

Тема	<i>Развитие системы жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации</i>
Дата	26.11.2018
Составители	<i>Поиск, анализ, отбор, систематизация материалов, формирование контента инфодосье и библиографического списка, подготовка материалов социологического опроса и выходных форм – Н.Н. Логинова (ведущий консультант отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ), сканирование публикаций - А.В. Ильин (старший специалист 2 разряда отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ))</i>
Контакты	тел. 8(495)692-28-63, факс 8(495)692-97-36, e-mail: parlib@duma.gov.ru

Часть 1. Публикации в журналах и интернет-ресурсах

Выступление Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам 24 октября 2018 г. (о национальном проекте «Жилье и городская среда» и федеральном проекте «Ипотека»)	2
Законодательное обеспечение реализации национального проекта «Жилье и городская среда» (об обсуждении федерального проекта «Ипотека» на парламентских слушаниях в Государственной Думе 11 октября 2018 г.)	3
Цыганов А.А. Развитие концепции и нормативно-правового регулирования ипотечного страхования в России	8
Афанасьева О.Н. Проблемы развития российской системы ипотечного кредитования и пути их решения	12
Ермилова М.И. Возможности адаптации европейского опыта в практике российского ипотечного кредитования	15
Долматович И.А., Кешенкова Н.В. Модели продвижения услуг на рынке ипотечного жилищного кредитования европейских стран	21
Гордейко С. В чем банку стоит быть осторожным при внедрении цифровой ипотеки?	25
Об ипотечном кредитовании в I квартале 2018 г. (обзор Аналитического центра ДОМ.РФ)	30
О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году (аналитические материалы Банка России)	35

Часть 2. Материалы социологического опроса 42

Часть 3. Библиографический список книг, материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах, газетах и интернет-ресурсах 46

* В соответствии с законодательством Российской Федерации в части, касающейся соблюдения авторских прав, публикации, представленные в инфодосье, не предназначены для тиражирования, размещения в Интернет и распространения.

В материалах, использованных для подготовки инфодосье, сохранены оригинальные тексты источников опубликования.

Часть 1. Публикации в журналах и интернет-ресурсах

ВЫСТУПЛЕНИЕ ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В.Л. МУТКО НА ЗАСЕДАНИИ СОВЕТА ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРАТЕГИЧЕСКОМУ РАЗВИТИЮ И НАЦИОНАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ*

24 октября 2018 г.

В.Мутко (*Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации*):
Уважаемый Владимир Владимирович! Уважаемый Дмитрий Анатольевич! Уважаемые коллеги!

Среди национальных целей развития, которые Вы определили, улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно. Это очень серьезная, амбициозная цель. Планируется достигнуть ее за счет активного формирования спроса, развития ипотеки, доведения ежегодного уровня строительства жилья до 120 миллионов квадратных метров, расселение до 2,8 миллиона из аварийного жилья и капитального ремонта 170 миллионов квадратных метров, а также создание не просто жилья, но и создание комфортной среды проживания.

На решение этих задач как раз нацелен национальный проект «Жилье и городская среда». Проект был одобрен президиумом Совета, содержит конкретные мероприятия, вехи, показатели. Сейчас мы работаем над тем, чтобы уже его согласовать со всеми субъектами Российской Федерации. Общий объем его финансирования – 1,1 триллиона рублей. Он состоит из четырех федеральных проектов: ипотека, жилье, формирование комфортной городской среды, обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда.

Национальный проект формировался с учетом текущего состояния строительной отрасли, его возможного роста. Подготовленный проект учитывает факторы и правила финансирования, изменения, которые сейчас проходят в отрасли, связанные с переходом на проектное финансирование, сроки адаптации отрасли к этим изменениям, также, конечно, изменение монетарной политики и ряд других факторов, которые, конечно же, влияют сегодня на рост строительства жилья.

Хотелось бы отметить, что в структуре проекта одним из приоритетных является федеральный проект «Ипотека». Он, естественно, будет одним из главных, который будет стимулировать спрос на жилье. Мы предусматриваем повышение доступности ипотеки в этом проекте не только за счет снижения ставки до 8 процентов, но и комплексного развития самого рынка ипотеки. Сегодня объем ипотечного портфеля в банковской системе – около 6 процентов ВВП. Его отличает очень высокое качество, потенциал роста до 15 процентов. К 2024 году мы рассчитываем, что его роль практически будет в два раза выше текущих значений.

В 2019 году будет внедрен стандарт ипотечного кредитования для повышения прозрачности рынка и защиты заемщиков, к 2022 году перевод ипотечного кредитования в электронный формат. Совместно с Банком России будут приняты меры по дальнейшему развитию рынка ипотечных ценных бумаг.

Предусмотренный переход на проектное финансирование снимет риски появления обманутых дольщиков, повысит доверие граждан к рынку жилищного строительства.

Уже с 1 июля 2018 года введено банковское сопровождение жилищного строительства, сейчас строительный рынок к этому приспособляется. Окончательный переход на проектное финансирование состоится с 1 июля 2019 года. Средства граждан будут надежно защищены государством, размещаться будут на эскроу-счетах, финансирование строительства будет только банком по проектам. И, конечно, мы исходим из того, что для этого будет предусмотрен механизм гарантий профильного института развития по таким кредитам.

Конечно, мы понимаем, что изменение правил игры по финансированию строительства рынка приведет к небольшому замедлению, но думаю, что через определенное время рынок адаптируется, и мы выйдем на те прогнозные цифры, которые у нас в проекте обозначены. (...)

* Выступление Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам 24 октября 2018 г. // Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru> (дата обращения: 22.11.2018). - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»*

Материалы парламентских слушаний в Государственной Думе
11 октября 2018 г.

(О федеральном проекте «Ипотека»)

*Председательствует председатель Комитета Государственной Думы
по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Н.П. Николаев*

(...) **Председательствующий.** Я хотел бы слово предоставить Александру Альбертовичу Плутнику. Он у нас преодолел все преграды и присоединился к нам, генеральный директор АО «Дом.РФ.». Пожалуйста.

Плутник А.А. (Генеральный директор АО «ДОМ.РФ») Спасибо, Николай Петрович. Если можно наш слайд на экран. Хотел показать несколько цифр.

Буквально вначале мы договорились, что я расскажу про ипотеку сегодня. Мы подготовили такой слайд с динамикой ипотеки с 2005 года, когда еще вообще не было, по сути, законодательства, позволяющего выдавать ипотеку, точнее оно только появилось. В 2004 году Государственная Дума приняла пакет законов по формированию рынка доступного жилья.

Здесь нет слайда 2004 года. По-моему, там было порядка 18 тысяч кредитов вообще выдано в стране, но если посмотреть на 2005 год, то это 40 тысяч кредитов, что тоже сейчас даже сложно себе представить, что, буквально, 10 лет назад, чуть больше, так мало людей могли воспользоваться ипотекой и улучшить жилищные условия.

Объем рынка был 56 миллиардов рублей, а ставка была, практически, 15 процентов. И вот с того момента ипотека начала развиваться в основном за счет денег коммерческих, без использования бюджетного ресурса. Был использован бюджетный ресурс в таком серьезном объеме лишь однажды для субсидирования процентных ставок в 2014-2015 годах, что позволило достаточно мягко пройти непростой период. Если его сравнивать с 2008-2009 (сокращение объема ипотеки) и, как следствие, доступности ипотеки для людей было значительно меньше.

Вместе с тем и сегодня, несмотря на непростую экономическую ситуацию, ипотека развивается и развивается активно. И важно, на наш взгляд, одна из главных задач сегодня – это удержать высокое качество портфеля.

В России один из лучших в мире ипотечный портфель, как по темпам роста, так и по качеству. Именно важно, чтобы его качество оставалось на таком же уровне. И здесь мы совместно с Банком России, совместно с крупнейшими банками работаем над тем, чтобы создать определенные стандарты, стандарты, по которым будут работать все участники, профессиональные участники рынка.

Это касается и первоначального взноса и вообще самого ипотечного договора, который заключают банки с заемщиками для того, чтобы все риски были понятны заемщику. Уже соответствующий закон принят Государственной Думой. И первая страница договора содержит все полные суммы выплат, включая комиссии, страховое покрытие, которое платит заемщик, оформляя ипотечный кредит.

Вместе с тем наша общая задача сделать ипотеку удобнее, чтобы ипотеку было брать просто, чтобы на это уходило мало времени. И вот этот возрастающий спрос, который сегодня увеличивается, в этом году, я думаю, что будет выдано порядка полутора миллионов ипотечных кредитов, а дальше и эта цифра будет расти, это абсолютно здоровый рост, не имеющий в себе никаких признаков ненадежных кредитов. У нас сейчас такое безответственное, если так можно сказать, ипотечное кредитование, оно запрещено. Банком России, установлено запрещающее ... по таким кредитам, и выдача их, в принципе, невозможна.

Но удобство ипотеки – это и перевод полного оформления сделки в электронный вид, чтобы человек мог удаленно, по сути, не посещая отделение банка, оформить этот кредит. И в мире такие системы уже созданы. Я думаю, что вопрос ближайшего будущего, что такое полное оформление сделок, будет возможно, и обслуживание этих кредитов, будет возможно в России, не только оформление, но и обслуживание этих кредитов без посещения банка.

* Законодательное обеспечение реализации национального проекта «Жилье и городская среда» [Электронный ресурс]: материалы парламент. слушаний 11 октября 2018 г. / Ком. Гос. Думы по природ. ресурсам, собственности и зем. отношениям, Ком. Гос. Думы по транспорту и стр-ву, Ком. Гос. Думы по жилищ. политике и жилищ.-комму. хоз-ву. - М., 2018. - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

Если посмотреть на процент ипотеки ВВП, то у нас этот процент всего 6 процентов составляет, значение этого процента всего 6 процентов, а в странах Восточной Европы –15 и более. То есть у нас есть большой потенциал для здорового роста ипотеки. Если смотреть на страны Западной Европы и США, Западная Европа это где-то 40 процентов, а Великобритания и США – 60-80 процентов. Причем, сейчас уже во всех странах действует специальное регулирование первоначального взноса, и сверхнизкий и первоначальный взнос – 10 процентов и более, он практически запрещен к выдаче. Эти кредиты не могут секьюритизироваться. Такое же регулирование устанавливается и в России, так что у нас нет никакого опасения по поводу качества вот этого роста ипотечного, который будет.

Другой вопрос, часто Галина Петровна [*Хованская - председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству*] об этом говорит, что ипотека еще не должна заканчиваться, должны существовать иные механизмы удовлетворения жилищных потребностей людей, которые ипотеку взять себе не могут. И, на наш взгляд, возможно, их и не надо туда втаскивать, для них должна быть специальная система некоммерческого найма. Здесь требуется, конечно, выделение средств бюджетной системы, поскольку некоммерческий найм подразумевает предоставление грантов и специального налогового режима. Помимо грантов, есть специальный налоговый режим, который позволяет сделать вот эту вот плату за наем, подъемный для людей. Это отдельная, наверное, часть большая жилищной политики, которую нам еще предстоит обсудить. Мы об этом говорили с Никитой Евгеньевичем [*Стасишиным - заместителем Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации*] по итогам выступления Галины Петровны в Минстрое, что нам в принципе вот эту часть надо отдельно, возможно... Это требует большого бюджетного ресурса, но в то же время это большая группа населения, которая нуждается в улучшении жилищных условий, и она не сможет, даже при возможности оказания государственной помощи обслуживать свой ипотечный кредит. И, на наш взгляд, вот надо всегда помнить о том, что ипотека – это продукт коммерческий, несущий в себе определенные риски, и для социальных категорий граждан предлагать иные механизмы улучшения жилищных условий. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое. У меня вопрос сразу уточняющий. Вот из этих 120 миллионов квадратных метров, как целевой показатель в год, сколько планируется строить именно за счет ипотеки?

Плутник А.А. Если сейчас посмотреть проникновение ипотеки...

Председательствующий. За счет средств, которые...

Плутник А.А. Ну, вот если сейчас посмотреть проникновение ипотеки в сделки, то сегодня от общего объема сделок это где-то 56 процентов. Если посмотреть, как объем жилищного строительства будет расти, прежде всего, многоквартирного, потому что ипотека будет более активно развиваться на квартиры, чем на индивидуальные дома, я думаю, что где-то половина от 120 миллионов это точно будет ипотечные кредиты.

Председательствующий. Спасибо большое.

Я хотел бы попросить Ольгу Васильевну Полякову, заместителя председателя Банка России, ответить на несколько вопросов. Дело в том, что, конечно же, и программа «Ипотека», она невозможна без позиции самих банков еще. Сами банки что по этому поводу думают? Вы, как регулятор, представляющий, наверное, всю эту отрасль. Вообще, способны наши банки удовлетворить все вот эти цели, достигнуть эти цели? Что для этого нужно? Потому что ведь для банков еще возникает большая нагрузка, с точки зрения новых подходов к финансированию жилищного строительства через эскроу-счета. То есть банки у нас начинают становиться вообще таким абсолютно равным участником рынка жилищного строительства. Вот готовы ли они к этому?

Полякова О.В. (*заместитель Председателя Банка России*) Спасибо, Николай Петрович.

Добрый день, уважаемые коллеги! Отвечаю на вопросы последовательно. Я бы хотела сказать, что банки, с точки зрения кредитования и роста кредитования ипотеки, показывают, вот на слайде мы видим, соответственно, демонстрацию того, что они действительно готовы обеспечивать этот рост. Есть определенные сдерживающие факторы, о которых сейчас упомянул Александр Альбертович.

Центральный банк действительно ввел повышенный риск веса для тех кредитов ипотечных, у которых первоначальный взнос ниже 20 процентов. С нашей точки зрения, это абсолютно нормальная практика, практика, соответствующая международному опыту и она в первую очередь направлена на то, чтобы сдерживать риски, которые будут возрастать в

финансовом секторе при росте ипотеки. Здесь, безусловно, надо учитывать, что и основным фактором является также и доходы населения, которые будут основным источником погашения этого кредита, выдаваемого заемщику на ипотеку.

Что касается перехода на проектное финансирование застройщиков, мы находимся сейчас в стадии обсуждения с банками и готовим соответствующие изменения в наши инструкции, связанные с резервированием кредитов, выдаваемых на строительство, и планируем ввести новые требования по оценке проектного финансирования. Это в определенной степени будет способствовать, с нашей точки зрения, снижению ставки. Но здесь тоже не стоит забывать о финансовом состоянии заемщиков и о качестве того проекта, на который выдаются денежные средства, что, собственно говоря, и будет в основе оценки объема резерва, который должны будут создавать банки.

Поэтому если говорить о готовности нашего банковского сектора вот к тем показателям и к удовлетворению, вот выполнению тех показателей, которые ставятся в национальном проекте, то да, на определенной стадии сейчас находится обсуждение всех этих вопросов.

Что касается вопросов банковского сопровождения, это новый контрольный механизм, который введен вступившими в силу изменениями в федеральный закон. Этот механизм уже начал работать. По всем выданным разрешениям, действующим на сегодняшний момент, банки контролируют непроведение запрещенных законом операций. Ну и соответственно после 1 июля следующего года банки уже перейдут на полноценное банковское сопровождение тех проектов, которые будут осуществляться и будут контролироваться уже не только запрещенные операции, ну и соответственно те виды операций, которые на сегодняшний день разрешены к проведению через счета застройщиков. Поэтому, с нашей точки зрения, банковская система на сегодняшний день готова.

Ну и те вопросы, которые связаны с обеспечением роста кредитования, как я уже сказала, они лежат в плоскости не только регулирования Центрального банка, но и соответственно в успешности деятельности наших застройщиков. Безусловно, конечно, здесь без Министерства строительства, без Думы РФ и без поддержки бюджета в ряде случаев там, где будут выдаваться гарантии на соответствующие проекты, удовлетворить выполнение этих показателей будет, наверное, сложнее.

Председательствующий. Спасибо большое.

Коллеги, по теме «Ипотека» есть вопросы какие-либо? Да, пожалуйста.

Федяев П.М. Ольга Васильевна, заместитель председателя Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству Федяев.

То, что касается стоимости тех денежных средств, процентная ставка, под которую застройщики будут привлекать денежные средства, на сегодня непонятна. Даже с учетом того, что на эскроу-счетах будут собраны деньги участников долевого строительства, будет ли это как-то влиять на размер ставки, под которую будут кредитоваться застройщик? Потому что на сегодняшний момент мы специально предыдущие две недели провели консультации и с банками, и с застройщиками, у них нет четкого понимания.

Вполне возможно, что на счету, на эскроу-счете будет находиться уже 90 процентов стоимости объекта дома дольщиков, а банк будет кредитовать по коммерческой ставке. Существует ли какая-то позиция у Центробанка по этому поводу и, если она существует, я уверен, что она существует, будет ли она касаться государственных банков или всех банков, которые осуществляют кредитование и которые имеют право размещать эскроу-счета, вести у себя. Спасибо большое.

Полякова О.В. Спасибо за вопрос.

Это важный действительно очень вопрос при переходе к проектному финансированию, поскольку стоимость кредита, безусловно, конечно, будет влиять на стоимость реализации всего проекта и, как следствие, на стоимость жилья.

Мы обсуждали с банками этот вопрос. Здесь надо понимать, что источником фондирования при предоставлении кредита будут являться не только средства, которые будут аккумулироваться на счетах эскроу, но также и другие средства других вкладчиков, которые не являются в данном случае приобретателями этих квартир. На этапе начала строительства застройщики уже будут нуждаться в финансировании и именно на этом этапе никто не может гарантировать ни застройщик, ни банк то, какой объем средств будет получен от приобретателей квартир и, соответственно, аккумулирован на этих счетах эскроу. Поэтому здесь есть определенный такой нюанс, связанный со скоростью сбора денежных средств, поступающих на

счета эскроу и заинтересованностью застройщика в получении определенной суммы для начала строительства.

