2,2 млн. руб. (+14%) соответственно.

Такой рост средней суммы в регионах приводит к росту закредитованности заемщиков и в будущем может вызвать рост риска.

В конце 2019 года произошел некоторый рост ставок, который объясняется поведением рынков, давлением внешней среды, что привело к изменению господствующего ранее тренда на снижение ключевой ставки ЦБ.

По подсчетам, 40% всех жилищных кредитов было выдано в 10 регионах России, лидирующих по число и объему ипотеки (Рис. 2.4). В денежном

[39]http://rusipoteka.ru/ - Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации

выражении в этих регионах россияне заняли в 2019 году 1,48 трлн рублей – 49% всех выданных в России ипотечных средств.

В 2019 году в топ-10 регионов-лидеров ипотечного рынка преимущественно вошли те же субъекты РФ, что и в 2018 году. В этих регионах рынок ипотеки вырос заметнее, чем в других. Количество ипотечных сделок здесь увеличилось на 37%, а объем выданных кредитов – на 51%, тогда как в прочих субъектах РФ – на 34% и 47% соответственно.

Для повышения кредитоспособности населения правительству нашей страны создало АИЖК в качестве гаранта проблемных кредитов. Законодательная система также выявила воздействие на многие положительные изменения в данной области. Благодаря этому стали зарождаться доступные для нашего населения новейшие программы по ипотечному кредитованию: начала упрощаться и улучшаться процедура получения ипотеки, в значительной мере совершилось понижение ставок процентов, а также отмечается понижение размера первоначального взноса вместе со всеми вытекающими комиссиями и дополнительными платежами.[40]

Таблица 2.2

Статистика деятельности АИЖК / ДОМ.РФ[41]

Дата	**2017 год**	**2018 год**	**2019 год**
Объем выдачи и рефинансирования АО Дом. РФ, млрд руб.	20,3	33,1	81,7
Общий объем выданных ипотечных кредитов в РФ, млрд руб.	1 473,3	2 021,9	3 103,1
Доля АИЖК в общем объеме выдачи, %	1,37	1,64	2,8

[40]www.ahml .ru – официальный сайт АИЖК

[41]http://rusipoteka.ru/ - Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации

Исходя из таблицы 2.2, можно сделать вывод о том, что с повышением общего объема выдачи ипотечных кредитов увеличивается и доля АИЖК. В 2019 году доля АИЖК, по сравнению с 2018, выросла на 1,16%, что говорит о положительной динамике деятельности ОА Дом. РФ.

В 2019 году Больше всего ипотечных жилищных кредитов выдали банки – «Сбербанк» и «ВТБ24». Объем выданных ипотечных кредитов в России по состоянию на 1 декабря 2019 года составил сумму около 2,85 трлн. руб., что на 16,9% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Самым крупнейшим банком России на ипотечном рынке, так и в других сферах, остается Сбербанк.

Сбербанк является публичным акционерным обществом, при этом в своей работе он ориентирован на все виды банковской деятельности. Банк осуществляет свою деятельность как с физическими, так и с юридическими лицами.

Таблица 2.3

Условия продуктов ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России».[42]

Название продукта	**Процентная ставка**	**Сумма кредита, р**	**Срок кредита**	**Первоначальный взнос**
Приобретение готового жилья	От 7,8%	От 300 т. До 70 млн.	До 30 лет	-
Строительство жилого дома	От 9,3%	От 300 т. До 70 млн.	До 30 лет	-
Загородная недвижимость	От 8,5%	От 300 т. До 70 млн.	До 30 лет	От 35% от стоимости жилья
Ипотека+мат. Капитал	От 5,9%	От 300 т. До 75 млн.	До 30 лет	
Рефинансирование ипотечных кредитов	12,9%	От 300 т. До 3 млн.	До 30 лет	От 35% от стоимости жилья
Военная ипотека	От 8,4%	До 3 350 000	До 25 лет	От 10% и от 30%
Залоговая недвижимость	12%	От 300 т. До 10 млн.	До 20 лет	20% стоимости объекта

[42]https://www.sberbank.com

Исходя из таблицы 2.1, можно сделать следующие выводы:

1. «Военная ипотека», имеет низкую процентную ставку – 8,4%, выгодна тем, что присутствует возможность приобретения квартиры в любом регионе РФ, вне зависимости от места службы заемщика; возможность приобретения квартиры на вторичном рынке жилья или в новостройке, а также жилого дома с земельным участком;
2. «Залоговая недвижимость», ставка составляет 12%. Выгодно тем, что появилась возможность оформить льготную ипотеку на жильё на «докризисных» условиях кредитования, которое находится в залоге у банка и выставлено собственником на продажу;
3. «Ипотека + материнский капитал», составляет 5,9 %, представляет возможность снизить первоначальный взнос, либо погасить часть задолженности по кредиту, либо увеличить сумму кредита для покупки более дорогого и качественного жилья: расчет производится на сумму материнского капитала.

Основные клиенты Банка - это обычные люди со средним достатком. Кредиты действительно доступны: средний заемщик - это семья, приобретающая свое первое жилье или улучшающая жилищные условия путем обмена с доплатой. Таким образом, Сбербанк предоставляет широкий спектр ипотечных кредитов, причем условия кредитования одинаковы для всех категорий заемщиков.

Сбербанк первый среди российских банков по объему ипотечного кредитования, предлагает широкие возможности для приобретения жилой недвижимости за счет кредитных средств. Ставки по ипотеке ПАО «Сбербанк России» находятся в диапазоне 10,9% – 15,50 % годовых.

Таблица 2.4

Кредитный портфель физ. лиц Сбербанк за период 2017-2019 гг.[43]

Наименование показателя	**31.12.2017**		**31.12.2018**		**31.12.2019**	
	млрд. руб.	**уд.вес, %**	**млрд. руб.**	**уд.вес, %**	**млрд. руб.**	**уд.вес, %**
Кредиты физ.лиц всего, в т.ч:	5 032	100	5 399	100	6 752	100
Жилищные кредиты	2 751	54,67	3 132	58,01	3 851	57,03
Автокредиты	120	2,38	120	2,22	130	1,93
Потребительские кредиты	1 574	31,28	1 575	29,17	2 113	31,29
Кредитные карты	587	11,67	572	10,59	658	9,75

Сбербанк является крупнейшим игроком на российском рынке ипотечного кредитования. Как видно из данной таблицы, в структуре кредитов для физических лиц особый интерес прикован к ипотечным кредитам: 54,67 % в 2017 году, 58,01 % в 2018 году и 57,03 % в 2019 году.

За 2019 год доля Сбербанка на российском ипотечном рынке увеличилась на 0,7 п.п. и составила 56,3 %. Одним из факторов, повлиявшим на рост объема жилищного кредитования в 2019 году, в банке называют «рост ценовых активностей Сбербанка, интересных клиентам». В частности, в первой половине 2019 года были улучшены условия по кредитам для молодых семей, для заемщиков, приобретающих жилье у застройщиков — партнеров банка, для семей со вторым и третьим ребенком, для тех, кто рефинансировал кредит под залог недвижимости, а также для клиентов, приобретающих гараж или машино-место.