Обсуждая с кредитными организациями этот вопрос, мы пришли к выводу, что, возможно, кредитование под плавающую, так называемую плавающую ставку и уже у некоторых кредитных организаций есть опыт предоставления таких кредитов. Будет выдаваться кредитная линия, она будет выдаваться под рыночную ставку и та часть, которая будет аккумулироваться постепенно на счетах эскроу, она будет финансироваться по более низкой ставке, возможно, даже по ставке ниже ключевой, тут уже будет сам банк определять, какова будет соответственно ставка.

В результате, если мы посчитаем среднюю процентную ставку стоимости этого кредита, то она будет ниже общей рыночной ставки и вполне приемлемая. Поэтому еще раз, вот все будет зависеть от скорости поступления денежных средств на счета эскроу, то есть это реализация этих квартир, ну и, соответственно, от длительности реализации самого проекта. Я думаю, что здесь застройщики, наверное, будут заинтересованы не затягивать ход строительства и как можно быстрее вернуть кредит.

Федяев П.М. И еще очень важный момент. В данном случае застройщики будут бороться за свой имидж и авторитет, потому что, если он у них будет, буквально на этапе первоначального строительства будет большой объем продаж, и они смогут тогда сразу получать, условно говоря, там льготную ставку. Спасибо.

Полякова О.В. Ну, безусловно, здесь привлекательность проекта, я думаю, будет играть важную роль, конечно.

Председательствующий. Спасибо.

Александр Альбертович, хотите добавить?

Плутник А.А. Мы сейчас видим, Николай Петрович, вот то, что мы у вас неоднократно уже обсуждали, мы видим, что действительно вначале ставка будет рыночная, а по мере накопления и ставка будет снижаться, за весь срок жизни этого кредита средневзвешенная ставка будет 5,5-6,5 процента у застройщика и мы сейчас в банке «Российский капитал» первые такие кредиты уже предоставляем. Конечно, действительно в тех объектах, где скорость продаж выше, это просто объекты, которые качеством выше, это не значит, что это те объекты, которые дороже, например, если мы сопоставляем два проекта стандартного жилья, но один, где, что называется, все сделано по уму, а второй просто находящийся в чистом поле, конечно, тот проект, где он более продуманный проект и подготовленный для человека, там темп продаж выше, там ставка будет снижаться значительно быстрее. (...)

Председательствующий. Спасибо.

Я знаю, что в зале находится застройщики... Просто я хочу предварить целый ряд вопросов, все темы очень острые и важные, но мы сейчас поставили задачу и совместно с Министерством строительства и ЖКХ ее решаем, нам нужно максимально убрать какие бы то ни было барьеры, которые сейчас возникают перед застройщиками на пути перехода на эскроу-счета. Мы готовы прислушиваться ко всем замечаниям и в настоящий момент на площадке министерства действует комиссия, которую возглавляет министр Владимир Владимирович Якушев, которая разбирает вот правоприменительную практику между банками и застройщиками. Поэтому если есть какие-либо вопросы, мы будем рады и на той площадке это рассмотреть. Пожалуйста. Представьтесь.

Сигал М. (Сигал Михаил Александрович - Генеральный директор АО «Восток Центр Иркутск») Руководитель компании-застройщика, Сигал Михаил. Мы уже заключили первый договор проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. Завтра у нас на рассмотрении в центральном аппарате Сбербанка второй наш проект, и на подходе еще два. Поэтому мы практику знаем достаточно хорошо. Мы видим и проблематику. Я не хотел бы сейчас утомлять, потому что перечень большой.

Вопрос какой? Это к представителю Центрального банка. Возможно ли рассмотреть модель структуры стоимости проектного финансирования в жесткой привязке к ключевой ставке? Почему? Потому что, честно говоря, сегодня на этом рынке конкуренция очень слабая. То есть речь идет о сделках в единичном числе, и доминирует один из банков. Не буду называть, все понимают, кто. И при формировании стоимости очень тяжело застройщиков как-то обосновать. Ребята, говорит, вот такая цена. На 0,25 изменилась ключевая, а нам второй кредит поднимается резко на пункт. Ну почему? Ну вот фондирование, вот риски. А, получается, все риски сегодня, они замыкаются на застройщике. И финансовые, и производственные, и, извиняюсь, правовые. То есть поскольку закон все равно новый, и он требует ручной доработки механизма взаимодействия. Спасибо.

Председательствующий. Понятно. Спасибо. Ольга Васильевна, ответьте. Микрофон даже, пожалуйста, коллеги.

Полякова О.В. Спасибо.

Безусловно, ключевая ставка, конечно, играет важную роль. И мы сегодня, кстати, на слайде Александра Альбертовича увидели, как повышались объемы выдачи ипотеки. И в этом свою роль также сыграла и ключевая ставка, и снижение Центральным банком ключевой ставки, и, в общем-то, как следствие, снижение ставки по ипотеке, и ее доступность. Но это не функция Центрального банка, устанавливать процентную ставку, по которой будут выдавать кредиты непосредственно кредитные организации заемщикам. Не стоит забывать, что да, является отправной точкой. Но кроме этого, соответственно, кредитная организация также смотрит и на основной риск, риск, связанный с возвратностью этого кредита. И здесь она оценивает уровень риска, исходя из тех параметров, о которых я уже говорила – это успешность проекта, это, соответственно, финансовые показатели самого застройщика, это обеспеченность этого проекта и так далее. Поэтому при всем уважении к проекту и важности этого проекта, Центральный банк не вмешивается в оперативную деятельность кредитных организаций именно с этой точки зрения.

Председательствующий. Спасибо большое. (...)

РАЗВИТИЕ КОНЦЕПЦИИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИИ*

*А.А. Цыганов, руководитель Департамента страхования и экономики социальной сферы,
доктор экономических наук, профессор
(Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации)*

В материале проводится краткий анализ применения инструментов ипотечного страхования в современной стратегии развития ипотечного кредитования в России. Делаются выводы о причинах и последствиях принятия различных программ, выделяются их цели и задачи.

Понимание, что ипотечные риски можно и нужно страховать, всегда учитывалось при разработке государственных программ развития рынка ипотечного жилищного кредитования. В частности, в 1996 г. была принята программа «Свой дом»¹, в которой были выделены вопросы страхования: «отработка финансово-кредитного механизма, создание замкнутого инвестиционного цикла, межрегионального рынка ценных бумаг, межрегионального внебюджетного фонда за счет организации комплексного страхования строительных рисков». При этом не было представлено само понятие комплексного страхования строительных рисков, но изложенный в документе финансово-кредитный механизм уже тогда предусматривал «комплексное использование для этих целей различных финансовых источников: собственных средств граждан, бюджетных средств (на возвратной и безвозмездной основах), кредитных ресурсов коммерческих банков», что явно указывает на использование механизма ипотечного жилищного кредитования. В начале 1990-х гг. в России шло возрождение ипотеки и многие привычные сегодня механизмы только формировались, некоторые его части начинали использоваться не синхронно или особым образом.

Для выполнения задач по формированию и развитию системы ипотечного жилищного кредитования в России в рамках федеральной целевой программы «Свой дом» и привлечения внебюджетных финансовых средств для предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий Правительством РФ² создается в 1997 г. ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», которое в дальнейшем стало заниматься и формированием системы стандартов ипотечной деятельности, в том числе стандартов ипотечного страхования.

В дальнейшем принимается и вводится в действие Концепция³ развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, в которой страховые компании признаются одними из профессиональных субъектов ипотечного рынка (банков, оценочных, риэлтерских и страховых компаний), а констатировалась необходимость разработать и принять «комплекс стандартных правил, осуществляемых в добровольной форме, по видам страхования, связанным с использованием обязательств, обеспеченных ипотекой». А «страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также по возможности прав собственника на приобретаемое жилое помещение» стало неотъемлемой частью стандартной процедуры получения ипотечного кредита.

В рамках порученческих пунктов Концепции выделяется один из подвидов ипотечного страхования: «разработать проект федерального закона о страховании ответственности при осуществлении ипотечного жилищного кредитования, отражающего особенности страхования в данной сфере и предусматривающего возможность страхования ответственности по договору».

В июле 2002 г. принимается первая редакция Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов ОАО «АИЖК», включающая требования к страховому покрытию в части страхования предмета ипотеки, прав на него, а также жизни заемщика и созаемщиков. В дальнейшем в 2000-е гг. в законодательстве об ипотеке появились статьи, регулирующие ипотечное страхование⁴.

Принятие в 2001 г. Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 гг.⁵ также активизировало разработку мер по развитию ипотечного страхования (страхованию ответственности заемщика за невозврат кредита, обеспеченного ипотекой жилого дома или квартиры) в целях снижения размера первоначального взноса при получении молодыми семьями ипотечных кредитов до 5—10% стоимости жилья.

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг.⁶ предполагала совершенствование практики страхования ипотечных жилищных кредитов, но в большей степени

* Цыганов А.А. Развитие концепции и нормативно-правового регулирования ипотечного страхования в России / А.А. Цыганов // Страховое право. - 2018. - № 3. - С. 3-6

ее авторы рассчитывали на разработку мер по привлечению средств пенсионных накоплений и средств страховых резервов на рынок ипотечных ценных бумаг. В 2015 г. Правительство продлило действие программы до 2020 г.⁷

В 2009 г. решением наблюдательного совета утверждается программа открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по развитию ипотечного страхования⁸, в которой признавалось, что «повышение доступности кредитов для заемщиков с точки зрения снижения требований к размеру первоначального взноса может осуществляться путем эффективного распределения рисков ипотечного кредитования между различными участниками рынка, в том числе между банками-кредиторами и страховыми компаниями». Данное решение подтвердило возможность создания специализированной перестраховочной компании в целях развития и поддержки рынка ипотечного страхования в России.

В 2010 г. утверждается Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года⁹, в которой признавалось, что «возможность оплаты первоначального взноса заемщика может быть обеспечена... ипотечным страхованием в целях снижения размера первоначального взноса». При этом декларировалось, что в результате выполнения целей этого государственного документа «доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом в размере 10 процентов составит до 20 процентов рынка ипотечного жилищного кредитования» и в этих целях необходимо доработать «нормативную правовую базу для развития ипотечного страхования» и «совершенствовать законодательство Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах с целью увеличения допустимого соотношения кредита к залогом в случае наличия ипотечного страхования».

К лету 2014 г. в российском законодательстве были приняты основные условия¹⁰, позволившие сформироваться предложениям по ипотечному страхованию как в части страхования ответственности ипотечного заемщика (возможность существовала с 2004 г.¹¹), так и применительно к страхованию финансового риска кредитора, но остались нерешенные проблемы с банковским регулированием в отношении возможностей выполнения обязательных банковских нормативов и резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности с учетом ипотечного страхования.

На основании действующего законодательства 16 мая 2014 г. президиум Всероссийского союза страховщиков утвердил разработанные в ОАО «СК АИЖК» Типовые правила страхования ответственности заемщика за нарушение обязательства по договору, обеспеченному ипотекой, которые затем были одобрены регулятором страхового рынка — Банком России¹².

В государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»¹³ и являющейся ее частью программе «Жилье для российской семьи»¹⁴ вопросы страхования практически не обсуждались. Однако принятие этих документов повлекло необходимость изменения и путей развития российской ипотеки. Новая редакция Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года была утверждена в конце 2014 г.¹⁵ В этом документе констатировалось, что «в 2010 году началось развитие ипотечного страхования, которое позволяет снизить первоначальный взнос и процентную ставку по ипотечному жилищному кредиту за счет перераспределения кредитного риска между банковской и страховой системами, что в целом обеспечивает повышение устойчивости финансовой системы страны», а «доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом в размере 10 процентов составит до 20 процентов рынка ипотечного жилищного кредитования». В действующей Стратегии страховые резервы также рассматриваются как источник средств для «фондирования рынка ипотечного жилищного кредитования долгосрочными ресурсами институциональных инвесторов». При этом в Стратегии констатировалось, что «повышению надежности ипотечных ценных бумаг и улучшению структуры сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг будет способствовать применение ипотечного страхования секьюритизируемых ипотечных пулов», что говорит о появлении нового страхового продукта, направленного на улучшение качества инфраструктуры рынка ипотечных ценных бумаг. Такие возможности в настоящее время предоставляет российское законодательство¹⁶. Также в данной редакции Стратегии содержалось упоминание страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве¹⁷, что не нашло своей полноценной реализации и заслуживает отдельного исследования.

В соответствии с действовавшей Стратегией в 2014 г. были приняты поправки в ипотечное законодательство, направленные на развитие ипотечного страхования как в форме ответственности заемщика ипотечного кредита, так и страхования финансового риска ипотечного кредитора на случай недостаточности денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества при дефолте заемщика. Важно, что законодательно установлено, что при наличии договора и ипотечного страхования заемщик в случае дефолта более ничего не должен, начиная с даты реализации предмета ипотеки и (или) оставления кредитором-залогодержателем предмета ипотеки за собой¹⁸.

В 2015-2018 гг. ипотечное страхование в России оказалось невостребованным, что связывается как с изменениями на рынке жилой недвижимости в России и существенным снижением платежеспособного спроса в 2014-2015 гг. на объекты жилой недвижимости, так и с изменением позиции регуляторов рынка ипотечного кредитования и страхования:

- сдержанное отношение к надежности страховых механизмов со стороны Банка России в 2015—2017 гг. из-за опасений в реальной платежеспособности и финансовой устойчивости большинства страховых компаний;

- трансформация деятельности Единого института развития в жилищной сфере (АИЖК, в настоящее время ДОМ.РФ) с выделением приоритета по гарантийным механизмам для ценных бумаг (B2B) над розничными технологиями;

- высокий аппетит к риску со стороны коммерческих банков на фоне значительного усиления конкуренции с госбанками, обладающими большими возможностями по снижению кредитной ставки.

Тем не менее существовавшая в 2010—2016 гг. специализированная страховая компания АО «СК АИЖК» выполнила свою задачу: «задачи, стоящие перед Единым институтом развития в жилищной сфере по формированию рынка ипотечного страхования, в значительной степени выполнены: сформирована законодательная база, стандарты андеррайтинга, внедрены стандартные договоры ипотечного страхования, рынок приобрел конкурентный характер»¹⁹.

Летом 2017 г. было решено устранить дублирование целей и задач развития ипотечного кредитования в России и действие Стратегии было прекращено²⁰, при этом поддержка программ развития ипотечного кредитования нашла свое продолжение в рамках приоритетного проекта²¹ «Ипотека и арендное жилье». В данном документе вопросы ипотечного страхования не рассматривались.

Существенное оживление рынка ипотечного кредитования в 2015—2018 гг. и накопление статистики позволило Банку России внести с 2018 г. изменения²², позволяющие считать кредит при наличии договора ипотечного страхования более качественным²³, что должно привести к повышению востребованности договоров ипотечного страхования в компаниях, отвечающих повышенным требованиям Банка России по надежности и финансовой устойчивости. Данное решение Банка России должно привести к повышению мотивации кредиторов к заключению договоров ипотечного страхования.

За время развития научных и практических взглядов на страховое сопровождение рынка ипотечного кредитования изменилась парадигма ипотечного страхования [1-6], стал активно использоваться опыт стран с развитыми рынками жилья и ипотечной деятельности. В 1990-х гг. под ипотечным страхованием понималось комплексное страхование, включающее в себя страхование предмета ипотеки, прав на него, а также жизни заемщика и созаемщиков, направленные в большей степени на снижение рисков снижения доходов или роста расходов семьи заемщика. А среди целей развития комплексного страхования выделяются:

- 1) отработка финансово-кредитного механизма;
- 2) развитие устойчивости банковской системы;
- 3) привлечение инвестиций страховщиков в систему фондирования рынка ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время в России ипотечное страхование предназначено для компенсации убытка банка-кредитора при недостаточности обеспечения, а цель была скорректирована. К вышеуказанным были добавлены как приоритетные для ипотечного страхования следующие цели и задачи:

- 1) повышение доступности ипотечного кредита за счет снижения рисков кредитора;
- 2) разумное снижение размера первоначального взноса, требуемого от ипотечного заемщика при выдаче кредита.

Развитие страхового сопровождения ипотечной деятельности не прекращается, разрабатываются программы, направленные на совершенствование возможностей рынка ипотечных ценных бумаг, а также для программ кредитования новостроек.

¹ Федеральная целевая программа «Свой дом», утв. постановлением Правительства РФ от 27.06.1996 г. № 753.

² Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию».

³ Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».

⁴ Статья 31. Страхование заложенного имущества. Страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

⁵ Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 г. № 675.

⁶ Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050.

⁷ Постановление Правительства РФ от 25.08.2015 г. № 889 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050».

⁸ Протокол № 5 от 30.10.2009 г.

⁹ Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 г. № 1201-р.

¹⁰ Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»».

¹¹ Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»».

¹² Письмо Банка России от 11.09.2014 г. № 53-1-1-6/2809.

¹³ Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 г. № 323.

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 г. № 404.

¹⁵ Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 г. № 2242-П.

¹⁶ Федеральный закон от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

¹⁷ Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

¹⁸ Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»».

¹⁹ URL: <http://ahml-insurance.ru/a184/> (дата обращения 17.06.2018).

²⁰ Постановление Правительства РФ от 26.06.2017 г. № 746.

²¹ Утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 19 октября 2016 г. № 8).

²² Указание Банка России от 06.12.2017 г. № 4635-У.

²³ Пункт 2.3.23 Инструкции Банка России от 28.06.2017 г. № 180-И «Об обязательных нормативах банков».

Литература:

1. Брызгалов, Д.В. Особенности развития рынка страхования ипотечных рисков в Российской Федерации в 2010-2013 гг. / Д.В. Брызгалов, А.А. Цыганов, А.Д. Языков // Страхование дело. 2015. № 3. С. 3-13.

2. Грызенова, Ю.В. Разработка и заключение банковско-страховых соглашений о совместных продажах страховых продуктов / Ю.В. Грызенова // Организация продаж страховых продуктов. 2011. №4. С. 96-103.

3. Копейкин, А.Б. Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков) / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина. М.: Фонд «Институт экономики города», 2005.