[43] Рассчитан автором на основании данных годового отчета «Сбербанк РФ»

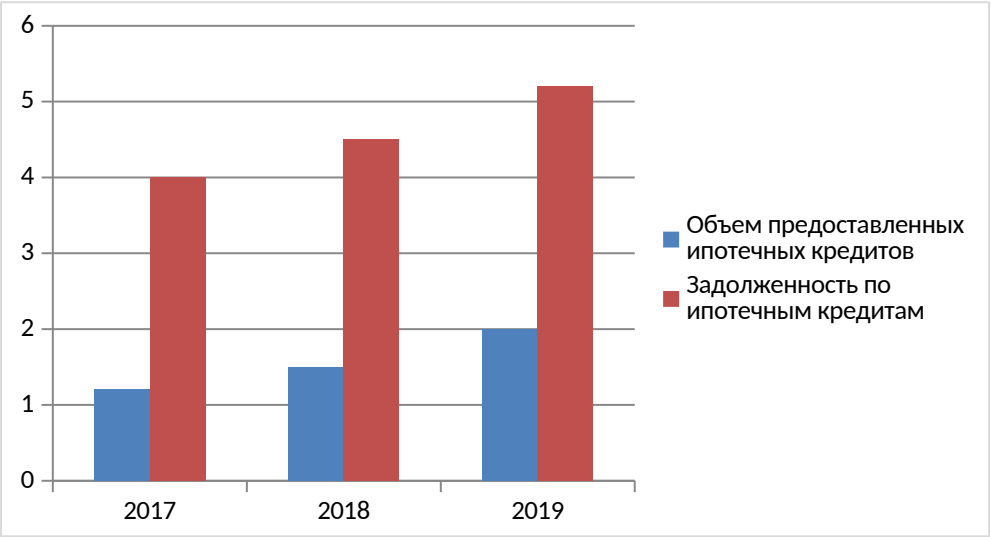

Рис.2.5. Объем ипотечных выдач в Сбербанке за 2017-2019 гг.[44]

Таблица 2.5

Структура просроченных ипотечных кредитов[45]

Ипотечные кредиты	2017 год		2018 год		2019 год	
	млрд. руб.	уд.вес, %	млрд. руб.	уд.вес, %	млрд. руб.	уд.вес, %
Непросроченные	2 564	93,2	2 521	80,5	3 447	89,5
Просроченные, в том числе на срок:	187	6,8	611	19,5	404	10,5
- менее 30 дней	77	2,8	100	3,2	123	3,2
- 30 - 90 дней	41	1,5	85	2,7	73	1,9
- 91 - 180 дней	14	0,5	88	2,8	69	1,8
- 181 - 360 дней	25	0,9	156	5,0	77	2,0
- более 360 дней	30	1,1	182	5,8	62	1,6
Всего	2 751	100,0	3 132	100,0	3 851	100,0

По данным таблицы 2.3 видно, что по состоянию на 2019 год удельный вес просроченных кредитов составил 10,5%, при этом наибольший удельный вес – 3,2% - просроченных кредитов - в интервале сроков до 30 дней, то есть, задолженность является краткосрочной.

[44]ПАО Сбербанк. Годовой отчет за 2019 год — [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/annual-reports

[45] Рассчитан автором на основании данных годового отчета «Сбербанк РФ»

Просроченная задолженность по кредитам, выданным физическим лицам имеет место быть, но ведется активная работа по ее снижению. В банке существует самостоятельный отдел по работе с проблемными активами, куда передаются все кредитные договоры с нарушением сроков платежей. Работа сотрудников с проблемными активами организована в соответствии с федеральными законами и внутренними нормативными документами. Разработан определенный алгоритм действий по борьбе с непогашенной задолженностью. Следует отметить, что благодаря грамотно организованному эффективному управлению просроченной задолженностью, намечена тенденция к ее снижению, и повышается качество кредитного портфеля Сбербанка.[46]

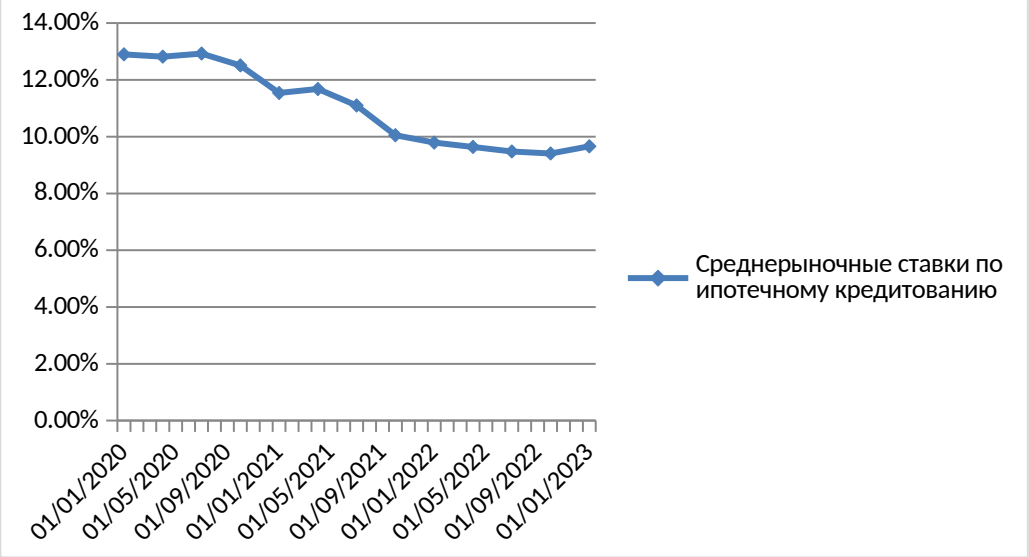

Рис.2.6. Среднерыночные ставки по ипотечному кредитованию за 2017-2019 гг. [47]

Снижение ставок по ипотечным кредитам продолжалось в течение 1-го полугодия 2019-го, однако с сентября многие игроки стали повышать ипотечные ставки в связи с увеличением ключевой и ростом стоимости вкладов физлиц – главного источника фондирования ипотеки. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам была на минимуме 9,4% в сентябре и октябре,

[46]ПАО Сбербанк. Годовой отчет за 2019 год — [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/annual-reports
[47]http://www.cbr.ru/ - Официальный сайт ЦБР

поскольку в средних показателях динамика ставок отдельных игроков отражается с опозданием на 2–3 месяца. В декабре 2019-го средняя ставка была на уровне 8,5%, а в январе 2020-го приблизилась к 9,9% в связи с повторным повышением ставок крупнейшими участниками рынка с начала года.

Можно сделать вывод, что Сбербанк не утрачивает лидирующие позиции в области кредитования физических лиц. В банке предусмотрено многочисленное количество разнообразных программ кредитования, условий и ставок. К каждому клиенту в банке предусмотрен индивидуальный подход.

Подводя итоги, в ходе анализа рынка ипотечного кредитования было выделено, что в настоящее время в России наблюдается расцвет ипотечного жилищного кредитования. Популярность ипотечного кредитования вызвана его значительным влиянием на преодоление социальной нестабильности, а также разворотом государственной поддержки в данную область. Для банковской системы России ипотечное кредитование играет немаловажную роль, так как кредит обеспечен залоговым имуществом и в случае невозврата кредита, банк реализует его и тем самым снижает свои кредитные риски.

Ипотечное кредитование в России еще на пути своего становления, и показатели последних двух лет доказали, что он в состоянии развиться в достаточной степени и при этом не снижать темп. В дальнейшем регуляторам кредитного рынка еще предстоит поддержать рынок ипотечного кредитования и внедрить инструменты, снижающие его резкие колебания.

2.2 Анализ ипотечного кредитования в РСО-Алании

В РСО-Алании в конце 2017 года только 30 % нуждающихся граждан могли рассчитывать на получение ипотечных кредитов, и это обусловлено ростом платежеспособности населения, необходимостью выполнения требований федерального законодательства и банков для получения финансовых ресурсов. За 2017-2019 годы произошел значительный прорыв в области ипотечного кредитования. Только в 2019 году в республике было выдано 1759 ипотечных кредитов. Однако стратегическая задача состоит в том,

чтобы постепенно снижать ставки ипотечного кредита, который получают через банки и федеральные агентство. На уровне регионов следует оказывать государственную поддержку той категории граждан, которой необходимо погашать процентную ставку по кредиту, или же предоставить помощь в получении первоначального взноса.