4. Русецкая, Э.А. Страхование как механизм минимизации рисков в системе ипотечного кредитования / Э.А. Русецкая, И.В. Куренная // Финансы и кредит. 2007. № 23. С. 46—52.

5. Цыганов, А.А. Применение механизмов страхования для повышения доступности ипотечных кредитов для населения России / А.А. Цыганов [и др.] // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2015. № 1. С. 11—20.

6. Языков, А. Д. Ипотечное страхование в России / А.Д. Языков // Банковское дело. 2013. № 8. С. 14-22.

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ*

О.Н. Афанасьева, доцент, кандидат экономических наук
(Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации)

Российская система ипотечного кредитования еще довольно молода. В настоящее время, находясь в стадии своего активного развития, она сталкивается с рядом проблем, которые в зависимости от сферы их возникновения можно разделить на два вида:

1) **общеэкономические проблемы**, затрагивающие состояние экономики в целом, включая уровень доходов и уровень жизни населения, благосостояние и платежеспособность российских граждан, а также проблемы, связанные с миграционной политикой;

2) **частные проблемы**, касающиеся организацию ипотечного кредитования (сюда относится монополизация рынка кредитования, недостаточное количество социальных ипотечных программ, недостатки нормативно-правового регулирования залога недвижимости).

Общеэкономические проблемы развития российской системы ипотечного кредитования

Одной из серьезных проблем, сдерживающих развитие системы ипотечного кредитования в России, является **низкая платежеспособность населения**, которая вызвана **невысоким уровнем доходов и жизни граждан**.

Несмотря на то что подавляющая часть российского населения (более 60%), нуждается в улучшении жилищных условий, по итогам 2017 года, согласно оценке Министерства экономического развития РФ, лишь незначительная доля граждан (около 10%) может позволить себе взять ипотечный кредит, даже при наличии самых выгодных условий ипотечного кредитования [4].

Очевидно, что в настоящее время из-за низких доходов большинство жителей нашей страны по объективным причинам не могут обратиться в банк за ипотечным кредитом. Поэтому нередко, стремясь получить ипотеку, недобросовестные заемщики предоставляют в кредитные учреждения фальшивые справки 2-НДФЛ с завышенными доходами. В дальнейшем оказывается, что эти люди не обладают финансовой возможностью осуществить выплату по ипотечному кредиту, что, в свою очередь, вызывает рост просроченной задолженности.

При этом кредитная организация может выдать ипотеку только в том случае, когда размер ежемесячного платежа составляет не более 40% семейного дохода заемщика. Таким образом, чтобы иметь возможность вносить ежемесячные выплаты по ипотеке и одновременно поддерживать приемлемый уровень жизни своей семьи, **заемщик должен иметь доход, в два-три раза превышающий среднюю зарплату**. На основании того, что в 2017 году ее размер в нашей стране, по данным Росстата, составил 31 325 рубля без вычета налогов [4] (а в большинстве регионов этот показатель существенно ниже), следует простой вывод: **для основной части населения ипотечное кредитование либо недоступно, либо обещает тяжелую многолетнюю финансовую зависимость**.

Кроме того, зачастую минимальный первоначальный взнос по ипотеке составляет не менее 10-20% от суммы кредита. Именно необходимость внесения первого взноса чаще всего оказывается непреодолимой преградой к возможности оформить ипотечный кредит, ведь для многих семей накопить 300-500 тысяч – это просто нереально. Данная проблема может быть решена только в случае повышения доходов, уровня жизни и благосостояния российских граждан.

Развитию российской системы ипотечного кредитования препятствуют также **проблемы, связанные с миграционной политикой государства**.

Сегодня ипотечные кредиты для приобретения недвижимости пользуются популярностью далеко не во всех российских регионах. Очевидно, что существует значительная разница между уровнем жизни населения Московской и Ленинградской областей и жителей других регионов. Все больше людей предпочитают мигрировать из тех городов и сел, где они родились, в более благополучные в экономическом плане центры. Поэтому растет спрос на недвижимость, и, соответственно, на ипотечное кредитование в более развитых регионах. По мере роста спроса на

* Афанасьева О.Н. Проблемы развития российской системы ипотечного кредитования и пути их решения / О.Н. Афанасьева // Банковские услуги. - 2018. - № 7. - С. 27-30 (публикация предоставлена редакцией журнала)

недвижимость растут и цены на жилье в Москве, Санкт-Петербурге и в других крупных российских городах.

Чтобы решить описанную проблему, необходимо повышать уровень жизни населения на периферии, развивать промышленность и работать над выравниванием доходов жителей в нецентральных областях России, а также выделять государственные субсидии на строительство и покупку недвижимости в соответствующих регионах.

Частные проблемы развития российской системы ипотечного кредитования

Среди частных проблем российского ипотечного кредитования особо следует выделить **монополизацию** этого сектора рынка.

В настоящее время российский рынок первичного жилья абсолютно непрозрачен, и с каждым годом уменьшается количество строительных компаний, которые занимаются возведением многоквартирных домов. В результате отсутствия здоровой конкуренции между строительными компаниями происходит искусственное завышение цен на недвижимость. Так, застройщики на рынке жилищного строительства, стремясь к бесконечному увеличению собственной прибыли, лишают обычных граждан возможности приобрести недвижимость на первичном рынке. А что касается организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, то, разрабатывая программы ипотечного кредитования, они также зависят от цен на недвижимость, которые диктуют монопольные строительные компании.

Очевидно, что, когда рынок долевого строительства перестанет быть монополизированным и между застройщиками на рынке новостроек возобновится конкуренция, цены на недвижимость на первичном рынке автоматически снизятся. Для обеспечения поддержки новых строительных компаний, специализирующихся на строительстве многоквартирных зданий, необходимо создавать льготные условия для их развития.

Другая серьезная частная проблема, которая мешает развитию системы ипотечного кредитования в России, – **недостаточное количество социальных ипотечных программ**.

Правительство РФ разработало и применило целый ряд льготных ипотечных специализированных программ для таких категорий граждан, как молодые семьи, военнослужащие, работники полиции и МВД, ученые и учителя. В ближайшей перспективе планируется внедрение льготных программ ипотечного кредитования для молодых врачей и многодетных семей. Однако большинство подобных программ нуждается в серьезных доработках.

Сегодня кредитные организации предлагают льготные ипотечные кредиты только при условии, что государство компенсирует финансовые потери от льгот, получаемых заемщиком. Предоставление незащищенным категориям граждан государственной поддержки в сфере ипотечного кредитования – это единственно возможное решение данной проблемы.

Возможные пути решения проблем ипотечного кредитования в России

Ряд проблем ипотечного кредитования обусловлены следующими причинами:

- неадаптированность некоторых ипотечных программ к российским реалиям;
- отсутствие развитой системы социальной аренды жилья;
- неразвитость альтернативных форм жилищного кредитования, а именно стройсберкасс и жилищно-строительных кооперативов.

Недостатки нормативно-правового регулирования системы ипотечного кредитования объясняются наличием административно-правовых барьеров (проблемы с получением и согласованием регистрации прав собственности на жилье, распространение коррупции), а также пробелами в законодательстве относительно регулировании залога недвижимости.

По нашему мнению, для решения вопросов успешного развития российской системы ипотечного кредитования следует принять целый комплекс мер, в том числе:

- разработать и реализовать мероприятия по улучшению инвестиционного климата в стране в целом и в отдельных ее регионах;
- создать новые и усовершенствовать имеющиеся специальные программы ипотечного жилищного кредитования для поддержки заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию;
- в рамках реализуемой государственной денежно-кредитной политики уделить внимание вопросам обеспечения развития страхового и оценочного дела в целях эффективного и качественного обслуживания ипотечных кредитов;
- всемерно развивать вторичный рынок ипотечных кредитов;

- в периоды кризиса для повышения ликвидности банковской системы активно применять инструменты Банка России (операции репо с ипотечными ценными бумагами, кредитование под залог ипотечных ценных бумаг и др.);
- устранить существующие недостатки и проблемы в российском законодательстве в части совершения сделок с закладными как ценными бумагами, обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, прекращения прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора ипотечного кредитования и т. д.;
- создать условия для развития и повышения эффективности системы, обеспечивающей регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в учреждениях юстиции;
- снизить расходы на нотариальное удостоверение сделок для обеспечения более широкой доступности к ипотечным кредитным продуктам;
- реализовать дифференцированный региональный подход к развитию банковского ипотечного кредитования с учетом типа рынка жилья;
- снизить стоимость кредитных ресурсов в коммерческих банках при выдаче долгосрочных ипотечных кредитов для создания привлекательных условий их доступности;
- понизить средневзвешенную ставку по кредитам;
- обеспечить минимизацию издержек и банковских рисков, которые возникают вследствие отсутствия общепризнанных канонов и стандартов, определяющих главные параметры для ипотечных кредитов, а также стандартов на процедуры последующей продажи зкладных;
- исключить дополнительные риски банков, возникающие из-за непрозрачности кредитной истории у заемщика вследствие отсутствия унифицированной практики ипотечного кредитования и единого бюро кредитных историй.

Библиографический список

1. Демидов П.А. Субъекты ипотечного кредитования в системе российского законодательства // Прорывные научные исследования как двигатель науки: сборник статей Международной научно-практической конференции (20 апреля 2018 г., г. Тюмень). – В 2 ч. – Ч. 1. – Уфа: Аэтерна, 2018. – С. 122–125.
2. Зарипов И.А. Система ипотечного кредитования. Роль банков в ее формировании и развитии / И.А. Зарипов, О.П. Белецкая // Банковский ритейл. – 2010. – № 2. – С. 17–22.
3. Овакимян Г.С. Современная система ипотечного кредитования России: проблемы и направления ее совершенствования // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 11. – С. 779–786.
4. Федеральная служба государственной статистики: официальный сайт [Электронный ресурс]. – URL: www.gks.ru (дата обращения: 12.05.2018).

ВОЗМОЖНОСТИ АДАПТАЦИИ ЕВРОПЕЙСКОГО ОПЫТА В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ*

*М.И. Ермилова, доцент, кандидат экономических наук
(Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова)*

Ипотека в Европе и России является одним из основных инструментов финансирования жилищного рынка. Для европейских стран, это, во-первых, обусловлено ее доступностью для населения (кредит может быть получен на доступных условиях). Во-вторых, ипотека имеет достаточно длительную историю развития, зарекомендовала себя как эффективный инструмент. Следует отметить, что к настоящему времени объем ипотечного кредитования в развитых европейских странах составляет примерно 90% от всего объема источников финансирования рынка жилья. Процентные ставки колеблются от 2-6%. В России ипотека не настолько доступный для населения инструмент. Однако отсутствие развитой системы финансирования жилищного рынка предопределило, что только ипотечное кредитование пока может позволить гражданам приобрести жилье в короткие сроки. Это обусловило то, что доля ипотечного кредитования в общем объеме финансирования российского рынка жилья к настоящему времени возросла до 70%, а процентные ставки по такому кредиту колеблются от 6,75 (по специальным программам) до 13%. При этом на государственном уровне обсуждается вопрос об обеспечении граждан доступным жильем именно за счет развития ипотеки.

В связи со слабым развитием ипотечного кредитования в России целесообразно использовать зарубежный опыт, в том числе опыт европейских стран. Существенной проблемой является отказ от адаптации опыта зарубежных стран в российских условиях.

Цель исследования - на основе анализа европейского опыта организации ипотечного кредитования сформулировать рекомендации по адаптации отдельных механизмов кредитования в российской практике.

Для достижения поставленной цели предполагается решить следующие задачи:

- проанализировать опыт европейских стран;
- определить ипотечные механизмы, которые могут быть внедрены в России;
- сформулировать рекомендации по процессу внедрения зарубежных механизмов в российскую практику.

Ипотечное кредитование являлось объектом достаточно широкого круга исследований как российских, так и зарубежных авторов. Будучи востребованным инструментом финансирования жилищного рынка, ипотека привлекала внимания многих ученых с точки зрения анализа механизмов ее реализации и использования опыта одних стран в ипотечных системах других стран.

Е. Витковская, С. Гриненко, Л. Грудцына, М.Н. Козлова определяют сущность ипотечного кредитования как совокупность экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог движимого и недвижимого имущества. Такой подход можно определить как общетеоретический, т. е. основанный на общей теории финансов. Е. Жарковская формулирует ипотечное кредитование как процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимости (приобретение или строительство объекта недвижимости). Данный подход можно определить как банковский. К. Ненашева и А. Ужегов ипотечное кредитование понимают как экономико-юридический инструмент, с помощью которого сданное заемщиком в залог недвижимое имущество становится надежным средством обеспечения возврата клиентом, полученных кредитов банку, т. е. происходит обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости. Данный подход можно определить как институциональный, т. е. основанный на институциональной теории в части исследований процедуры обременения прав собственности. Сущность ипотечного кредитования в настоящее время тоже можно рассматривать с точки зрения указанных подходов.

Зарубежные ученые в течение длительного периода занимаются исследованиями в области анализа ипотечного кредитования. Анализ ипотечных рынков с точки зрения используемых моделей, реализуемых механизмов, рассматриваются в исследованиях европейских исследователей (W.J. Roogvu, O. Wyman). В работах описывается процесс реализации ипотечного кредитования, преимущества и недостатки различных инструментов ипотечного кредитования.

* Ермилова М.И. Возможности адаптации европейского опыта в практике российского ипотечного кредитования / М.И. Ермилова // Страховое дело. - 2018. - № 6. - С. 10-17

C. Basten и C. Koch оценивают влияние различных факторов на спрос и предложение ипотеки в отдельных европейских странах. Оценка вероятности просрочки ипотечного кредита или его невыплаты в зависимости от применения инструментов страхования рассматривается в работах американских исследователей (в частности, Kevin A. Park). B. Zhu, M. Betzinger, S. Sebastian рассматривают, как позиция денежно-кредитной политики и структуры ипотечного рынка влияет на формирование цен на жилье в европейских странах. Исследователи выявили, что при регулируемом рынке ипотеки денежно-кредитная политика не оказывает существенное влияние на цены.

Таким образом, ипотечное кредитование является одним из важнейших инструментов финансирования. Однако большое число исследований в области адаптации международного опыта ипотечного кредитования проводится в России, поскольку национальная ипотечная система недостаточно развита и перед государством стоит задача обеспечения граждан доступным жильем, что в том числе можно осуществить за счет ипотеки.

Таблица 1
Соотношение стоимости жилой недвижимости к уровню доходов на европейских жилищных рынках

Рынки с завышенными ценами	Рынки с заниженными ценами	Баланс цен
Норвегия	Словения	Люксембург
Дания	Ирландия	Австрия
Бельгия	Португалия	Италия
Испания	Германия	Исландия
Нидерланды	Греция	Швейцария
Финляндия		Словакия
Франция		
Швеция		
Великобритания		

Источник: Цены на недвижимость. URL: <http://gooper.ru/evropa>.

В ходе исследования было проанализировано развитие жилищных рынков европейских стран. Определено, что европейские рынки жилья очень разнообразны и постепенно возвращают свою привлекательность для инвесторов. В табл. 1 представлено соотношение стоимости жилой недвижимости к уровню доходов на европейских жилищных рынках.

Бельгия, Норвегия - страны, в которых стоимость жилья продолжает расти, однако велика вероятность изменения стоимости жилья при увеличении процентной ставки по ипотеке или в результате изменения доходов как агентств недвижимости и девелоперских компаний, так и государства в целом.

В Греции, Испании, Португалии стоимость жилой недвижимости стремительно

снижалась до начала 2015 г. Например, в Греции, по официальным данным, цена квадратного метра жилья за период с 2008 по 2014 г. снизилась на 33%. Это связано с высокой безработицей (около 27%) и глубоким экономическим кризисом, который охватил страну в 2008 г. За период 2008-2010 гг. доходы населения резко снизились, а кредиты, напротив, значительно подорожали. Одновременно банки стали предъявлять повышенные требования к потенциальным заемщикам. Таким образом, эти факторы спровоцировали резкий спад цены на квадратный метр. В настоящее время такая недвижимость крайне привлекательна для инвесторов.

Таблица 2
Условия ипотечного кредитования в европейских странах

Страна	Размер кредита	Срок кредитования	Размер процентной ставки (среднее), %
Германия	До 80%	До 20 лет	1,9–2,00
Кипр	До 60%	До 40 лет	2,75–5,00
Португалия	До 60%	До 35 лет	2,75–4,00
Франция	До 70%	До 25 лет	2,10–3,75
Великобритания	80%	До 35 лет	1,90–3,50

Источник: данные официальных сайтов Агентства зарубежной недвижимости Gordon Rock: <http://gordonrock.ru>; Международного ипотечного брокера компании Lowell finance: <http://lowellfinance.com>.

подразумевает реконструкцию жилого фонда в соответствии с потребностями пожилого населения.

Ипотека активно используется населением европейских стран в связи с достаточно доступными условиями кредитования (табл. 2).

Немецкий рынок предлагает низкие цены, которые формируются благодаря действию в стране различных программ финансирования и поддержки рынка жилья.

Банком реконструкции за счет собственных средств осуществляется увеличение финансирования программы реконструкции зданий. Программа предполагает реализацию инвестиционного соглашения между правительством, федеральными землями и муниципалитетами по обеспечению энергетической эффективности объектов социальной инфраструктуры городов, а также зданий, относящихся к жилому фонду. Также осуществляется увеличение финансирования инициативы федерального правительства «Экономический фактор - возраст», что

В табл. 2 представлены европейские страны с наиболее доступными условиями ипотечного кредитования. Как можно увидеть, процентные ставки не поднимаются выше 5% годовых.

Низкие процентные ставки в отдельных европейских странах объясняются высоким кредитным рейтингом страны, определенной государственной политикой, направленной на обеспечение условий для приобретения жилья. Получаемые преференции, предоставляемые заемщиком, еще больше привлекает его к использованию ипотеки. Заемщики понимают, что могут дешевле и скорее получить жилье.

Инструменты денежной политики в отношении жилищного рынка в зависимости от территории в европейских странах достаточно разнообразны.