Ипотечное жилищное кредитование является эффективным инструментом решения проблем мобилизации финансовых средств в регионе для строительства жилья, предназначенного нуждающимся слоям населения; источником получения доходов для регионального и муниципальных бюджетов и расширения рынка занятости для многочисленных строителей, изыскателей и проектировщиков.

Рынок ипотечных кредитов (первичный ипотечный рынок) охватывает сферу деятельности кредитора и заемщика, между которыми в силу заключения договора ипотечного кредитования возникают обязательства. Участниками первичного рынка выступают граждане и ипотечные банки, ипотечные компании и другие учреждения, предоставляющие гражданам кредиты под залог недвижимости .

В РСО-Алании последние три года рынок ипотечного кредитования развивается наиболее динамично и преодолел рекордные значения. Связано это в наибольшей степени с экономической ситуацией в нашей стране, которая позволила значительно снижать ставки кредитования. Динамика средневзвешенной ставки ипотечного кредитования представлена на рисунке 2.7 [1].

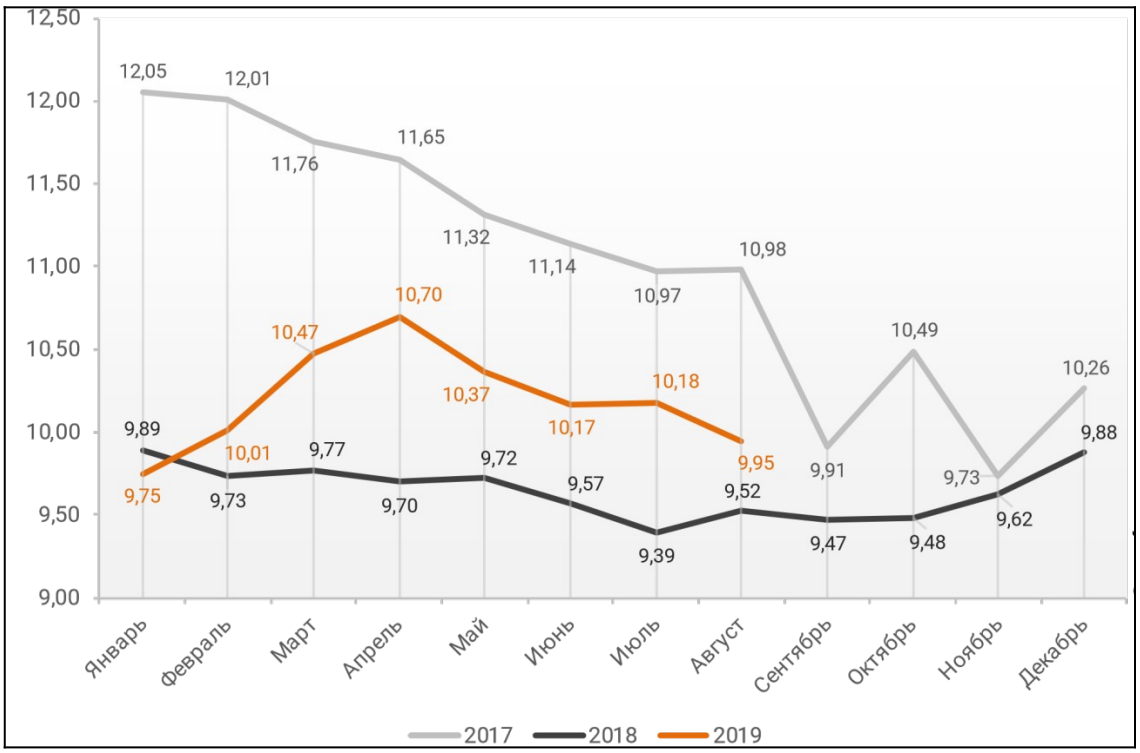

Рисунок 2.7. Динамика изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Северная Осетия-Алания, %

Анализ данных рисунка 2.5 показывает, что минимального значения ставка ипотечного кредитования в России достигла в 2018 году и постепенно стала возрастать в начале 2019 года. Пик активности на данном рынке приходится на последний квартал очередного года. Это связано с изменением спроса на рынке жилья, который в свою очередь, связан с деловой активностью российского населения.

Динамика спроса на ипотечные кредиты по месяцам за период 2017- 2019 гг. в РСО-Алании представлена на рисунке 2.8 [2].

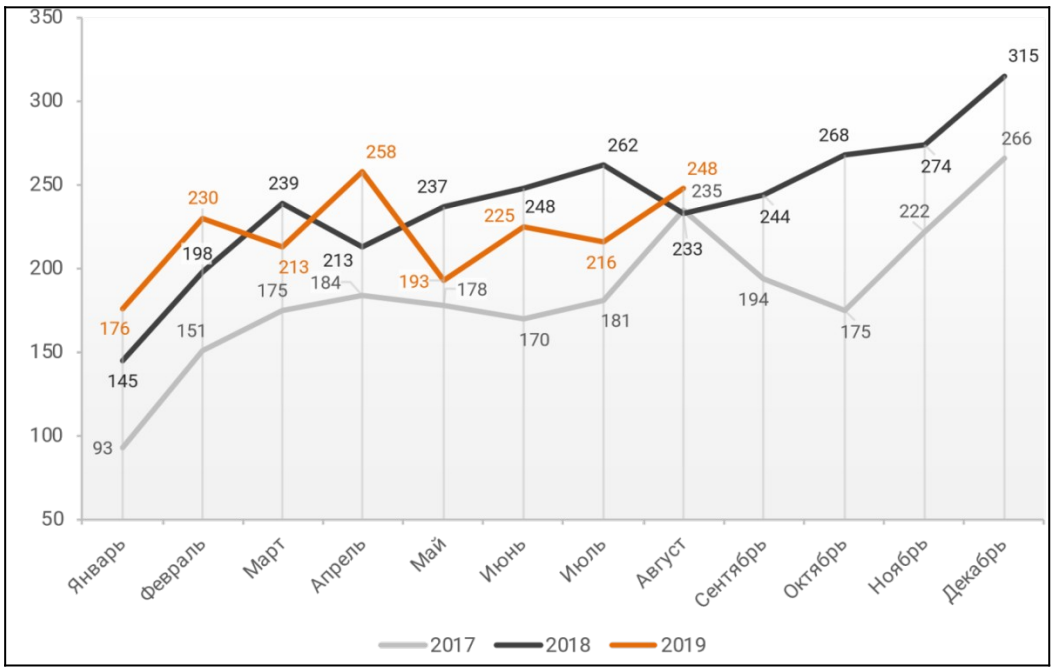

Рисунок 2.8. Динамика помесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2017-2019 гг.

На основе анализа представленных данных Рисунка 2.8 можно заключить, что традиционно каждый год минимальное значение спроса на ипотечные кредиты приходится на начало года с небольшим повышением в течение первого квартала. Второй и третий кварталы проходят стабильно, и к четвертому кварталу заметны существенные колебания спроса.

Данная тенденция складывается из-за деловой активности населения (графики отпусков, официальные выходные и т.д.), а также нестабильной экономической ситуации в начале года.

Важное значение в принятии решения об ипотечном кредитовании также имеет человеческий фактор: в конце года ситуация в стране обретает наиболее стабильный характер, появляется большое количество предновогодних акций и программ по снижению стоимости жилья и процентных ставок по кредитованию, в связи с чем большая часть населения старается закрыть сделки по ипотеке до окончания года.

Динамика, представленная на рисунке 2.8, необходима для выявления соотношения темпов роста спроса с темпами роста объемов кредитования.

Согласно данным рисунка 5, динамика спроса на ипотечные кредиты в 2017 и 2019 годах находится практически на одном уровне в то время, как показатели 2018 года имеют наивысшее значение из всех представленных.

Однако по данным, представленным на рисунке 2.9, объем предоставленных кредитов в 2019 году значительно превышает показатели 2017 года и находится примерно на одном уровнем с 2018 годом.

Причина заключается в повышении цен на жилье. Поэтому необходимо проанализировать динамику средних цен на первичном и вторичных рынках жилья в РСО-Алании. Она представлена на рисунке 2.9 [3].

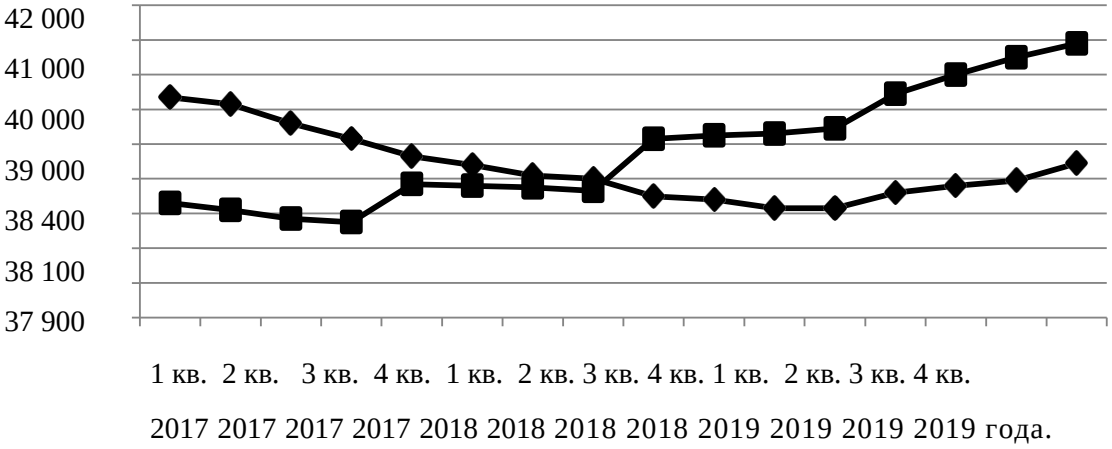

Рисунок 2.9. Динамика средней цены жилья на первичном и вторичном рынках в РСО-Алании (2017- 2019 гг.), тыс. руб./м^2

Анализ данных Рисунка 2.9 показывает, что динамика цен на первичную недвижимость обратно динамике цен на вторичном рынке. Это связно с растущим спросом на первичное жилье, обусловленным появлением большего объема доступных денежных средств.

Исходя из вышесказанного, можно было выделить следующие драйверы спроса на ипотечные кредиты:

1. снижение процентных ставок по ипотечному кредитованию;

2. стабильность цен на жилье.

Однако в 2019 году рекорд 2018 года повторить не удалось, исходя из этого, можно сделать вывод об исчерпании действенности данных драйверов для дальнейшего продвижения рынка ипотечного кредитования. В первую очередь причина заключается в стагнации реальных доходов населения, кроме того, стоит отметить рост процентных ставок по ипотеке, на фоне чего многие заемщики поспешили закрыть сделку до конца 2018 года, реализовав, таким образом, часть спроса за 2019 год.

Важно отметить, что реальные доходы населения являются обобщенным показателем уровня жизни населения, удовлетворения его материальных и духовных потребностей. Эти доходы характеризуют количество материальных благ, которые на них можно купить, а также объем платных и бесплатных услуг [4].

Изменения доходов населения напрямую связаны с направлением использования имеющихся средств. Динамика структуры расходов населения РСО-Алании представлена в таблице 2.6.

Таблица 2.6.

Динамика структуры расходов населения РСО-Алании за период 2017-2019 гг., %

Направления использования денежных средств	**2017 г.**	**2018 г.**	**2019 г.**
Покупка товаров и оплата услуг	79,1	,7	81,2
Оплата обязательных платежей, взносов и прочие расходы	14,1	15,1	15,4
Прирост (+), уменьшение (-) сбережений населения	4,6	1,7	3,0
Прирост (+), уменьшение (-) наличных денег на руках в рублях и иностранной валюте в рублевом эквиваленте	2,2	2,5	0,4

Увеличение расходов населения на покупку товаров, услуг и оплату обязательных платежей и взносов в значительной мере сокращает возможности населения для создания резервов денежных средств, что снижает в свою

очередь степень удовлетворенности населения уровнем их жизни. Стоит также отметить, что на изменение структуры расходов населения существенно влияет рост потребительских цен на рынке.

Снижение процентных ставок стимулировало рост спроса на жилье, что стало одной из причин увеличения цен на недвижимость, и в условиях стагнации реальных доходов привело к увеличению среднего размера ипотечного кредита. При этом заемщики выбирают более длительные сроки кредитования для ограничения роста долговой нагрузки.

Рейтинговым агентством «Эксперт» было проведено исследование крупнейших банков-участников рынка ипотечного кредитования. Полученные результаты представлены в таблице 2.7 [5].

Таблица 2.7.

Топ-10 банков в РСО-Алании по объему ипотечного кредитования по итогам 2019 года.

Место в рейтинге по итогам 2019 г.	**Место в рейтинге по итогам 2018 г**.	**Наименование банка**	**Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.**		**Темп прироста (2019 г. / 2018 г.), %**
			2019 г.	**2018 г.**	
1	1	ПАО Сбербанк	1285046	1562017	-17,7
2	2	Банк ВТБ (ПАО)	675 440	672 292	0,5
3	3	Банк ГПБ (АО)	106 068	149 986	-29,3
4	11	АО «АЛЬФА-БАНК»	91 763	30 321	202,6
5	9	ПАО Банк «ФК Открытие»	91 699	42 123	117,7
6	4	АО «Россельхозбанк»	89 251	128 004	-30,3
7	6	ПАО РОСБАНК	76 625	72 017	6,4
8	13	ПАО «Промсвязьбанк»	64 263	26 972	138,3
9	5	Группа ДОМ.РФ	61 242	61 245	0
10	7	АО «Райффайзенбанк»	58 074	63 441	-8,5

Банки из рейтинга по объему ипотечных выдач по итогам 2019 года продемонстрировали разнонаправленную динамику от почти двукратного

падения объемов кредитования до роста более чем в три раза.

Исходя из анализа можно сделать вывод что в РСО-Алании ипотечное кредитование за последние три года развивается достаточно быстрыми темпами, но есть и факторы мешающие быстрому развитию, среди главных сдерживающих факторов – высокая стоимость ссуд; недостаток доверия между кредиторами и заемщиками; отсутствие достаточного опыта в ипотечных операциях; рассогласованность правил пользования жилыми помещениями, заложенными в качестве обеспечения ссуд. Организация и развитие ипотечного кредитования в регионе тормозится в силу ограниченных размеров использования бюджетных средств субъектов, которые могли бы использоваться (в разных вариантах) на поддержку строительства жилья.

Рынок ипотечного кредитования в РСО-Алании характеризуется недостаточной развитостью банковских услуг, высокой концентрированностью данного сектора региональной экономики. В целях увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования и создания условий для предоставления долгосрочных ипотечных кредитов необходима реализация следующих мер: повышение уставного капитала регионального АИЖК, завершение формирования нормативной правовой базы для выпуска ипотечных ценных бумаг, формирование инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования.

Глава 3. Совершенствования ипотечного кредитования в России

В РФ до 2030 года, в качестве направления совершенствования рынка ипотечного кредитования является принятие стратегии[48] . В соответствии со стратегией, рынок ипотеки нужно будет развивать стабильными темпами. Росту портфеля ипотечных кредитов будет способствовать объем кредитов, который превышает объем погашения.

Планируется, что ипотечное кредитование будет главным механизмом получения жилья в собственность, стоимость жилья и прибыль населения позволят 60% населения приобрести жилье. Степень прибыли в каждый месяц заемщика как минимум в 3 раза будет превышать степень расходов в каждый месяц по погашению кредита.