Комбинации мер по предоставлению ипотечного кредитования с целью его регулирования:

LTV - максимальный запрет на соотношение стоимости актива к сумме кредита и ссуду;

DSTI - максимальное долговое обслуживание к доходному отношению и другим критериям кредитования;

RW - весовые коэффициенты риска по жилищным кредитам;

Prov - предоставление займа по займам, применяемым к жилищным кредитам;

Expro - ограничения на экспозиции банка в жилищном секторе.

Таблица 3
Количество инструментов денежной политики в отношении рынка жилой недвижимости в странах Европы*

Показатель	Центральная и Западная Европа (15 стран)	Восточная Европа (19 стран)
RR	221(8.5)	52(1.4)
Credit	7(0.3)	3(0.1)
Liq	4(0.2)	13(0.4)
Monetary total	232(8.9)	68(1.9)
LTV	11(0.4)	21 (0.6)
DSTI	12(0.5)	9(0.2)
RW	19(0.7)	9(0.2)
Prov	10(0.4)	4(0.1)
Expro	8(0.3)	1(0.0)
Prudential total	60(2.3)	44(1.2)
Total	292(11.3)	112(3.1)

* Доступно на: http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt1309i.pdf.

Данные табл. 3 показывают, что в Европе действует серьезная государственная поддержка рынка жилья, особенно в странах Центральной и Западной Европы.

Более того, в европейских странах ипотека доступна не только для местного населения, но и для нерезидентов, что тоже отражает эффективность работы ипотечного рынка (табл. 4). Однако стоит

отметить, что мировой финансовый кризис, последствия которого до сих пор ощущает ряд стран, негативно отразился на возможности предоставления ипотеки нерезидентам в некоторых европейских странах - а именно, Болгарии и Черногории. Эти страны свернули ранее действовавшие программы.

Таблица 4
Условия ипотеки в европейских странах для нерезидентов

Страна	Доступность ипотеки для россиян	Фиксированная ставка, %	Плавающая ставка, %	Максимальный размер ипотеки от стоимости жилья, %
Австрия	Доступна	От 3,4	От 3,1	До 60
Великобритания	Доступна	От 3,2	От 2,8	До 70
Германия	Доступна	От 3,3	От 2,9	До 60
Греция	Доступна	От 4,5	От 4,2	До 60
Испания	Доступна	От 4,1	От 2,9	До 70
Италия	Труднодоступна	От 4,2	От 2,9	До 70
Кипр	Доступна	От 4,0	От 3,9	До 80
Латвия	Труднодоступна	От 4,5	От 3,9	До 60
Португалия	Доступна	От 3,5	От 2,9	До 70
Финляндия	Доступна	От 3,7	От 3,3	До 60
Франция	Доступна	От 2,9	От 2,3	До 80
Чехия	Труднодоступна	От 4,5	От 3,9	До 50
Швейцария	Труднодоступна	От 2,0	От 1,8	До 65

Источник: составлено автором на основе данных Gordon Rock и Lowell Finance.

Данные табл. 4 показывают, что практически во всех анализируемых странах ипотека доступна для российских граждан. Даже в тех странах, где действуют ограничения, при одобрении кредитования его условия лояльны. При этом в России, помимо того, что средняя процентная ставка по кредиту (действуют фиксированные ставки) составляет в районе 10%, ипотечное кредитование для нерезидентов практически не развито, как и не развита ипотека для резидентов для приобретения зарубежной

недвижимости.

Важно отметить, что в европейских странах в основном действует одноуровневая система ипотечного кредитования, сущность которой заключается в том, что банк, предоставивший ипотеку, самостоятельно выпускает ценные бумаги облигационного типа, обеспеченные, с одной

стороны, выданной ипотекой, а с другой - жильем, которое заложено заемщиками для получения кредита. Выпуск и обращение закладных регулирует специальное законодательство. Выпуск закладных листов возможен эмитентом, который указан в законодательстве (в основном банки). Деятельность ипотечных банков строго контролируется государством и органами банковского надзора. Использование такой модели привлекает инвесторов удобством, простотой, сниженными рисками. Такая система уже имеет положительный опыт реализации, эффективные инструменты. Элементы других систем - двухуровневой модели ипотечной системы, тоже постепенно внедряются. Таким образом, действенность модели в целом повышается, и ипотека становится более доступной как для резидентов, так и для нерезидентов. Поэтому данный опыт особенно ценен для российской практики.

Исследование показало, что с точки зрения использования в российской практике наиболее интересен опыт Германии и Франции. В представленных ранее аналитических таблицах видно, что в немецкой и французской системах условия ипотечного кредитования как для резидентов, так и для нерезидентов наиболее лояльны. В данной статье будет проанализирован опыт Германии.

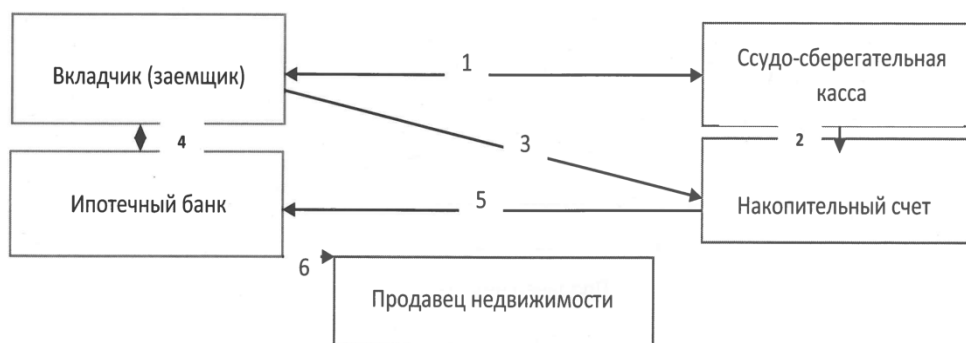


Рис. 1. Процесс реализации системы «Стройсбережений»

В немецкой ипотечной системе реализуется схема «стройсбережений» (рис. 1), которая подразумевает постепенное накопление первоначального взноса, составляющего 50% от стоимости жилой недвижимости. Далее на оставшуюся сумму предоставляется ипотечный кредит. Следует принять во внимание, что на накапливаемые суммы начисляется процент, как по вкладам. Ипотека участникам такой системы предоставляется на оставшуюся сумму на более доступных условиях, чем классический вариант (сниженные процентные ставки, более длительный период кредитования и т. п.). Далее схематично представлен механизм реализации данной системы:

1 - вкладчик (потенциальный заемщик) заключает договор со ссудо-сберегательной кассой на открытие накопительного счета;

2 - ссудо-сберегательная касса открывает накопительный счет на клиента, на нем начисляются проценты на период хранения. Накопления производятся до достижения 50% от стоимости жилой недвижимости, которую предполагает приобрести вкладчик;

3 - вкладчик перечисляет на накопительный счет денежные средства;

4 - вкладчик (потенциальный заемщик) заключает договор на получение ипотечного кредита, как только он накопит 50% от стоимости жилья. Ссудо-сберегательная касса и ипотечный банк могут быть в одном лице в виде универсального банка;

5 - денежные средства с накопительного счета перечисляются на ипотечный счет;

6 - полная сумма стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредита перечисляется продавцу недвижимости.

Таким образом, данная схема позволяет снижать ряд рисков, которые несут стороны сделки¹, повысить доступность жилья, за счет накопленных средств и выдачи ипотеки на лояльных условиях.

Система «стройсбережений» интересна для России, поскольку снижение уровня доходов населения и достаточно жесткие условия классического ипотечного кредитования - высокие процентные ставки, короткие сроки кредитования, комиссии банка, большое число требований к заемщику (уровень заработной платы, период трудовой деятельности на последнем месте работы, имеющаяся в собственности недвижимость и т. п.) - сокращают возможности по приобретению жилой недвижимости, снижают доступность жилья.

Возможность получения дополнительного дохода от накопительного счета также может быть привлекательным преимуществом данной системы, позволит частично покрывать затраты на будущий ипотечный кредит.

Стоимость квадратного метра жилой недвижимости в европейских странах различна. Однако представляется возможным говорить о том, что ее можно сопоставить со стоимостью жилья в российских регионах. Несмотря на достаточно большой разрыв в ценах, европейская недвижимость привлекательна для инвесторов как для приобретения под собственное проживание, так и для инвестиционных целей. Чтобы российская недвижимость стала привлекательной для инвесторов и решались социальные задачи (обеспечение граждан доступным жильем и т. п.), необходимо использовать зарубежный опыт.

В целях данного исследования предлагается адаптировать немецкую систему «стройсбережений». При этом в качестве средств накопления могут быть использованы материнский капитал и пенсионные выплаты различных категорий граждан. Поскольку данные выплаты являются государственными, то это служит определенной гарантией для организатора системы и позволяет потенциальным заемщикам просчитать срок, через который они смогут получить полный первоначальный взнос с учетом тех начислений, которые производятся в рамках системы. В совокупности это позволяет снизить риски, которые могут возникнуть для всех сторон сделки. Наличие государственных выплат может стать гарантией и позволить кредиторам предложить наиболее лояльные условия по ипотечному кредитованию (сниженная процентная ставка, длительный срок кредитования и т. п.).

Итак, рассмотрим, каким образом возможно использовать материнский капитал в системе «стройсбережений» (рис. 2).

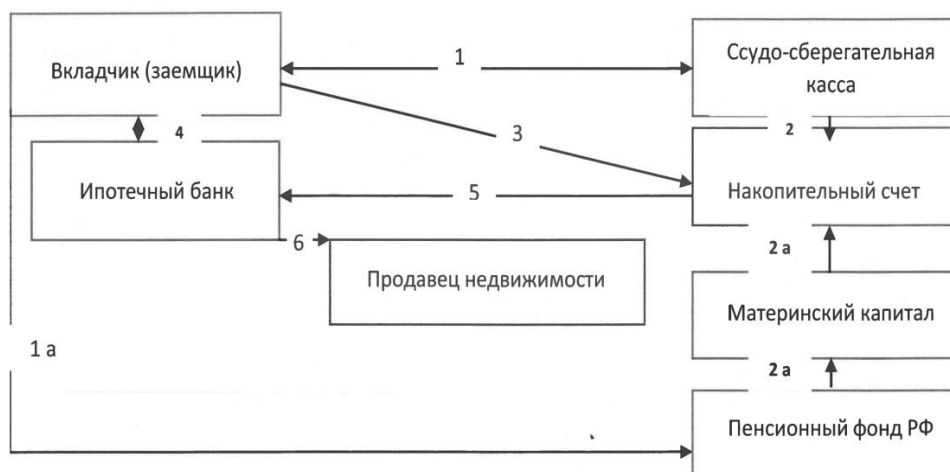


Рис. 2. Использование в системе «стройсбережений» материнского капитала

Материнский капитал подразумевают определенную меру государственной поддержки для российских семей, имеющих второго (третьего и т. д.) ребенка, родившегося в период с 2007-2018 гг. Одним из направлений, которое заложено в программу поддержки молодых семей, является получение такого капитала, который может быть использован на улучшение жилищных условий, пенсию для матери или на оплату образования. Таким образом, можно с учетом необходимости внесения поправок в соответствующие документы обеспечить возможность использования средств в представленном механизме. В настоящее время сумма материнского капитала составляет 453 026 руб.

Рассмотрим подробнее схему на рис. 2:

1 - вкладчик (потенциальный заемщик) заключает договор с ссудосберегательной кассой на открытие накопительного счета;

1а - одновременно или в более поздний срок вкладчик подает заявление в Пенсионный фонд с учетом выполнения всех условий, на получение материнского капитала. Данные накопительного счета также передаются в фонд;

2 - ссудо-сберегательная касса открывает накопительный счет на клиента, на нем начисляются проценты на период хранения. Накопления производятся до достижения 50% от стоимости жилой недвижимости, которую предполагает приобрести вкладчик;

2а - Пенсионный фонд после проверки документов перечисляет материнский капитал на открытый ранее счет с указанием в своей документации, что получатель предпочел выбрать вариант улучшения жилищных условий;

3 - вкладчик перечисляет на накопительный счет денежные средства до достижения необходимой суммы. Материнский капитал позволяет сократить срок накопления, а также получать процентные платежи от накопительного счета в большем размере. В результате повышается доступность жилья в более короткие сроки и в отдельных случаях лучшего качества (например, большая площадь жилья);

4 - вкладчик (потенциальный заемщик) заключает договор на получение ипотечного кредита, как только он накопит 50% от стоимости жилья. Ссудо-сберегательная касса и ипотечный банк могут быть в одной лице в виде универсального банка;

5 - денежные средства с накопительного счета вместе с материнским капиталом перечисляются на ипотечный счет;

6 - полная сумма стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредита перечисляется продавцу недвижимости.

Перечисление материнского капитала на накопительный счет более предпочтительно, чем на ипотечный счет. Это обусловлено тем, что накопительный счет позволяет увеличить общую сумму накопления за счет начисления процентов. Средства государства - это дополнительная гарантия как для ссудо-сберегательной кассы, так и для ипотечного банка или универсального банка, в случае если обе операции осуществляют им.

Таким образом, показано, каким образом могут перемещаться денежные потоки в данной системе с учетом российской специфики и возможностей использования материнского капитала.

В целом стоит отметить, что использование опыта европейских стран может быть достаточно эффективно для российской экономики и повысить доступность жилья для населения.

¹ Например, просрочка крупной суммы денежных средств. При использовании такой схемы половина стоимости уже будет зачислена на ипотечный счет. Сумма кредита, таким образом, будет составлять не более 50% от стоимости, что меньше, чем при классическом кредитовании.

Литература

1. Грудцына, Л. Ю. Ипотека-кредит / Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова. М.: Эксмо, 2006.
2. Ужегов, А. Н. Квартира в кредит. Ипотечная сделка / А.Н. Ужегов. СПб.: Питер, 2001. С. 7-9.
3. Basten, C. The causal effect of house prices on mortgage demand and mortgage supply: Evidence from Switzerland / C. Basten, C. Koch // Journal of Housing Economics. 2015. № 30. P. 1-22.
4. Park, K. FHA loan performance and adverse selection in mortgage insurance / K. Park // Journal of Housing Economics. 2016. № 34. P. 82-97.
5. Poorvu, W. Financial analysis of real property investments / W. Poorvu. Cambridge: Harvard Business School, 2003.
6. Reed, R. Understanding property cycles in a residential market / R. Reed / Property management. 2010. №28(1). P.33-46.
7. Scharfstein, D. Market power in Mortgage Lending and the Transmission of Monetary Policy / D. Scharfstein, A. Sunderam. Harvard University and NBER. P. 1-25.
8. Shim, I. Database for policy actions on housing markets / I. Shim et al. 2013. URL: http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qtl309i.pdf.
9. Wei, Q. Improved Autoregressive conditional heteroscedasticity model for Prediction of Housing Prices / Q. Wei, X. Gu // International Journal of Applied Mathematics and Statistics. 2013. № 49 (19). P. 26-33.
10. Zhu, B. Housing market stability, mortgage markets structure, and monetary policy: Evidence from the euro area / B. Zhu, M. Betzinger, S. Sebastin // Journal of Housing Economics. 2017. № 37. P. 1-21.

МОДЕЛИ ПРОДВИЖЕНИЯ УСЛУГ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН*

И.А. Долматович, профессор, доктор экономических наук

(Ярославский государственный университет имени П.Г. Демидова)

Н.В. Кешенкова, менеджер по продажам, кандидат экономических наук

(ПАО «Сбербанк», г. Ярославль)

К настоящему моменту в мире сформировались две модели продвижения услуг ипотечного жилищного кредитования (ИЖК):

- 1) одноуровневая;
- 2) двухуровневая.

Одноуровневая модель ипотечного кредитования («немецкая») действует в европейских странах, например в **Германии, Дании, Франции**. В основу данной модели положена **система сбережений**.

Двухуровневая модель ипотечного кредитования («американская») базируется на **использовании ипотечных ценных бумаг, обращающихся на вторичном рынке**. Эта модель применяется в **США**. Характеристикам одноуровневой и двухуровневой моделей продвижения услуг ИЖК присущи разные параметры (табл. 1). Дело в том, что каждой из них отражена специфика финансового рынка страны, где такая модель формировалась.

Таблица 1

**Модели продвижения услуг на рынке ипотечного жилищного кредитования
зарубежных стран**

Характеристика	Модели		
Кредитор	Одноуровневая		Двухуровневая
Страна	Франция Дания Испания Венгрия Польша Чехия	Франция Германия	США Англия Канада
Ресурсы	Вклады (депозиты)	Контрактные сбережения	Ипотечные ценные бумаги, собственный капитал клиента
Стоимость привлекаемых банком ресурсов	Ниже рыночных		Рыночная
Кредитор	Ипотечные банки	Ссудо-сберегательные кассы, учреждения взаимного кооперативного кредита	Ссудо-сберегательные ассоциации, ипотечные (коммерческие, сберегательные) банки, кредитные союзы
Инвестор	Ипотечные банки	Ссудо-сберегательные кассы	Пенсионные фонды, страховые компании, коммерческие банки, финансовые корпорации
Условия предоставления ипотечного жилищного кредита в зарубежных странах			
Получение ИЖК заемщиком	После прохождения сберегательной стадии		Сразу после обращения заемщика в банк
Процентная ставка по ИЖК, %	от 2 % до 8 %	от 4,5 % до 8 %	от 7 % до 8 %
Сумма кредита, %	от 70 до 80 % стоимости жилья	от 45 % до 50 % стоимости жилья	70 % стоимости жилья
Максимальная сумма ИЖК для заемщика	Ограничена объемом сбережений		Ограничена платежеспособностью заемщика
Срок ИЖК	от 10 до 30 лет	от 10 до 15 лет	от 12 до 30 лет
Дополнительные условия	—	Сбережения в размере от 45 % стоимости жилья	Страхование, если сумма кредита выше 80 % стоимости залога

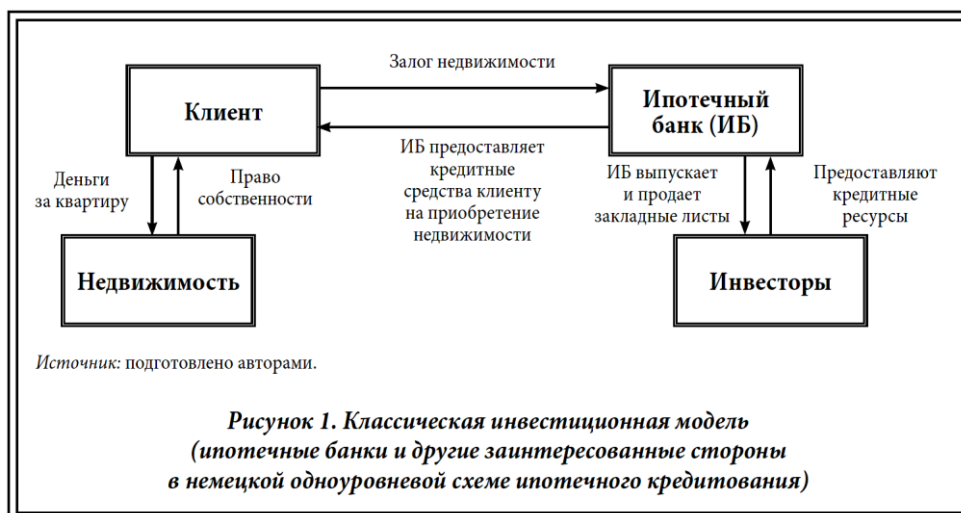
Источник: материалы диссертации Ш.З. Закирова «Развитие рынка банковских услуг» [2]. – С. 20–21.