Приобретение ипотечного кредита заемщиком станет нормальным процессом. До получение кредита необходимо заемщику дать как можно больше информации о правах в отношении получения кредита, в случае наступления неоплаты счета, которые предусматривают кредитным договором банка. Так же заемщик обретет возможность в течение периода погашения, по согласованию с кредитором, передать свои права на ипотечный кредит другому лицу или же реструктурировать в случае изменения дохода в семье.

Увеличение информационной доступности, обобщение и накопление статистики по рынку ипотечного кредитования помогут банкам разграничено подходить к отметке заемщиков. На первичном рынке конкуренция понижает тарифы и увеличение качества обслуживания кредитов для заемщиков.

Предполагается, что двухуровневая модель получит развитие в системе рефинансирования. Реинвестируемые организации будут накапливать пулы ипотеки и притягивать деньги с рынка капиталов для тех банков, чей объем работы и опыт не позволят проводить секьюритизацию независимо.

Таким образом, основные банки будут проводить образование капитала за счет депозитной базы.

---

[48] Учинина ТВ, , Ноур МВ, , Аюпова Корнеева СС Обзор современной ситуации на рынке жглой недвижимости Молодой ученый — 2017 — N29 — с, 453—456.

Ограничение издержек, рисков и эффективного функционирования рынка должны достигать путем стандартизации технологий и унификации, подходы к оценке риском, документации, информационное взаимодействие.



Рисунок.1 Стандартизация ипотечного кредитования.

На рынке ипотеки стандартизация проходит в ходе конкуренции разных действий выдачи и реинвестирование кредитов, для мобилизации ресурсов с рынка капитала. Превышение числа соглашений купли-продажи пулов и секьюритизации приведут к стандартизации технологии всех процессов.

Прогресс системы ипотечного кредитования приведет к конкретизации и стандартизации предоставления данных по первичному и вторичному разделам рынка ипотеки. Собирание данных участниками рынка, могут привести производительности профессиональным стандартам информационного обмена.

Так же на бирже залогового кредитования развиваются и другие механизмы кредитования под обязательство недвижимости. С целью формирования жилищного строительства, так же строительство эконом класса, получат широкое распространение механизмы кредитования застройщиков (юридических лиц), кредитование физических лиц для персонального жилищного строительства и оплаты доли в кооперативах, жилищных

некоммерческих объединений населения, а так же кредитование физических и юридических лиц на получения жилья.

Главные риски строительства многоквартирных домов примут на себя инвесторы юридические лица и коммерческие банки. А участие физических лиц в строительстве домов будет ограничено и только на завершающей стадии.

В целях обеспечения спроса населения на строящиеся квартиры и фиксации цены на стадии строительства для получения таких квартир застройщики будут заключать с гражданами соглашения о купли-продажи квартир с выплатой гражданами задатка в узком размере на средний и высокий этап готовности многоквартирного дома. Оставшуюся стоимость граждане будут выплачивать после окончания строительства.

Ипотечное кредитование некоммерческих объединений граждан на цели застройку многоквартирных домов или создание малоэтажной застройки, а также на цели восстановления и хорошего ремонта многоквартирных домов будет содействовать не только решению жилищных проблем населения, но и увеличению качества жилищного фонда и уменьшению степени его амортизации. Приобретение залога объединением населения, считается уменьшением операционных издержек сопоставлению с личным кредитованием, а так же выступает компонентом схемы застройки территории с подготовленными документами.

Кредитование физических и юридических лиц для получения недвижимости и с целью постройки жилья, предполагается усовершенствовать по мере формирования жилищного найма. С прогрессом раздела найма и развитием класса домовладельцев произойдет разграничение стандартного ипотечного продукта который учитывает качества жизненного цикла предмета залога, сдаваемого внаем, и особенность обслуживания[49]залога при сдаче недвижимости внаем .

Прогресс схем инфраструктуры будет проходить по основе конкуренции и распределения рисков между участниками. В силу возможности повышения

[49] Чекиева ХР. Ипотечное кредитование в условиях кризиса Молодой ученый — 2016. ..М228„ - с. 592-594

количества участников будет укрепляться их специализация. Нужно произвести единые стандарты предоставление услуг участниками инфраструктуры, что и будет содействовать уменьшению издержек и увеличению надежности этапов жизненного цикла кредита

Усовершенствовав рынок, ипотека будет следовать увеличению качества услуг оценщика. Исходя из этого, необходимо создать электронную базу оценки объектов, которая будет приемлема всем участникам рынка. Для увеличения соизмеримости оценки ценности жилья, предлагаемой Министерством регионального развития РФ и Федеральной службой государственной статистики, уместно будет налаживание информационного обмена. Увеличение качества услуг предоставляющих оценщиками, будут содействовать построению стандартов качества деятельности оценщиков.

Государству и участникам экономического рынка ипотечного кредитования нужно будет сопоставлять увеличение денежной грамотности граждан. С этой целью предполагается разработать образовательные программы, в которых базовый объем данных по рынку залога и других видов финансирования заемщики будут получать в учебных заведениях. В конечном итоге решения, которые принимает заемщик, должны быть взвешенными, и качество портфеля ипотеки значительно увеличится. Прогресс инфраструктуры и увеличение ее надежности приведут к увеличению технологического рынка ипотечного кредитования и скорости оборота капитала, благодаря чему и произойдет уменьшение издержек и увеличение качества оказывающих на рынке услуг.

Целью прогресса ипотеки считается предоставление к 2030 г. приемлемости в получении и постройки жилья с помощью ипотечного кредитования для 60% семей. Для успеха в данной цели нужно решить главные задачи:

-формирование результативного первичного рынка, который обеспечивал равновесие интересов кредитора и заемщика;

-преодоление нынешнего кризиса и формирование условий для устранения возможных будущих кризисных явлений;

-формирование ипотечного кредитования жилья и других форм кредитования, и финансирования постройки жилья;

-образование надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотеки;

Целевые данные формирования рынка ипотечного кредитования, рассмотрим в таблице .

Таблица 7 — Целевые данные развития рынка[50]

Целевые показатели	**2017 год**	**2018 год**	**2020 год**	**2030 год**
Часть семей, имеющих возможность получить недвижимость, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств %	23		50	60
Число выдаваемых в год кредитов на жилье (тыс. шт.)	490	740	860	880
Часть сделок с ипотечным кредитованием %	20	26	40	50
Средний период ипотечного кредита в рублях ,(лет)	7	21	30	32
Сумма ипотечных, млрд. руб.	190	220,8	230,9	300,7

Стратегию предполагается реализовать в 3 стадии.

На первой стадии (2017—2018 гг.) нужно исходить от того, что в данный период благодаря осуществлению антикризисных мер экономика Российской Федерации начнет выбираться из кризиса, рынок ипотечного кредитования станет реконструироваться и к итогу этого периода основные показатели достигнут или превысят докризисные значения. Главными задачами этого периода считаются возобновление доверия к ипотечному рынку у заемщиков, инвесторов и кредиторов, а так же воздействие жилищного строительства с

[50] Учинина ТВ, , Ноур МВ, , Аюпова Корнеева СС Обзор современной ситуации на рынке жглой недвижимости Молодой ученый — 2017 — N29 — с, 453—456.

помощью формирования механизмов кредитования жилья на постройку под залог.

Под конец первой стадии часть семей, которым будет приемлемо получение жилья, подходящего нормам обеспечения жилыми помещениями, достигнет 23%. Сосредоточение ипотечного кредитования на рынке станет потихоньку уменьшаться из-за возобновления доверия участников рынка, но несмотря на это она все таки останется высокой. Планируется успехи большого разнообразия видов, которые предоставлены на ипотечном рынке, при сохранении высоких требований к степени рисков. Часть сделок с ипотечным кредитованием жилья составит 20%, а объемы выдачи в год 490 тыс. кредитов. Часть рынка ипотечного кредитования, распределенная за счет выпуска ценных бумаг, достигнет 45%_ Степень просроченного долга начнет потихоньку уменьшаться из-за решения проблем кризисных лет и новых качественных кредитов.