* Долматович И.А. Модели продвижения услуг на рынке ипотечного жилищного кредитования европейских стран / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Банковские услуги. – 2018. - № 7. – С. 31-36 (публикация предоставлена редакцией журнала)

Модели ипотечного жилищного кредитования, используемые в Германии и в ряде стран Восточной Европы

Действующие механизмы ипотечного жилищного кредитования в Германии (рис. 1 на с. 33) представлены тремя видами одноуровневых моделей ИЖК:

- первый вид – «**классическая модель**» – базируется на эмиссии ипотечных облигаций ипотечными банками;
- второй вид – «**ссудо-сберегательная модель**», где основным источником кредитования выступают средства населения на целевых жилищных долгосрочных депозитах;
- третий вид – «**депозитно-кредитная модель универсальных банков**», где основным источником финансирования ипотеки являются депозитные счета юридических и физических лиц [3].



В настоящее время в Германии для увеличения сроков ипотечного кредитования применяется инвестиционная новация. Суть ее в том, что финансовые средства ипотечных и сберегательных банков (либо других финансовых учреждений) объединяются в различных вариациях. Скажем, несколько кредитных и финансовых институтов (например: строисберкасса, ипотечный банк, страховая компания) организуют в один инвестиционный пул.

Пул указанных институтов придерживается учрежденных ими единых принципов и правил работы с клиентом, которому предлагается комбинированный в различных вариантах «**пакет кредитов**» или же **синдицированный кредит** и все сопутствующие услуги.

По нашему мнению, в российской практике вполне возможно применять организацию продаж на принципах немецкого ИЖК. В России это может выглядеть следующим образом: заемщик получает в общей сложности несколько кредитов в разных банках (допустим, в Сбербанке и «Сетелем Банке»), по которым он рассчитывается последовательно: сначала в течении пяти лет выплачивает оформленный им автокредит «Сетелем Банку», а затем осуществляет выплату ипотечного кредита, который он оформил в Сбербанке. При этом «пакет кредитов» клиента страхуется в одной страховой компании. Мы считаем, что использование такой схемы кредитования может способствовать повышению уровня жизни молодых семей, поскольку именно данная категория граждан заинтересована в ней в первую очередь.

Сегодня в России согласно Федеральному закону «**О синдицированном кредите (займе) и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**» от 31 декабря 2017 г. № 486-ФЗ [6] соответствующие кредиты предоставляются только юридическим лицам либо индивидуальным предпринимателям. На наш взгляд, целесообразно в законодательном порядке закрепить возможность предоставления синдицированных кредитов физическим лицам в рамках розничного банковского кредитования, что поможет существенно расширить отечественный кредитный рынок.

Рассматривая второй вид немецкой одноуровневой модели ИЖК – «ссудо-сберегательную модель», можно отметить, что в ссудо-сберегательных институтах заемщик одновременно является учредителем, то есть если окажется, что денежных средств для выдачи ипотечных кредитов недостаточно, используются личные накопления самого заемщика. При этом процесс накопления, а главное, участие заемщика в образовании и работе кредитного учреждения служат дополнительной гарантией для будущего кредита.

Следует отметить, что для Германии характерно широкое применение государственного субсидирования: после выполнения условий первого этапа договора – этапа сбережений – государство может предоставить вкладчику субсидию в размере, покрывающем 10 % стоимости кредита. Размеры субсидии зависят от таких факторов, как сумма кредита, период накопления, доход семьи, стаж работы, количество детей и т.д. Субсидия, кроме того, может быть предоставлена и на других этапах накопления и финансирования.

После проведения экономических реформ в ряде европейских государств практика работы **стройсберкасс (ССК)** получила распространение в **Польше, Венгрии, Чехии, Румынии** и других странах [1]. Необходимое примечание: такие кредитные институты, как **строй-сберегательные кассы, кредитные кооперативы, в России еще недостаточно развиты** по сравнению с аналогичными финансовыми структурами во многих зарубежных государствах. Как свидетельствует опыт экономически развитых стран и исследования отечественных специалистов, развитие кредитной кооперации в России будет способствовать повышению уровня доступности и востребованности финансовых услуг [3].

Практика ипотечного жилищного кредитования во Франции, Испании, Дании и Швеции

Современная система ИЖК **Франции**, подобно аналогичной немецкой системе, базируется на одноуровневых моделях и действует в рамках **автономной (закрытой) и усеченно-открытой систем**. Ипотечные облигации выпускаются здесь двумя организациями:

1) Credit Foncier de France – Национальным ипотечным банком Франции;

2) La Caisse de Refinancement de L'Habitat, участвующей в рефинансировании кредитов на покупку недвижимости, предоставленных кредитными организациями посредством выпуска облигаций, гарантированных правительством Франции.

В современной системе ИЖК **Испании** преобладают одноуровневые модели, в которых ипотечные облигации – важнейший источник финансирования ипотечных операций. По объему находящихся в обращении ипотечных облигаций эта страна занимает 1-е место в Евросоюзе. Общая задолженность по ипотечным облигациям составляет 341,3 млрд евро.

Относительно использования моделей продвижения на рынке услуг ИЖК особый интерес представляет опыт **Дании**. В этой стране 100% ипотечных кредитных обязательств секьюритизируется, то есть преобразуется в ценные бумаги, реализуемые на рынке с целью привлечь долгосрочные кредитные ресурсы. Правами на выпуск ипотечных облигаций обладают 8 датских ипотечных банков-эмитентов. По объему обращения ипотечных ценных бумаг Дания занимает в Европе 2-е место (19,9 % от общего объема оборачиваемых ипотечных ценных бумаг).

Система ипотечного жилищного кредитования **Швеции** схожа с датской. Шведская модель ИЖК отличается высокой долей секьюритизации ипотечной задолженности – суммарный объем обращения ипотечных облигаций достиг 66,5% ипотечной задолженности.

На рынок ипотечных облигаций Швеции приходится 12,0% рынка всего Европейского союза. Общая задолженность по ипотечным облигациям составляет 188,8 млрд евро [7].

* * *

Если говорить о российской ипотечной практике, то до сих пор специалистами окончательно не выработано единой позиции по поводу того, какую модель ИЖК – двухуровневую или одноуровневую – следует внедрять на российском рынке. С одной стороны, в постановлении Правительства РФ «**О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации**» от 11 января 2000 г. № 28 обозначено, что в России за основу принята двухуровневая модель ИЖК [4]. С другой, в Федеральном законе «**Об ипотечных ценных бумагах**» от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ предусмотрена возможность самостоятельного выпуска банками закладных, то есть использования механизмов одноуровневой модели ИЖК [5].

По нашему мнению, **подход в формировании национальной модели ИЖК должен быть гибким**: необходимо продуманное сочетание наиболее эффективных элементов и механизмов на основе позитивного опыта ведущих мировых держав. Для этого требуется скоординированное участие многих заинтересованных сторон – государства, институтов ИЖК, бизнес-сообществ, представителей научной среды и общественных организаций.

Также важна законодательная поддержка и развитие таких кредитных институтов в России, как кредитные кооперативы, ссудо-сберегательные учреждения, которые могут гармонично дополнить рынок российского ипотечного жилищного кредитования.

Библиографический список

1. Волоховский Ю.Н. Развитие современной системы кредитной кооперации в России. – М.: Дело, 2001. – 296 с.
2. Закиров Ш.З. Развитие рынка банковских услуг: автореферат дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Самарский государственный экономический университет. – Самара, 2008. – 26 с.
3. Кешенкова Н.В. Розничный банковский бизнес в России: тенденции, проблемы и инновационные решения: монография / Международная академия бизнеса и новых технологий; Московский государственный университет экономики и информатики. – Ярославль: Академия МУБиНТ, 2013. – 156 с.
4. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ: принято 11 января 2000 г. № 28 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/ (дата обращения: 17.05.2018).
5. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон: принят 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/ (дата обращения: 04.05.2018).
6. О синдицированном кредите (займе) и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: принят 31 декабря 2017 г. № 486-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286745/ (дата обращения: 06.06.2018).
7. Парусимова Н.И. Тенденции развития банковского дела и трансформация банковских продуктов в разных типах экономических систем: автореферат дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.10 / Санкт-Петербургский университет экономики и финансов. – СПб., 2006. – 47 с.

В ЧЕМ БАНКУ СТОИТ БЫТЬ ОСТОРОЖНЫМ ПРИ ВНЕДРЕНИИ ЦИФРОВОЙ ИПОТЕКИ?*

С. Гордейко, руководитель аналитического центра ООО «Русипотека», кандидат технических наук

Про цифровую ипотеку говорят настолько часто, что может сложиться впечатление, будто после ее внедрения решатся все проблемы, снизятся ставки, кредиты станут доступными, а клиенты и кредиторы счастливыми. Могут ли встретиться подводные камни при внедрении цифровой ипотеки и в новом мире цифровых продаж и сервиса? Приведет ли повсеместное внедрение цифровой ипотеки к принципиальному изменению конкурентной среды?

В случае с использованием термина «цифровая ипотека» мы имеем дело с типичным модным веянием. Высшим его проявлением можно считать использование слова «диджитализация». Для начала попробуем определить, является ли цифровая ипотека интуитивно-понятным термином.

С научно-методической точки зрения затруднительно придумать более неудачное определение по следующим причинам:

- цифра является составной частью числа;
- банковское дело основывается на числах вне зависимости от способа работы с ними;
- цифровое как противопоставление аналоговому потеряло практический смысл и осталось в истории развития кибернетики;
- ипотека не может быть описана без использования цифр.

Удобство использования термина заключается в противопоставлении цифровой ипотеки простой ипотеке. История пятидесятилетней давности повторяется, и «цифровое» прибавление к какому-либо устройству или процессу воспринимается как символ прогресса, несмотря на то что изначальная строгость понятия «цифровой» потеряна.

Следующая сложность в использовании термина связана с определенной модой считать прогрессивным все дистанционное и связанное с интернетом. К передовым способам организации деятельности также можно отнести организацию процессов без участия исполнителя в автоматическом режиме.

Достаточно сложно провести разделение между стандартной автоматизацией и цифровой ипотекой. Такое разделение кажется условным и не очень естественным. Признаем как данность определенную мифологизацию цифровой ипотеки как символа успеха, развития и надежды.

Наиболее коротко понятие цифровой ипотеки можно описать так: «Автоматизация процессов ипотечного кредитования с помощью современных технологий, особенно дистанционного взаимодействия». Отдельно заметим, что современность всегда относительна.

Не революция, а эволюция

Цифровая ипотека является эволюционным, а не революционным процессом, при этом текущий момент характеризуется более массовым, чем обычно, внедрением новых технологий в процессы ипотечного кредитования.

Эволюционный характер цифровой ипотеки позволяет выдвинуть предположение, что рано или поздно подавляющее большинство кредиторов внедрит базовый набор современных технологий и методов, в котором можно выделить текущий и перспективный этапы (таблица). Таблица не претендует на исчерпывающую полноту, а разделение между элементами при всей условности необходимо для структурного изложения.

Таблица

Базовый набор цифровой ипотеки

Основные элементы цифровой ипотеки	Текущая реализация	Перспективная реализация
Дистанционная подача кредитной заявки в банк заемщиком лично	Полноценная заявка ¹ клиента банка через личный кабинет с использованием сканированных документов. Предварительная заявка клиента «с улицы»	Полноценная заявка от любого клиента без использования сканированных документов с дистанционной идентификацией (аутентификацией) клиента

* Гордейко С. В чем банку стоит быть осторожным при внедрении цифровой ипотеки? / С. Гордейко // Банковское кредитование. - 2018. - № 3. - С. 76-83

Основные элементы цифровой ипотеки	Текущая реализация	Перспективная реализация
Дистанционная подача кредитной заявки в банк заемщиком через партнера	Полноценная заявка клиента банка через личный кабинет с использованием сканированных документов. Условие: партнер работает по заранее оформленному договору (доверенности) и играет роль фронт- офиса банка через предварительное подключение к специальной платформе	Дистанционная идентификация нового партнера и подключение к взаимной работе
Обработка заявок в банке	С элементами ручного ввода клиентской информации	Полностью автоматическая
Принятие кредитного решения	80% стандартных заявок в рамках лимита по сумме — автоматически. Индивидуальная обработка остальных заявок. Дистанционное взаимодействие с государственными информационными ресурсами, в том числе по запросам	99% любых заявок в рамках лимита по сумме — автоматически. Автоматизированная подготовка проекта решения для остальных заявок. Онлайн-взаимодействие с государственными информационными ресурсами
Подготовка сделки	Дистанционная передача на экспертизу документов по недвижимости, в том числе копий документов. Дистанционная передача отчета об оценке недвижимости в банк. Дистанционное согласование условий страхования в рамках лимита сумм. Автоматизированная подготовка документации для сделки. Дистанционное согласование регламента и даты сделки для простых кредитных продуктов ² (исключение — многосторонние сделки на вторичном рынке)	Дистанционная передача сведений о недвижимости без копий документов. Онлайн: страхование, оценка, формирование документов, назначение сделки. Дистанционная подготовка сложных сделок ³ , включая переговоры с продавцами и риелторами
Проведение сделки	Проведение сделки в банке или в офисе постоянного партнера. Дистанционная подача документов по сделке на государственную регистрацию — для простых сделок. Организация безналичных расчетов для таких сделок	Обеспечение ЭЦП всех участников сделки (цепочки сделок). Проведение сделки на любой площадке без привязки к локации банка. Безналичные расчеты для любых сделок и любого места проведения. Дистанционная государственная регистрация сделки
Постоянное взаимодействие с партнером через личный кабинет партнера	Офлайн-подключение нового партнера к личному кабинету с документальным оформлением полномочий. Отображение всех этапов подготовки сделки	Онлайн-подключение нового партнера к кабинету. Полное онлайн-взаимодействие по любым вопросам, включая комиссионные расчеты и подготовку сложных многосторонних сделок
Постоянное взаимодействие с заемщиком через личный кабинет заемщика	Подключение клиентов банка к личному кабинету для реализации следующих функций: - передача личных документов и документов по сделке; - подготовка и расчеты по услугам оценки и страхования; - элементы обслуживания кредита	Подключение к личному кабинету всех идентифицированных клиентов как основа взаимодействия, инструмент для организации общения по всем каналам, включая встречи в офисах банка, партнера. Полностью дистанционное обслуживание кредита, включая оформление
		документов, досрочное погашение кредита, страхование, перерасчеты, снятие залога. Изменение условий кредита в случае внутреннего рефинансирования и реструктуризации при временных трудностях заемщика
Индивидуализация работы с клиентом	Конструктор условий кредитования для клиентов	Индивидуальный кредитный продукт для постоянного клиента. В дальнейшем — индивидуальный кредитный продукт для любого клиента
Цифровая партнерская платформа	Интеграционная платформа по организации взаимодействия с действующими партнерами банка. Связь между всеми личными кабинетами партнеров и клиентов. Базовое решение для транспорта кредитных заявок и подготовки сделок	Присоединение новых участников без географических и иных ограничений
Экосистема	Экосистема вокруг квартиры или дома. Экосистема вокруг партнера или вида деятельности	Экосистема вокруг клиента (заемщика)

Риски цифровой ипотеки

Каждый банк находится в определенной точке на пути к цифровой ипотеке и обладает индивидуальным видением этого пути. Непрерывность движения по такому пути сама по себе предполагает поиск оптимального варианта движения и минимизацию опасностей.

Необходимость проявлять осторожность обусловлена многими обстоятельствами, среди которых:

- стоимость внедрения элементов цифровой ипотеки;
- несовпадение цифровой и классической ипотеки при их одновременном существовании;
- возможное нарушение системного подхода в технологическом и методическом обеспечении триады «продукт-сервис-продажи»;
- массовый вывод функций и компетенций на аутсорсинг, что может вызвать сложности в управлении качеством;
- близость с партнерами, способная привести к чрезмерной зависимости от них;
- технократия и безликость услуг вместо индивидуальности; конвейер отменяет все нестандартное и теряются клиенты, которых нет в программе робота;
- риск потери компетенций сложной и индивидуальной работы, особенно в проблемных ситуациях (прямые процесс или продажа идут «на ура», а сбой или индивидуальный вопрос разрешается плохо);
- легкость получения и изменения кредитных продуктов, что может привести к увеличению риска потери долгосрочного и близкого контакта с клиентом;
- изменения конкурентной среды, которые могут повлиять на стоимость привлечения клиента и рыночную долю.

Осторожность до внедрения цифровой ипотеки: особенности планирования

Как было отмечено ранее, внедрение цифровой ипотеки характеризуется неизбежностью и непрерывностью.

При планировании внедрения цифровой ипотеки могут пригодиться следующие предположения:

- 1) внедрение цифровой ипотеки не является отдельной стратегией для банка, а служит одним из средств достижения единой стратегии развития банка. Другими словами, цифровая ипотека — не самоцель, а средство;
- 2) непрерывность внедрения цифровой ипотеки и разнообразие ее элементов поставят при планировании на первое место выбор приоритетов внедрения. Придется постоянно искать компромисс между стоимостью и скоростью внедрения и не поддаваться внедренческой суеде;
- 3) цифровая ипотека повлияет на конкуренцию не больше, чем любой другой элемент ипотечного бизнеса. Другими словами, только за счет быстрого внедрения цифровой ипотеки одним из участников не удастся изменить рынок ипотечного кредитования.

Последнее предположение представляется принципиально важным и требующим более подробной расшифровки⁴:

- 1) цифровая ипотека приведет к нивелированию сервисных преимуществ кредиторов. Набор сервисов не будет иметь существенных различий, а эффект от внедрения инновационных разработок в первых рядах будет непродолжительным;
- 2) масштабируемость ипотечного бизнеса только за счет цифры имеет ограничения. Часть сделок не оцифруешь из-за особенностей человеческого общения при покупке недвижимости, которые компенсируются квалификацией сотрудников банка и партнера. Расширение ипотечного кредитования на всю территорию страны требует физического присутствия на части сделок. Банки сеть не расширяют, а с партнерами по сделкам пока необходимо оформлять документальные отношения;
- 3) общее снижение уровня процентных ставок уменьшит абсолютную разницу между предложениями кредиторов, но не отменит влияния ценовых преимуществ. Одновременно с этим будет появляться все больше моментов, когда неценовая конкуренция сможет соперничать с ценовой;
- 4) цифровая ипотека будет дешеветь. То, что было дорого для первооткрывателей, скоро будет доступным для последователей из второго эшелона;
- 5) средний срок жизни кредита вырастет. В результате кредиты с фиксированной ставкой в постоянно растущем объеме смогут держать на балансе только очень крупные кредиторы, и то до некоторого предела;

б) ипотечные ценные бумаги не смогут обеспечить все потребности по рефинансированию ипотечных кредиторов, в результате сохранится зависимость от универсальной банковской деятельности, приносящей пассивы.

Перефразируем третье предположение: конкурентная среда принципиально не изменится, лидеры останутся на своих местах.

Стоит особо отметить, что подразумевается внедрение всеми ведущими кредиторами цифровой ипотеки.

Осторожность во время внедрения цифровой ипотеки: особенности управления

Все многообразие особенностей управления цифровой ипотекой можно отразить двумя взаимосвязанными методологическими приемами:

- соблюдение системного подхода;
- неразрывность связей в триаде «продукт-сервис-продажи».

Внедрение цифровой ипотеки неизбежно приведет к наступлению переходного периода при замене технологий. Эта особенность лежит на поверхности, но несколько глубже обнаруживаются различия в предпочтениях клиентов. До момента полной смены поколений будет существовать сегмент клиентов, предпочитающих личное, а не дистанционное общение. Возможно, такие клиенты останутся и в дальнейшем. При безвозвратном изменении внутренних процессов необходимо сохранить элементы традиционного общения банка с клиентом. В принципе этой опцией можно пренебречь, если банк готов отказаться от консервативных клиентов.

Нарушения системного подхода и триады «продукт-сервис-продажи» можно проиллюстрировать следующими примерами.

1. Цифровые функции начали внедряться в головном офисе при сохранении традиционной работы в отделениях. Существенная часть заявок стала подаваться дистанционно через сайт банка или через партнеров с внедрением цифровой ипотеки вплоть до сделок. В этот момент большим спросом стало пользоваться рефинансирование кредитов, выданных другими банками. При рассматриваемой сделке необходимо перемещение закладной из одного банка в другой, которое связано с бумажными и ручными процессами в обоих банках. Повышенная нагрузка легла на отделения, которые в ряде банков оптимизируются методом сокращения точек присутствия и персонала. Обнаружилось узкое место.

Внедрение электронной закладной ситуацию изменит не скоро, так как предусматривается одновременное существование электронной и бумажной закладной.

2. Второй пример достаточно типичен для любых внедрений. С помощью онлайн-сервисов обеспечена массовая подача заявок, которые в случае партнерских продаж находятся в высокой степени готовности к проведению сделок. Казалось бы, заявка отправлена и вот-вот будет кредитное решение, а в это время часть заявок обрабатывается вручную. Такие разрывы будут особенно проявляться при росте объемов ипотечного кредитования. При этом сами банки интенсивно пропагандируют свои сервисы и быстрые решения, а они реализуются не сразу, не всегда и не у всех.

Осторожность после внедрения цифровой ипотеки: чей это клиент?

Выше были высказаны предположения о составе перспективных элементов цифровой ипотеки. В результате их внедрения банк сможет работать с неограниченным количеством новых партнеров и новых клиентов. Такие же возможности получит и другой банк. Можно добиться проведения рефинансирования онлайн за полчаса от начала до конца.

Работа через партнеров может привести к тому, что заемщик вообще в банке ни разу не появится. Банкам придется понимать, что если клиент легко пришел, то так же легко может и уйти.

Планы на снижение инфляции и ипотечной ставки в очередной раз подтверждены. При снижении ставок будут снижаться абсолютный разрыв ставок у кредиторов и маржинальность любого из них. Было бы неплохо получить дополнительный доход от других продуктов, что возможно только при продолжительном взаимодействии с заемщиком. Многие банковские сотрудники считают, что удерживающим фактором будет сила бренда крупного банка.

Одновременно с этим говорится о маркетплейсе и экосистемах. Рано или поздно придется ответить на вопрос, кто является «хозяином» клиента — банк или обезличенный провайдер финансовых услуг.

Риск потери контакта с клиентом в мире цифровой ипотеки может стать самым главным.

Исправить ситуацию мог бы клиентский подход к управлению как альтернатива продуктовому подходу. Важно, чтобы между ними не вклинился проектный подход. Если он станет ведущим, то кто будет контролировать технократов, которые далеки от клиентов?

В то же время цифровая ипотека дает уникальные возможности для наиболее полного, быстрого и индивидуального удовлетворения потребностей клиентов. С такой совокупностью рисков и возможностей придется считаться при внедрении цифровой ипотеки.

Заключение

Отдельная статья даже отдаленно не может напоминать методическое пособие по внедрению цифровой ипотеки. Задачей было напомнить, что чем мощнее внедряемые технологии, тем сильнее они могут изменить управление не только ипотечным, но и всем бизнесом коммерческого банка.

Внедрение цифровой ипотеки представляет собой непрерывный и неизбежный процесс, успех которого зависит от нескольких важных моментов:

наличия стратегии развития ипотечного проекта, где цифровизация является только частью проекта;

сохранения человеческих компетенций как основы обеспечения качества, индивидуальности, эмоциональности взаимоотношений с клиентами и партнерами;

— использования преимуществ цифровизации и автоматизации для лучшего знания клиента и выстраивания долгосрочных отношений.

Самым принципиальным последствием внедрения цифровой ипотеки будет облегчение работы ипотечных менеджеров, которые будут освобождены от технической работы, с одновременным увеличением ответственности руководителей за принимаемые решения.

¹ Полноценная заявка означает юридически значимое действие с достоверно идентифицированным клиентом, включая согласие на обработку персональных данных и запросы информации в соответствующих организациях.

² Простая сделка (простой кредитный продукт) имеет ограниченное количество участников, например: залог имеющегося жилья, приобретение новостройки у юридического лица, рефинансирование.

³ Сложная сделка представляет собой многостороннюю сделку, как правило на вторичном рынке недвижимости, в которой одновременно заключается несколько связанных договоров купли-продажи - так называемая цепочка. Даже в простой сделке купли-продажи на вторичном рынке присутствует новая для банка сторона - продавец, который никак с банком не связан и не обязан иметь ЭЦП.

⁴ См.: Гордейко С.Г. Три главных мифа рынка ипотечного кредитования // Энциклопедия российской секьюритизации. М., 2018. С. 68-71.

ОБ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ в I квартале 2018 г.*

По оценке ДОМ.РФ, в I квартале 2018 года выдано ипотечных кредитов на сумму около 600 млрд руб.—на 85% больше уровня I квартала 2017 года

Ключевые факты

102,7 тыс. ипотечных кредитов на сумму 199,0 млрд руб. выдано за 2 месяца 2018 года.

Это **в1,85 раза больше**, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и **в 2 раза** – в денежном.

По предварительной оценке ДОМ.РФ и Frank RG, в марте рынок ипотеки поставил **новый рекорд**: выдано более 120 тыс. кредитов на 240-250 млрд руб. (на 65-70% выше уровня марта 2017 года).

Всего в I квартале 2018 года выдано ипотечных кредитов на сумму около 600 млрд руб. (на 85% больше уровня I квартала 2017 года).

15-16% составляет доля кредитов, выданных на рефинансирование действующих кредитов. За вычетом рефинансирования, в первом квартале 2018 года выдано **«новой» ипотеки на сумму не менее 500 млрд руб.** по сравнению с 321 млрд руб. на 01.04.2017

Таким образом, **«чистые» темпы роста** рынка составляют **около 55%**.

Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков

Основной фактор роста – рекордно низкие ставки по ипотеке и восстановление потребительской уверенности российских семей

Ставки по ипотеке в феврале продолжили снижение:

9,58% –на новостройки (год назад –11,61%)

9,83% –на вторичное жилье (год назад –12,11%)

Ставки по ипотеке в феврале продолжили снижение:

Решение Банка России о снижении ключевой ставки с 26.03.2018 до уровня 7,25% будет способствовать дальнейшему снижению ставок в перспективе.

5,47 трлн руб. составляет портфель ипотечных кредитов (+18% к февралю 2017 года)

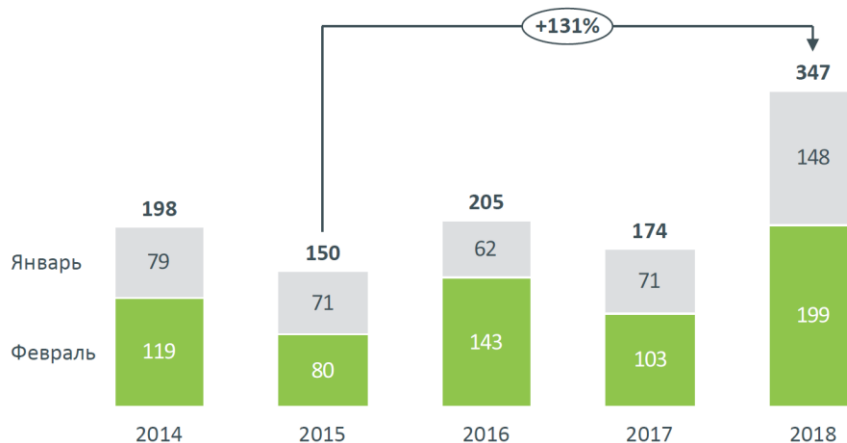
До **2,15%** снизилась доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней. Это – минимум за последние 3 года. В сочетании со стабильными ценами на жилье это говорит об отсутствии предпосылок формирования «пузыря» на рынке ипотеки.

Всего в 2018 году, по оценке ДОМ.РФ, будет выдано около **1,3-1,4 млн** кредитов на **2,5-2,8 трлн** руб.

Выдача ипотечных кредитов

По данным Банка России, за январь – февраль 2018 года выдано 180,7 тыс. кредитов на 347,3 млрд руб. Объемы выдачи ипотеки в феврале совпали с предварительной оценкой ДОМ.РФ и FRG (200 млрд руб.) Это на 85% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 99% – в денежном

Выдача ипотечных кредитов в январе-феврале, млрд руб.



Источник: ДОМ.РФ

* Об ипотечном кредитовании в I квартале 2018 г. (апрель 2018 г.) / Аналитический центр ДОМ.РФ // Сайт ДОМ.РФ - <https://дом.рф> (дата обращения: 22.11.2018)

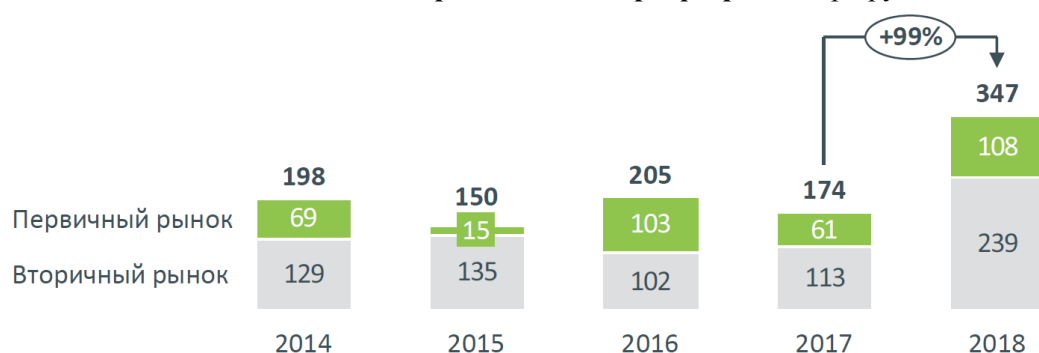
По оценкам ДОМ.РФ и FRG, доля рефинансирования в выданных кредитах в январе-феврале 2018 года составила 15-16%. Таким образом, за два месяца 2018 года новых кредитов выдано на сумму около 291 млрд руб. (по сравнению с 174 млрд руб. выдачи за 2 месяца 2017 года), что также является рекордным показателем за первые два месяца года за всю историю. Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков

По оценкам ДОМ.РФ, рост рынка, поддерживаемый рекордно низкими ставками, продолжился и в марте 2018 г.: несмотря на некоторое замедление темпов роста, выдано рекордное для марта количество ипотеки – более 120 тыс. кредитов на 240- 250 млрд руб. Это на 65-70% выше уровня марта 2017 г. Больше ипотеки выдавалось лишь в декабре 2014 и декабре 2017 годов

В целом, до конца года мы будем наблюдать устойчивую тенденцию роста объемов выдачи ипотеки, темпы роста будут составлять около 50% в среднесрочной перспективе.

На приобретение жилья в новостройках под залог договоров долевого участия в строительстве населению предоставлено 48,1 тыс. кредитов на сумму 347,3 млрд руб. – 27% и 31% от общей выдачи соответственно

Выдача ипотечных кредитов в январе-феврале, млрд руб.



Источник: ДОМ.РФ

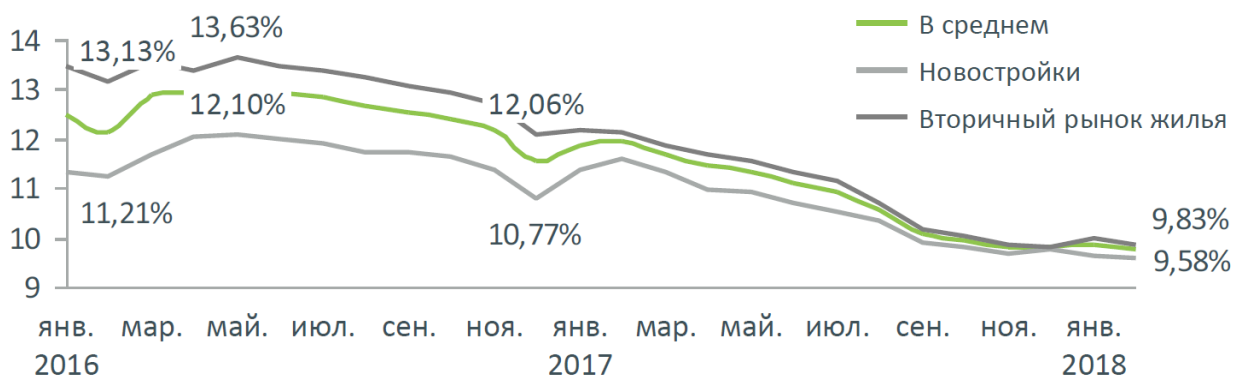
Средний размер предоставленного в январе-феврале 2018 года ипотечного кредита составляет 2,25 млн руб. на первичном рынке жилья и 1,8 млн руб. – на вторичном

Ставки по ипотеке

По кредитам на новостройки ставка выдачи в феврале 2018 года составила 9,58% (-2,03 п.п. к февралю 2017 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,83% (-2,28 п.п.)

Средняя ставка по всем выданным кредитам в феврале – 9,75% (-2,19 п.п.), а в январе-феврале 2018 г. – 9,79% (-2,11 п.п.)