На второй стадии (2019—2020 гг.) нужно исходить из полного возобновления рынка в этот срок и выхода на стабильный рост экономики. Период возобновления банковской системы после кризиса закончится, и банки начнут активно предлагать ипотечные кредиты гражданам, сосредоточение рынка кредитования понизится. Введение новых механизмов финансирования жилья поможет достичь равновесие между спросом и предложением, что и будет поддерживать постоянный рост при низких ценах и ставках. В данной стадии важно развитие устойчивой и крепкой системы ипотеки и иных видов финансирования жилья.

Под конец второй стадии рассчитывается в целом сформировать раздел найма жилья и постройки кооперативами и иными некоммерческими слияниями населения. В соответствии на рынке будет обеспечена дифференциация и иные виды ипотечных кредитов:

-населению - на получение первой недвижимости для постоянного проживания, на получение второй недвижимости для сезонного проживания (дача) или для обеспечение внаем, на выплату паевых взносов в

кооперативных, на постройку своего жилья, на восстановление и полный ремонт домов, на ремонт жилых помещений;

-соединяем население, в том числе кооперативы, на жилищную постройку ;

-застройщикам на жилищную постройку для продажи или обеспечение внаем жилья.

Посредствующие итоги осуществления второй стадии стратегии планируется подвести в 2018 году. Под конец 2018 года часть семей, которые смогут взять кредит, дойдет до 30%. Часть ипотечного кредитования в ВВП составит около 7,2%, а средняя процентная ставка – 8% -9%. Предполагается в 2018 году выдать 740 тыс. ипотечных кредитов.

А под конец 2020 года часть семей, которые смогут взять кредит будет составлять 50%.Средняя процентная ставки уменьшиться до 6% годовых, но в то же время повысится период кредитования до 30 лет.

Для того чтобы победить кризис существует задача, которую необходимо решить на первой стадии, так как от этого решения зависит формирование рынка ипотечного кредитования.

В данную задачу входит не только осуществление антикризисных мер, но и обработка инструментов для предупреждения будущих кризисных явлений, потому что рынок ипотечного кредитования во многих странах показывает повторения кризисов. Для этого нужно подготовить систему мер, оберегающих участников рынка и уравнивающих последствия.

Главные ближайшие меры необходимо направить на помощь заемщикам, у которых во время кризиса понизилась прибыль и повысились расходы, связанные с ипотечным кредитованием, а так же воздействие оттянутого платежеспособного спроса, мобилизация ресурсов.

Для предотвращения рисков на рынке ипотеки была создана дочерняя компания ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», которая гарантирует построение и введение антикризисных мер, направленные на помощь заемщикам, оказавшихся в сложных ситуациях, и

облегчив тем самым напряжение в РФ и в регионах с целью предупреждения массового обращения на жилищные помещения (предмет ипотеки) по причине невыполнимости со стороны заемщиков своих обязательств по ипотеке (займу).

Для помощи заемщикам, которые взяли ипотечный кредит и испытали проблемы с его погашением, нужно:

-поставить ускорение в практику банковской ипотеки обязательства кредиторов по предложению заемщикам поменять условия соглашения до заявления в суд по согласию обеих сторон, что поможет уменьшить число нагрузки на ссуды и дать возможность заемщикам возобновить платежеспособность;

-вырабатывать в муниципалитетах подвижный фонд жилья для непостоянного жилья заемщиков;

-продлить программу реструктуризации ипотечных кредитов заемщикам, которые попали в трудную ситуацию, на постоянной основе, часто улучшать инструменты оказания помощи заемщикам, с целью понижения социальной напряженности;

-уменьшить период судебного и исполнительного производства при заявлении взыскания на предмет ипотечного кредитования с целью предупреждения роста долговой нагрузки на заемщика;

С целью воздействия спроса на ипотечные кредиты нужно:

-гарантировать через работу институтов формирования рынка жилья удерживания степени процентной ставки на доступном и выгодном для заемщиков уровне за счет вовлечения разных основ финансирования;

-повысить приемлемость ипотечных кредитов на получение эконом класса жилья;

-подвигнуть процесс программ ипотеки, которые ориентированы на некоторых категориях заемщиков, в основном военнослужащих, граждан получавших материнский капитал, молодых семей.

С целью вовлечения ресурсов в сферу ипотеки нужно:

-вложить денежные средства пенсионных сборов, которые находятся под управлением Внешэкономбанка, в ипотечные ценные бумаги;

-улучшать условия для вложения ресурсов в систему пенсионных накоплений;

-усовершенствовать работу ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» с технической и организационной помощью при реализации выпуска ценных бумаг для увеличения качества кредита;

-произвести и осуществить программы по улучшению кредитования застройщиков, исполняющих проектов постройки жилья экономкласса, и физ. лиц, получивших жилье в этих рамках;

-оптимизировать строение и условия выпуска ценных бумаг с целью максимального соотношения спроса на рынке.

С целью предупреждения и облегчения последствий будущих кризисных явлений нужно:

-содействовать распределению стандартов ипотечного кредитования и функционирования инфраструктуры;

-создать систему индикаторов равновесия спроса и предложения на рынке ипотеки для предоставление государству и институтов формирования рынка жилья информацией;

-в судебной реформе создать систему сбора информации об обращениях в суды общей юрисдикции по поводу взыскания на жилые помещения для целей анализа и осуществления антикризисных мер.

Урегулирование задачи по образованию эффективного первичного рынка ипотеки, гарантирующего баланс интересов заемщиков и кредиторов. Нужно начать на первой стадии и закончить на второй стадии осуществления стратегии. Для того чтоб, исправить эту задачу нужно настроить нормативную и исполнительную систему защиты прав кредиторов и заемщиков, так же вписать изменения в законодательную базу, которая направлена на увеличение информации рынка ипотеки и увеличение качества оценки рисков, а так же

стандартизировать процедуры андеррайтинга, предоставление кредита произвести и вести новые механизмы распределения рисков [51]

Для увеличения эффективности первичного рынка ипотеки нужно осуществить некоторые мероприятия

-усовершенствование законодательства РФ в доли восстановленных в правах процедур, принятых в отношении населения- должников и дающих реализовать реструктуризацию задолженности граждан под судебным контролем;

-введение изменений в законодательство РФ, которое направлено на усовершенствование норм, управляющих взаимоотношения заемщиков и кредиторов, для успеха баланса;

-увеличение приемлемости ипотечного кредитования для заемщиков посредством понижения величины первого взноса за счет ипотечного страхования;

-построение и введение разных схем увеличения приемлемости ипотечных кредитов за счет дифференциации условий ипотеки, включая формирования разных форм оказания помощи некоторым категориям заемщиков;

-увеличение приемлемости информации Министерства внутренних дел в России о недействительных паспортах, информации Единого Государственного реестра прав на жилье и сделки с ним и информация бюро кредитных истории по заемщикам;

-выпускание процедур и механизмов вне судебного разрешения споров, появляющихся в развитии ипотечного кредитования, на основе банковских союзов и других объединений участников рынка ипотеки;

-увеличение финансовой подготовленности граждан на ипотечном рынке, в основном появление консультативных центров, предприятие циклов передач и публикаций в СМИ;

[51] Лаврова ММ, , Худорошкова МА, Проблемы развития ипотечного кредитования в России Молодой ученый, — 2016. — с.-36—38

-увеличение приемлемости информации и ее раскрытие в соотношении с международными унификациями, а так же появление единого стандарта по формам, которые согласованы с участниками рынка, для обработки поведенческих моделей и для четкого ценообразования по кредитам;

-выпускание единой формы открываемой заемщику, информации о кредитных, валютных и других рисках предоставленной ипотекой в соотношении с международными правами защиты заемщиков.

Для уменьшения цены кредита и увеличения качества кредитных портфелей нужно провести изменения инфраструктуры рынка и внедрить новые инфраструктурные компоненты. Согласованный набор инфраструктурных компонентов, созданный на принципе минимальных издержек, должен создать условия снижения расходов и рисков для участников рынка. Предусмотреть введение новых технологий для эффективного распределения рисков.

Увеличение эффективности деятельности все участников инфраструктуры рынка ипотечного кредитования:

-создание унификаций разных форм работ на профессиональном уровне;

-формирование конкуренции на рынке для снижение издержек, увеличения качества и ограничения периодов оборота капитала;

-показатель участников инфраструктуры рынка;

-процесс профессиональных образовательных программ для специалистов ипотеки;

-увеличение степени технологий при выдаче и проведении ипотечного кредитования, в том числе при секьюритизации, включительно употребление стандартизированных, технологических и информационных систем и внесение электронного документооборота.

Постановление задачи по прогрессу других видов финансирования жилья, в целях жилищной постройки, нужно начинать на первой стадии

осуществления стратегии и заканчивать на второй стадии. Для решения такой задачи нужно осуществить некоторые мероприятия[52].

-увеличение эффективности регистрации залога на земельный участок и вводимый на нем объект постройки жилья;

-снижение рисков кредитования населения участия в долевом строительстве многоквартирных домой, так же внесение механизмов закрепление цены получения жилья на этапе постройки;

-воздействие формирования проекта кредитования коммерческими застройщиками под залог земельного участка и строящих жилых объектов и иных тарифов для дальнейшей продаже и населению или предоставления внаем;

-построение и введение механизмов финансирования застройщиков при комплексном освоении земельных участков в целях постройки недвижимости экономкласса, так же к ним относятся малоэтажные дома, и введение механизмов гарантии сбыта и рассрочки платежей по соглашению купли-продажи с предоставлением в виде ипотеки;

-построение и внесение механизмов кредитования некоммерческих соединений населения, так же кооперативов для постройки жилья;

-усовершенствование механизмов ипотечного кредитования населения для личного жилья постройки под залог земельных участков и строящихся домов;

-построение и внесение ипотечного кредитования членов некоммерческих соединений населения для выплаты паевого взноса в кооператив.

Исходя из этого, в Российской Федерации ипотечное кредитование формируется, но пока в настоящее время оно не заняло главного места, которое помогло бы гражданам приобрести жилье.

В данной главе рассмотрев рынок в России можно отметить дисбаланс между спросом и предложением, а так же высокий уровень износа фонда жилья. На вторичном рынке ипотека показывает влияние на прогресс цен на

[52] Гимазетдинова ЭЯ, Владимиров ИА, Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях/Актуальные вопросы экономики и управления: материалы международной научной конференции 2016 г

рынке жилищного кредитования. Деятельность застройщиков идет на успех за счет мобилизации краткосрочных ресурсов, что увеличивает цены на жилье. Таким образом, основную известность в данный момент времени и в долговременном успехе получают механизмы постройки жилья под залог земли.

Для назначения усовершенствования рынка ипотечного кредитования можно считать стратегии формирования ипотеки в РФ до 2030 г.

Соответственно со стратегиями, рассчитываются и решения к 2030 г. Главных проблем несбалансированности на рынке недвижимости, основная потребность будет развиваться в связи с качественными изменениями жилищного обеспечения.

До 2030 года экономический рынок ипотечного жилищного кредитования нужно развивать стабильными темпами. Объемы выдачи кредитов должны превосходить объемы погашения, благодаря чему и будет происходить прогресс ипотечных жилищных портфелей.

Подводя итоги данной главы можно сказать, что к благоприятному развитию общества в целом ведет банковское ипотечное жилищное кредитование, а так же оно является одним из факторов формирования среднего класса общества, из-за того что дает гражданам возможность иметь частную жилую собственность. Так же ипотечное кредитование способно значительно ускорить развитие экономики страны, потому что при росте спроса на ипотечный продукт произойдет рост новостроек, что увеличит объемы производства, оживит отрасли промышленности, и даст гражданам новые рабочие места. На мой взгляд, ипотечное кредитование является главным критерием социальной стабильности и поможет удовлетворить потребность граждан в жилье ,необходимо не только вкладывать дополнительные средства на рынок ипотечного кредитования, но и выполнять необходимые действия для улучшения ситуации в экономике РФ в целом. Со временем ситуация будет приобретать положительную динамику, если осуществлять необходимые для этого меры.

Заключение

В конечном итоге подчеркнув вышесказанные исследования, можно прийти к следующим выводам.

Ипотечный кредит – кредит, выданный на период от 3 лет и более соответственно банком (кредитным предприятием) или юридическим лицом (не кредитным предприятием) физическому лицу (гражданину) для получения недвижимости под залог получаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

Объекты в ипотечном кредитовании разные. В современный период времени в Российской Федерации получило большую популярность ипотечное жилищное кредитование.

Под инструментами ипотеки понимается механизм расчета платежей заемщика по кредиту, который включает в себя варианты погашения главного долга и уплаты процентных ставок по кредиту. Инструменты ипотечного кредитования выделяют вид предприятия денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту.

В Российской Федерации действует двухуровневая модель ипотечного кредитования. Прогресс этой модели в большей степени содействует государству, таким образом оно старается решить самую важную проблему на сегодняшний день, то есть проблему предоставления жилья.

В современное время на рынке в России спрос на ипотечное кредитования заметно увеличивает предложение. В ближайшем будущем можно уже ждать значительное повышение части ипотеки на рынке ипотечного кредитования, в первую очередь, усовершенствование условий предъявления кредитов гражданам. Так же понижается первый взнос с 20% - 30% до 10% - 20% от цены квартиры, повышается сроки кредитования до 20– 30 лет, увеличивается максимальная сумма ипотечных кредитов, в банках снижены дополнительные расходы клиентов, которые связаны с регистрированием ипотечного жилищного кредита. Главную роль в формировании рынка ипотечного

кредитования играет укрепление конкуренции за счет выхода на рынок практически всех сетевых банков, новых игроков и зарубежных финансовых институтов.

Но несмотря на это, можно рекомендовать ряд направлений, благодаря которым можно укрепить ситуацию на рынке.

Одним из этих направлений считается осуществление схем рефинансирования с участием региональных операторов.

Вторым направлением считается привлечение к сотрудничеству агентств недвижимости, они приведут к прогрессу ипотечные схемы и увеличат значимость операций как для банка, так и для заемщиков. Агентство и банк могут иметь связь с двумя направлениями. Первое направление – обеспечение первичной информации клиентов. Второе направление – выдача своих услуг, как льготным клиентам агентства, так и тем клиентам, которых привлекает банк – в выборе недвижимости.

С целью повышения количества клиентов можно осуществить схемы долевого строительства.

Банк, финансируя долевое участие в строительстве, не обязывает заемщика выбирать определенную строительную фирму. Но, учитывая повышенные риски в сфере долевого участия, банк имеет право требовать от заемщика в залог его квартиру (дом).

Пути совершенствования ипотечного кредитования заключаются в следующем:

1. Снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам и увеличение среднего срока кредитов.
2. Создание различных программ государственной помощи отдельным категориям граждан РФ.
3. Привлечение долгосрочных ресурсов на ипотечный рынок.
4. Повышение уровня конкуренции на рынке жилищного кредитования.
5. Продвижение региональных рынков ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитования очень выгодно для строительных компаний.

Включив программу ипотечного кредитования, аккредитованные у банков строительные компании получат дополнительных клиентов. Таким образом, есть вероятность того, что стоимость квартир, построенных этой компанией, возрастет за дополнительную, подтвержденную банками надежность, покупатели будут готовы доплачивать.

Проанализировав систему организации рынка ипотечного кредитования в РСО-Алании можно сделать следующие выводы:

1. Рынок ипотечного кредитования в республике является весьма динамичным. В 2019 году рынок ипотеки восстановился после снижения в 2017 году: выдано ипотечных кредитов на 3 618 млн рублей – это на 47% больше, чем за 2017 год. 856 тыс. семей улучшили свои жилищные условия с помощью ипотеки (+42% к 2017 г.)

2. Средняя ставка выдачи по кредитам в рублях снизилась в декабре 2017 года до исторического минимума - 9,73%. В целом за год ставка по ипотечным кредитам в рублях составила 10,73%. Это – уровень 2017-2019 годов. Также ее снижение продолжилось и в 2019 году и при дальнейшем ее снижение доступность ипотеки для людей будет только возрастать.

Таким образом, организация стабильной работы системы ипотечного кредитования в РСО-Алании – является важной задачей в настоящий момент, поскольку затрагивает такие острейшие проблемы, как обеспечение жильем, распределение доходов населения, кардинальное ускорение жилищного строительства и связанных с ним отраслей производства

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29 декабря 2017 г.)
2. Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 г. №323 (ред. от 20.05.2017г.) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации»,«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»
3. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1988 г. №102-ФЗ (ред. от 30.12.2006г.) // [Электронный ресурс]:«Консультант Плюс» www.consultant.ru
4. Смолянников, А. Ипотека: теория сквозь призму законотворчества [Текст]// Вопросы экономики.- 2016. -№ 7. - С. 112-123
5. Куликов А.Г., Янин В.С. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья // Деньги и кредит. – 2015. - №3. – С.9-15.
6. Маренков Н.Л. Антикризисное управление. Контроль и риски коммерческих банков и фирм в России - М.: Едиториал, 2016;
7. Лаврушин О.И. Банковское дело - М.: Финансы и статистика, 2015;
8. Грачева Е.Ю. Банковское право Российской Федерации : учеб. пособие – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : НОРМА : ИНФРА-М, 2014;
9. Леонович Л.И., Петрушина В.М. Управление рисками в банковской деятельности.- М.: Дикта, 2015;
10. Шаталова Е.П. Оценка кредитоспособности в банковском риск-менеджменте М.: КноРус, 2016;
11. Ильясов, С.М. Методологические аспекты формирования кредитной политики банка [Текст]// Деньги и кредит. – 2017. – № 6. – С. 23-26
12. Макаревич, Л.Н. О проблемах ипотечного кредитования [Текст] // Деньги и кредит.- 2018. -№ 6. - С. 44-50.
13. Бачевская О.А.Ипотечное кредитование - веяние времени // Вестник Северо-Восточного государственного университета. - 2016. - № 19. - С. 71-74.

14. Канаков, А.Б. К развитию залогового кредитования [Текст]// Российский экономический журнал.- 2017. -№5 - С. 52-55.
15. Иванов, Г.И. О совершенствовании механизма ипотечного кредитования [Текст]// Жилищное строительство.- 2017. -№ 1. - С. 9.
16. Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования [Текст]: учебник/ В.А. Кудрявцев. -М., 2018. – 201 с
17. Горелая Н.В, Карминский А.М. Основы банковского дела: учебное пособие [Текст] – М.: ИД «ФОРУМ»: ИНФРА-М, 2015, -272 с.
18. Макаревич, Л.Н. О проблемах ипотечного кредитования [Текст] // Деньги и кредит.- 2017. -№ 6. - С. 44-50.
19. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.:«Финансы и статистика», 2016.
20. Виноградов Д.В. Сущность ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимир, 2016
21. Основы банковской деятельности (Банковское дело) / под ред. К.Р. Тагирбекова. – М.: Издательский дом«ИНФРА-М»: Издательство «Весь мир»
22. Боровский, В.Н. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях / В.Н. Боровский, А.С. Боева // Science Time. – 2016. – № 12. – С. 77-83.
23. Ипотечное жилищное кредитование/ Под ред. И.В. Павловой. – М.: БДЦ- пресс, 2015. – 562 с.
24. Современный экономический словарь / Под ред. Б.А. Райзберга, Л.Ш. Лозовского, Е.Б. Стародубцовой. – М.: Инфра-М, 2017. – 594 с.
25. Крячко, Н.А. Особенности ипотечного кредитования / Н.А. Крячко, В.Л. Пригожин // Сборник научных трудов Ангарского государственного технического университета. – 2017. – № 1. – С. 298-302.
26. Берегуля, О.Н. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения / О.Н. Берегуля // Вестник НБУ.– 2015.– №10. – С. 19-23.

27. Финансы: Учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное / Под ред. проф. В.Г. Князева, проф. В.А. Слепова. – М.: Магистр, 2012. – 847 с
28. Учинина ТВ, , Ноур МВ, , Аюпова Корнеева СС Обзор современной ситуации на рынке жглой недвижимости Молодой ученый — 2017 — N29 — с, 453—456.
29. Чекиева ХР. Ипотечное кредитование в условиях кризиса Молодой ученый — 2016. ..М228„ - с. 592-594
30. Лаврова ММ, , Худорошкова МА, Проблемы развития ипотечного кредитования в России Молодой ученый, — 2016. — с.-36—38
31. Гимазетдинова ЭЯ, Владимиров ИА, Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях/Актуальные вопросы экономики и управления: материалы международной научной конференции 2016 г
32. Варгузина М. С., Болдырев В. Н. Ипотечный кредит: перспективы развития в РФ 2016 г. №1
33. Викулин А. Ю. Система принципов законодательства о кредитных историях / Викулин А. Ю. , Рустамьян В. Л. // Банковское право 2016 г. №5 с.55
34. Виноградова В. Ф. Ипотечные продукты – новые предложения / Виноградова В. Ф.// Банковское кредитование 2016 г.
35. Гимазетдинова Э. Я., Владимиров И. А. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях// Актуальные вопросы экономики и управления: материалы международной научной конференции 2016г.
36. Голик Д. В. АИЖК и его роль в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков // Экономика, управление, финансы: материалы VII Муждунар. науч. конф. 06.02.2017 г. С. 6–10.
37. Гулько А. А., Колесникова И. В. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России // Молодой ученый. - 02.04.2016г. №7 – с. 827–833.
38. Жукова О. В. Человеческий капитал как объект социальных ипотечных инновационных продуктов // Молодой ученый. - 20.03.2015. -№7.- с. 412–416.

39. Капитанова М. В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования // Актуальные вопросы экономических наук: материалы III Междунар. науч. конф. 2014 г. С. 62–64.
40. Кабанов С. С., Пыжов Д. О., Макаров М.П Особенности регулирования курса национальной валюты в условиях экономической нестабильности // Молодой ученый 19.05.2016 г. - №10 – с.716–720.
41. Коробова Г. Г. Банковское дело: Учебник 2016 г.
42. Электронный ресурс: https://elibrary.ru/contents.asp?id=33745680
43. http://www.irn.ru – сайт «Индикаторы рынка недвижимости».
44. Официальный сайт «Агентство ипотечного жилищного кредитования». URL: http://дом.рф/ (дата обращения: 3.06.2020)
45. Официальный сайт «Федеральной службы государственной статистики». URL http://www.gks.ru/ (дата обращения: 3.06.2020)
46. Официальный сайт «Центральный банк Российской Федерации». URL: http://www.cbr.ru/ (дата обращения: 3.06.2020)
47. Официальный сайт «Агентство ипотечного жилищного кредитования». URL: http://дом.рф/ (дата обращения:3.06.2020)
48. www.ahml .ru – официальный сайт АИЖК
49. http://rusipoteka.ru/ - Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации
50. Официальный сайт Сбербанка- https://www.sberbank.com
51. ПАО Сбербанк. Годовой отчет за 2019 год — [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/annual-reports
52. http://www.cbr.ru/ - Официальный сайт ЦБР