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



Источник: ДОМ.РФ

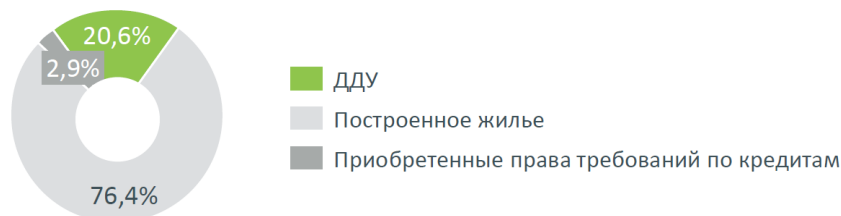
Решение Банка России о снижении ключевой ставки с 26.03.2018 до уровня 7,25% будет способствовать дальнейшему снижению ставок в ближайшей перспективе

Ипотечный портфель

По состоянию на 01.03.2018 объем ипотечного портфеля¹ составил 5,47 трлн руб., из которых 1,13 трлн руб. составляют ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке

За последние 12 месяцев прирост портфеля составил 844 млрд руб. (+18%)

Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %



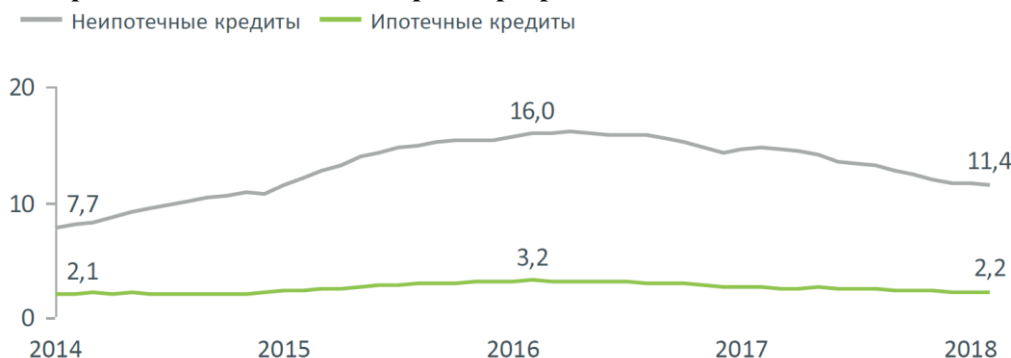
Источник: ДОМ.РФ

С начала 2015 года качество ипотечного портфеля на балансах банков постоянно улучшается: объем просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней снижается как в абсолютном (114,2 млрд руб. на 1 марта 2018 г.), так и в относительном выражении (2,15%).

Годом ранее (на 1 марта 2017 г.) просрочка 90+ составляла 118,7 млрд руб., или 2,64% задолженности по ипотеке

Дальнейшему улучшению качества ипотечного портфеля будет способствовать реализуемая Банком России политика по мониторингу и оперативному предупреждению накопления рисков на рынке ипотеки.

Доля кредитов, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, %



Источник: ДОМ.РФ

¹ Включая объем прав требований по ипотечным кредитам, приобретенным кредитными организациями

Выдача ипотечных жилищных кредитов

	2 мес. 2018	2 мес. 2017	2 мес. 2016
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	180,7 (+85%)	97,8 (-17%)	117,4 (+27%)
▪ Доля кредитов на первичном рынке, %	26,6 (-4,9 п.п.)	31,6 (-15,9 п.п.)	47,5
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	347,3 (+99%)	174,3 (-15%)	240,6 (+36%)
▪ Доля кредитов на первичном рынке, %	31,2 (-4,1 п.п.)	35,3 (-14,9 п.п.)	50,2
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	9,79 (-2,11 п.п.)	11,90 (-0,33 п.п.)	12,23 (-2,22 п.п.)
▪ На первичном рынке, % годовых	9,59 (-1,91 п.п.)	11,50 (+0,26 п.п.)	11,24
▪ На вторичном рынке, % годовых	9,88 (-2,25 п.п.)	12,13 (-1,12 п.п.)	13,25
Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых	9,75 (-2,19 п.п.)	11,94 (-0,17 п.п.)	12,11 (-2,60 п.п.)
▪ На первичном рынке, % годовых	9,58 (-2,03 п.п.)	11,61 (+0,40 п.п.)	11,21
▪ На вторичном рынке, % годовых	9,83 (-2,28 п.п.)	12,11 (-1,02 п.п.)	13,13
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	1,92 (+7,8%)	1,78 (+2,3%)	1,74 (+7,1%)

Ипотечный портфель

	На 01.03.2018	На 01.03.2017	На 01.03.2016
Задолженность по выданным ипотечным кредитам ¹ , трлн руб.	5,47 (+18%)	4,63 (+10%)	4,19 (+14%)
▪ В т.ч. на балансе банков, трлн руб.	5,31 (+18%)	4,50 (+10%)	4,07 (+14%)
▪ В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.	114,2 (-3,8%)	118,7 (-9,1%)	130,6 (+59%)
▪ % всей задолженности на балансе банков	2,15 (-0,49 п.п.)	2,64 (-0,57 п.п.)	3,21 (+0,90 п.п.)

Строительство жилья

	2 мес. 2018	2 мес. 2017	2 мес. 2016
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода)	5,2 (+34%)	3,9 (-17%)	4,7 (-23%)
Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом)	10,2 (+25%)	8,2 (-19%)	10,2 (-17%)
▪ В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м	4,9 (-12%)	5,5 (-12%)	6,3 (+5,0%)
Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом)	138,5 (+4,3%)	132,8 (-12%)	150,1 (-3,7%)

¹ Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам
Источники: Росстат, Банк России, оценки ДОМ.РФ

Оценка и прогноз ДОМ.РФ

	2016	2017	2018
Выдача ипотечных жилищных кредитов			
Объем, трлн руб.	1,5 (+27%)	2,0 (+37%)	2,8 (+40%)
▪ Рефинансирование ¹ , трлн руб.	< 0,03	0,15 (+300%)	0,4 (+270%)
Количество, тыс. шт.	856,5 (+22%)	1 087 (+27%)	1 400 (+29%)
▪ Рефинансирование ¹ , тыс. шт.	30	80 (+267%)	220 (+275%)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых в среднем за год	12,5% (-0,9 п.п.)	10,6% (-1,9 п.п.)	9% (-1,6 п.п.)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых на конец года	11,5% (-1,4 п.п.)	9,8% (-1,7 п.п.)	8% (-1,8 п.п.)
Средний размер кредита, млн руб.	1,72 (+3,9%)	1,86 (+8,1%)	1,95 (+4,8%)
Портфель ипотечных кредитов			
Количество, тыс. шт.	4 600 (+12%)	4 800 (+4%)	5 200 (+8%)
Задолженность ² , трлн руб.	4,6 (+12,6%)	5,2 (+17%)	6,3 (+21%)
▪ Просрочка 90+, млрд руб.	119 (-1,3%)	114 (-4,7%)	120 (+5,3%)
— % от объема портфеля	2,65 (-0,38 п.п.)	2,19 (-0,46 п.п.)	1,90 (-0,29 п.п.)

¹ Оценки ДОМ.РФ. Официальная статистика по объемам рефинансирования отсутствует

² Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам
Источники: Росстат, Банк России, оценки и прогнозы ДОМ.РФ. Прогнозы ДОМ.РФ формируются на основе анализа текущей динамики

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ в 2017 году*

В 2017 году для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций.

По состоянию на 1 января 2018 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 1 января 2017 года на 74 банка и составило 410 участников. Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 209, из них в Москве – 179; 66 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 15 – в Республике Татарстан.

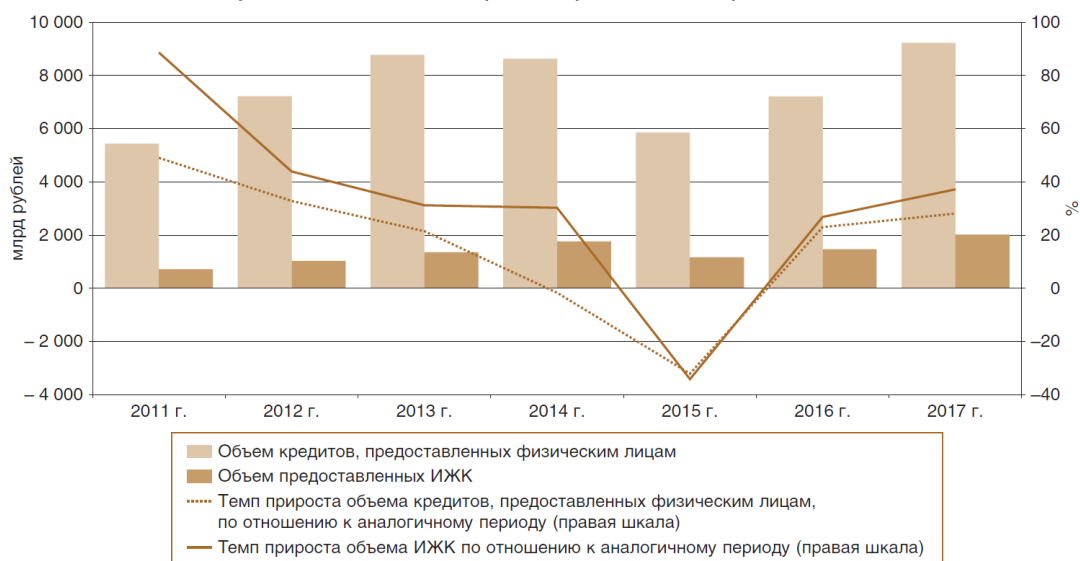
В условиях снижения процентных ставок в 2017 году отмечался **интенсивный рост выданных ИЖК**. На фоне исторического максимума по количеству предоставленных кредитов за год (1,1 млн единиц) объем выдач за год увеличился на 37,2% и достиг 2 трлн рублей, превысив уровень предыдущих лет.

Региональное распределение предоставленных ИЖК значительно не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИЖК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Доля кредитов, предоставленных заемщикам этих регионов, составила 31,9% от общего объема выданных в Российской Федерации ИЖК и 20,2% от общего количества. Кроме того, средний размер ИЖК в этих регионах в полтора раза выше среднего размера ИЖК по России (2,94 млн рублей против 1,87 млн рублей).

По итогам 2017 года удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК снизился на 6 п.п., до 32,7%, по сравнению с 2016 годом. В 2017 году было предоставлено 312 164 ИЖК по ДДУ на сумму 661,2 млрд рублей, при этом кредитование осуществлялось исключительно в рублях.

Рост рынка ИЖК обеспечивался в большей степени рублевыми кредитами. ИЖК в иностранной валюте по-прежнему теряют свою привлекательность среди населения. Доля валютных ИЖК, предоставленных в 2017 году, была минимальной за всю историю наблюдений – 0,03% (11 кредитов на сумму 544 млн рублей).

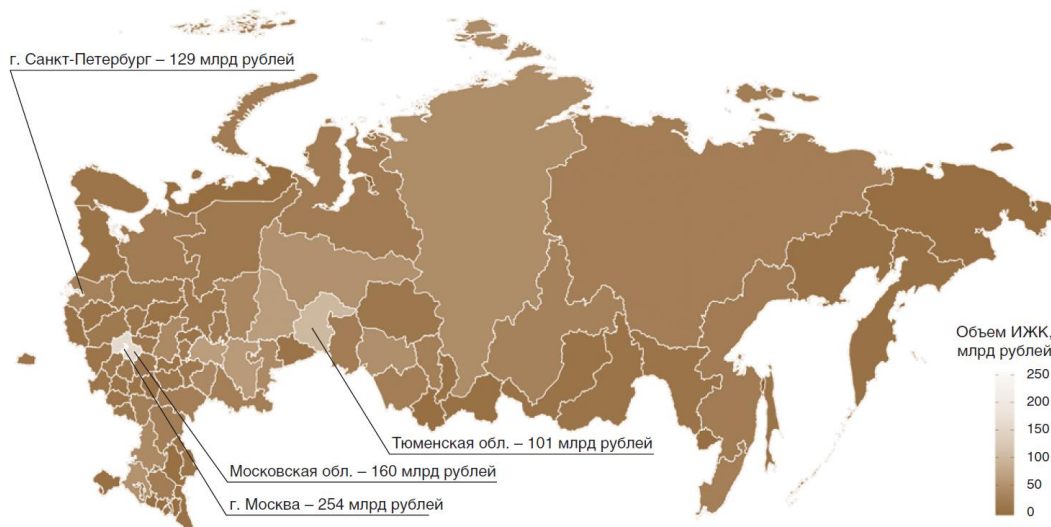
Рисунок 1. Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам



* О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году: аналитические материалы // Вестник Банка России. – 2018. - № 35. – С. 17-23

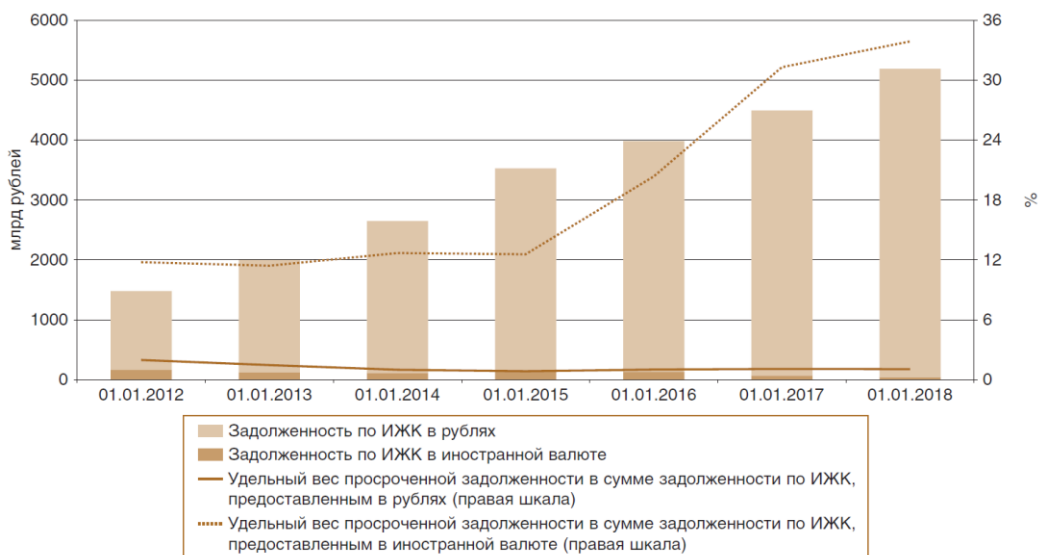
Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2017 года достигла 5,2 трлн рублей, увеличившись за год на 15,4%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. По итогам года она уменьшилась на 40,3%, а ее доля в общей сумме задолженности по ИЖК составила всего 0,8%.

Рисунок 2. Фоновая картограмма объема предоставленных ИЖК за 2017 год



На 1 января 2018 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 января 2017 года увеличилась на 16,3%, составив 5144,9 млрд рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях практически не изменился и составил менее 1,1% (рисунок 3).

Рисунок 3. Динамика задолженности по ИЖК



Сведения о региональной структуре задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте, а также удельном весе просроченной задолженности представлены на рисунке 4а.

Фоновая картограмма удельного веса просроченной задолженности в разрезе субъектов Российской Федерации представлена на рисунке 4б.

Наибольшее значение указанного показателя в разрезе субъектов РФ составило 3,75% – в Республике Алтай, а наименьшее – 0,05% – в Республике Крым.

Наблюдалось значительное снижение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и иностранной валюте при увеличении сроков кредитования. Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года). Процентные ставки по ИЖК в иностранной валюте демонстрируют схожую тенденцию. За год средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в иностранной валюте снизилась на 1,18 п.п., составив 7,47%.

Рисунок 4а. Региональная структура задолженности по ИЖК

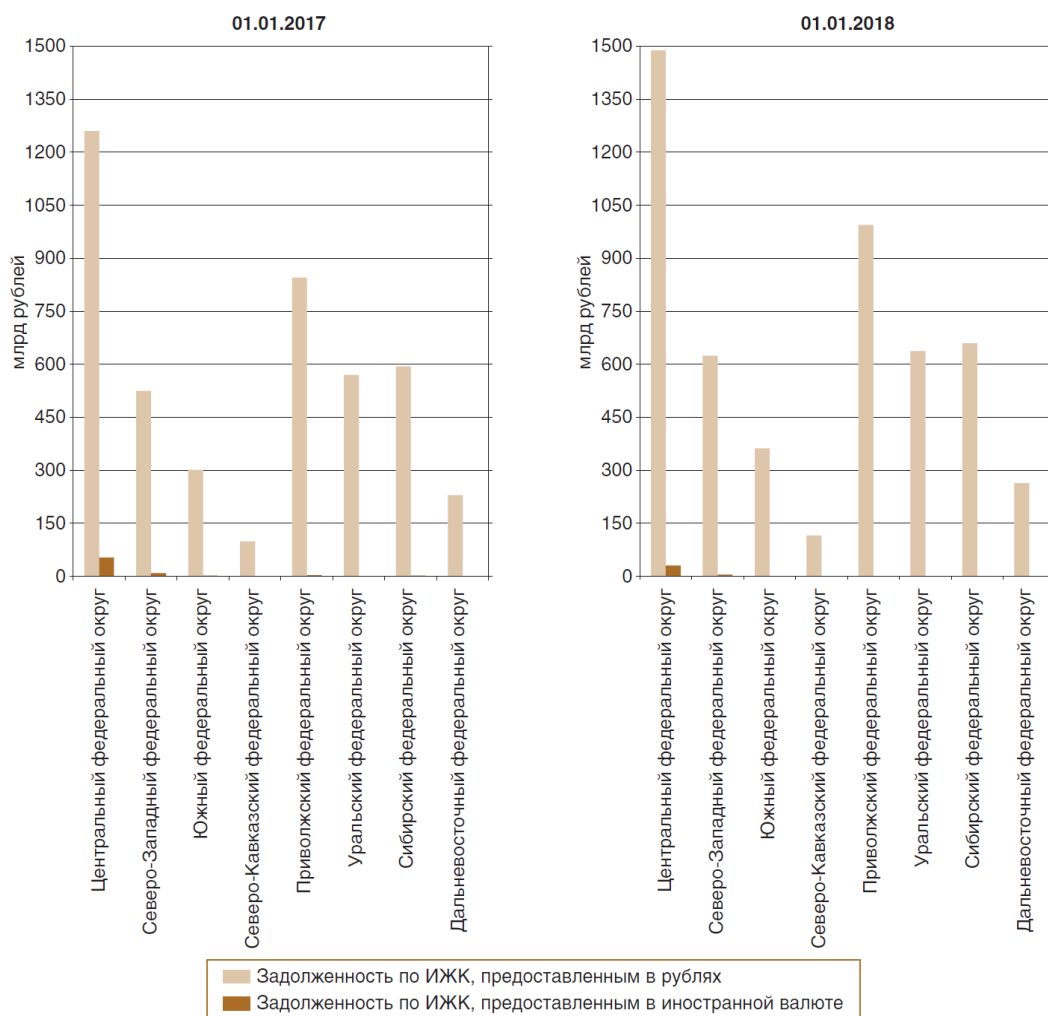


Рисунок 4б. Фоновая картограмма просроченной задолженности по ИЖК на 1 января 2018 года¹



Также банки стали выдавать ИЖК на более длительный срок. Средневзвешенный срок рублевых кредитов достиг значения 187 месяцев, что является максимумом за последние 7 лет. Срочность ИЖК в иностранной валюте продолжает снижаться: в 2017 году средневзвешенный срок таких кредитов снизился с 40 до 38 месяцев.

Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 5.

Рисунок 5. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования по ИЖК

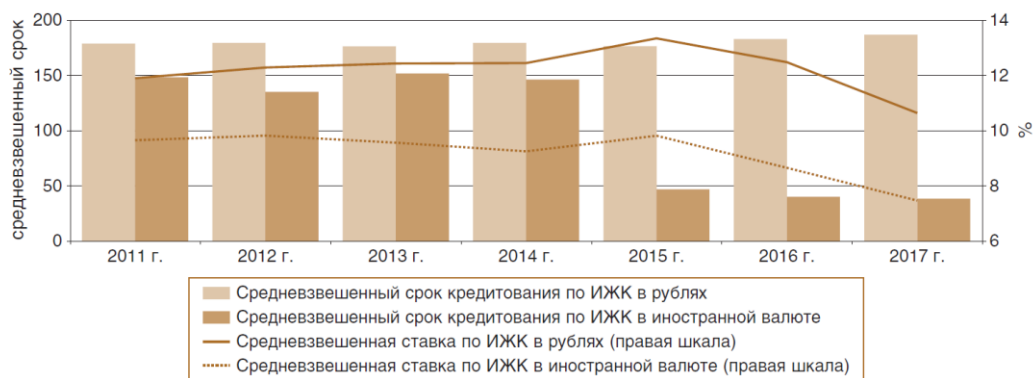
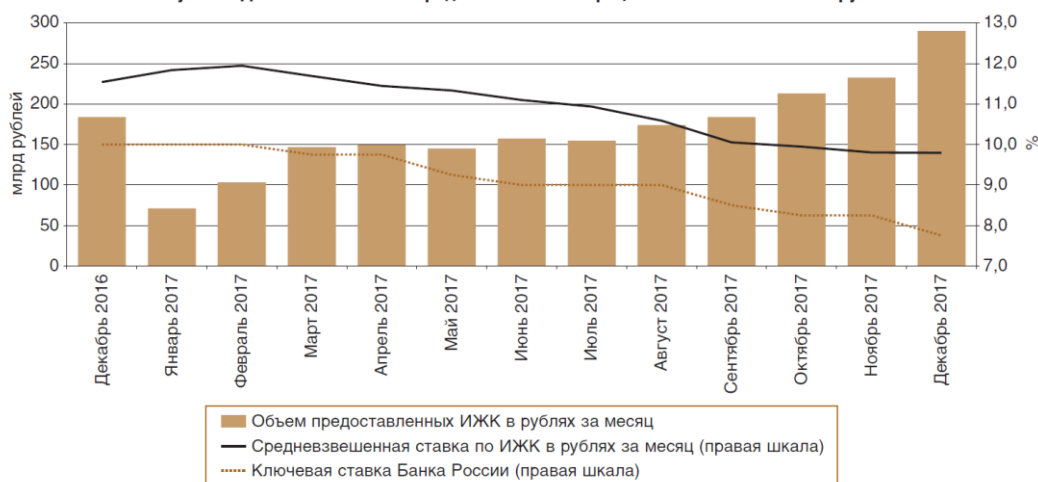


Рисунок 6. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях



Уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц, способствовало в том числе постепенное снижение ключевой ставки Банка России с 10,00% в начале 2017 года до 7,75% (декабрь 2017 года). В октябре 2017 года впервые средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях за месяц превысила отметку в 10,00% годовых и до конца года фиксировалась ниже этого уровня.

В 2017 году на фоне роста ипотечного жилищного кредитования **существенно увеличились объемы досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ИЖК)**, составив по итогам года 846,9 млрд рублей (в том числе прав требования по ИЖК на сумму 14,5 млрд рублей). Данный показатель превысил объемы 2016 года на 235,5 млрд рублей (39%).

Учитывая, что по итогам 2017 года в совокупном портфеле ИЖК на долю кредитов в иностранной валюте приходилось менее 1%, досрочное погашение преимущественно (98,9%) производилось по ИЖК (правам требования по ИЖК) в рублях – 837,3 млрд рублей. Наибольшая доля (79,7%) среди источников досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК) в 2017 году традиционно сохранилась за досрочным погашением средствами заемщика.

В течение 2017 года операции по рефинансированию ИЖК (прав требования по ИЖК) осуществляли 72 кредитные организации против 93 в 2016 году. При этом **объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) вырос** по итогам 2017 года на 40,8% по сравнению с уровнем 2016 года (до 161,2 млрд рублей) и на 73,9% по сравнению с уровнем 2015 года (92,7 млрд рублей).

Данный рост был в том числе обеспечен почти двукратным увеличением объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям по сравнению с показателями 2015–2016 годов (до 154,0 млрд рублей).

Рис. 7. Соотношение досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК

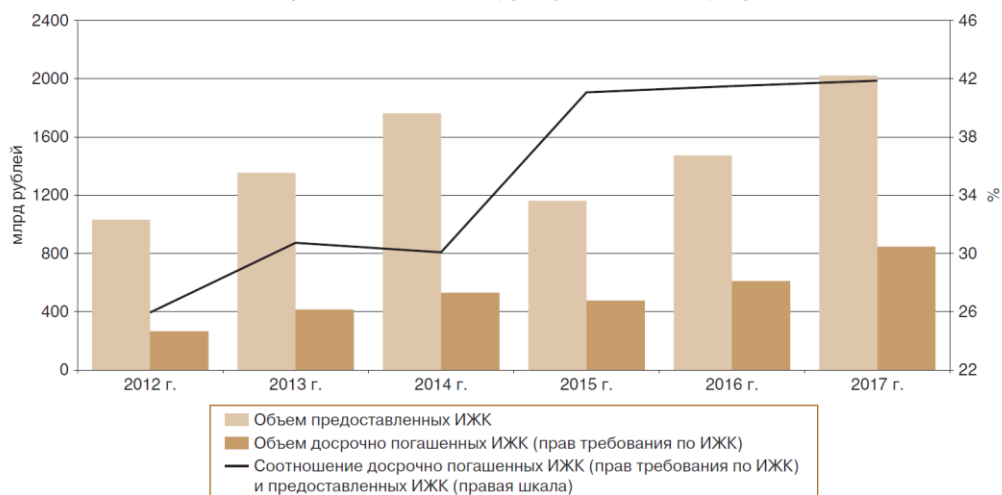
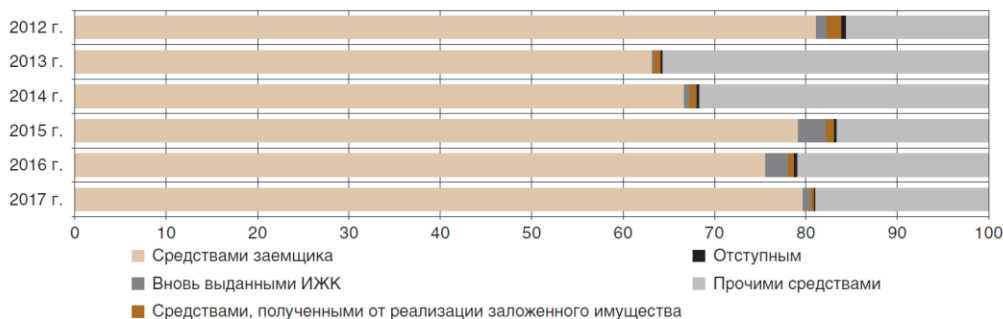


Рисунок 8. Структура источников досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК), %



Среди основных источников рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем их продажи другим организациям на лидирующей позиции остались специализированные организации – резиденты (82,4% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК)). По сравнению с 2016 годом доля совершенных ими операций выросла на 11,2 п.п., объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился в 2,2 раза (до 126,9 млрд рублей). При снижении доли кредитных организаций в источниках рефинансирования на 10,2 п.п. (до 17,4%) прирост объема рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) составил 19,9% (26,8 млрд рублей). Доля прочих организаций составила 0,1% (0,2 млрд рублей).

Одновременно с ростом совокупного объема операций рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем их продажи другим организациям (154,0 млрд рублей в 2017 году против 81,1 млрд рублей в 2016 году) происходила концентрация участников на данном секторе рынка рефинансирования.

На представленном ниже сетевом графике заметно снижение плотности среди центральных участников данного сектора рынка рефинансирования. При уменьшении количества пар участников, находящихся на периферии сетевой структуры, снизилась активность их взаимодействия. Кроме того, на указанном секторе рынка рефинансирования в 2017 году значительная доля объема операций (70%) приходилась на ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», что характеризуется большой толщиной ребра связи с контрагентами, при этом отмечается снижение числа связей с остальными ипотечными агентами.

Рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе в 2017 году было проведено одной кредитной организацией на сумму 7,2 млрд рублей. При этом в 2016 году объем указанных операций составил 33,4 млрд рублей (эмиссия осуществлялась двумя кредитными организациями).

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК. По состоянию на 1 января 2018 года в Ломбардный список Банка России было включено 59 выпусков облигаций

с ипотечным покрытием на сумму 302,5 млрд рублей по номиналу, а также 25 выпусков облигаций АО «АИЖК» на сумму 184,0 млрд рублей по номиналу.

Рис. 9. Соотношение объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК

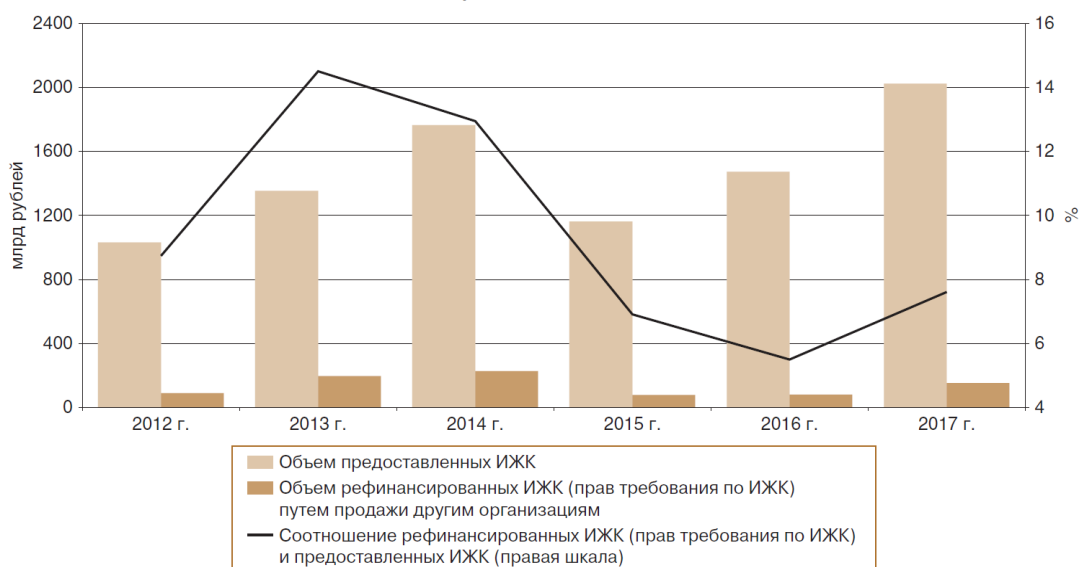


Рис 10. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов, %

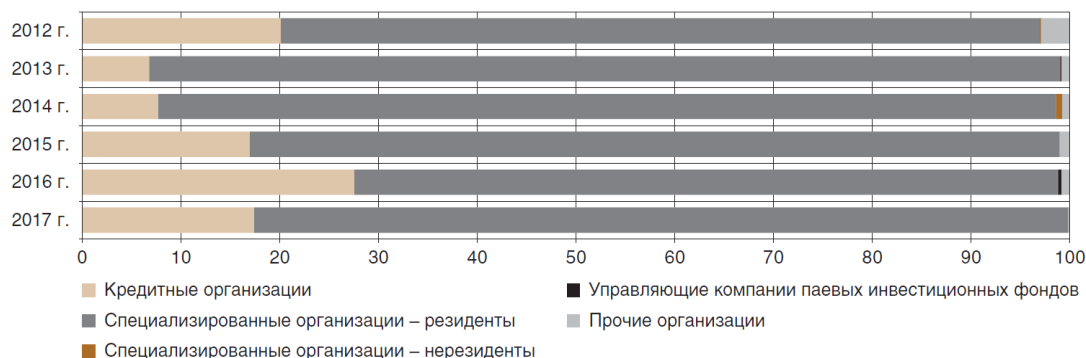
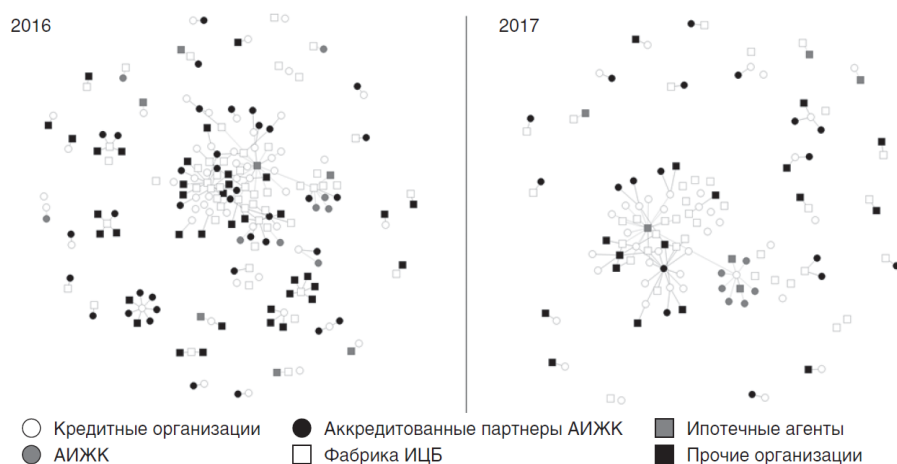


Рисунок 11. Сетевая структура рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов²



Ключевые выводы

В 2017 году рынок ипотечного жилищного кредитования продемонстрировал рекордный рост на фоне снижения процентных ставок. Объем выданных ИЖК увеличился за год на 37,2% и достиг 2 трлн рублей, превысив уровень предыдущих лет. Количество предоставленных ИЖК составило 1,1 млн единиц.

Пик ипотечного жилищного кредитования пришелся на декабрь 2017 года, когда было выдано более 151 тыс. кредитов на сумму свыше 290 млрд рублей (годом ранее – 103,5 тыс. кредитов на сумму 184,2 млрд рублей), прирост составил 46,2 и 57,7% соответственно. Доля

рублевых ИЖК в объеме всех рублевых кредитов физическим лицам, предоставленных гражданам в декабре 2017 года, составила 27,3%, увеличившись за месяц на 1,8 процентного пункта.

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года).

Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2017 года достигла 5,2 трлн рублей, увеличившись за год на 15,4%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте (на 40,3%), их доля в общем объеме ИЖК сократилась до 0,8%. Удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях на 1 января 2018 года практически не изменился и составил менее 1,1%.

Третий год подряд продолжался рост объемов досрочного погашения ИЖК. По итогам 2017 года объем составил 846,9 млрд рублей, больше чем на треть превысив показатель 2016 года.

Рынок рефинансирования ИЖК кредитными организациями продолжает восстановление после значительного снижения в 2015 году. Объем рефинансирования ИЖК в 2017 году составил 161,2 млрд рублей (в 2015 году – 92,7 млрд рублей).

¹ Определяется как удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по каждому субъекту РФ.

² Цвет вершин определяет тип контрагента операции рефинансирования; цвет ребра – направление денежного потока рефинансирования. Толщина ребра определяется объемом операции рефинансирования.

³ С 2 марта 2018 года изменилось фирменное наименование с АО “АИЖК” на АО “ДОМ.РФ”.

Часть 2. Материалы социологического опроса



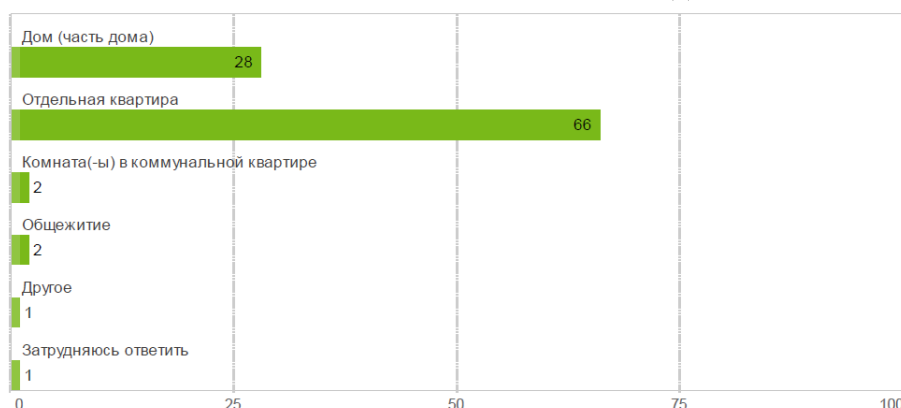
ЖИЛЬЕ И ИПОТЕКА*

Россиян расспросили, довольны ли они своим жильем и готовы ли его улучшать

Допускают возможность взять ипотечный кредит на жилье 19% россиян. За время наблюдений, с 2005 года, этот показатель изменился мало (рост на 3 пункта), но существенно – с 1% до 7% – выросло число пользователей такого кредита. Знакомые, взявшие ипотеку на жилье, есть у 58% участников опроса (в больших городах – у 65%, в Москве – у 50%). Как правило, люди слышат от своих знакомых с ипотекой негативные отзывы об этой практике.

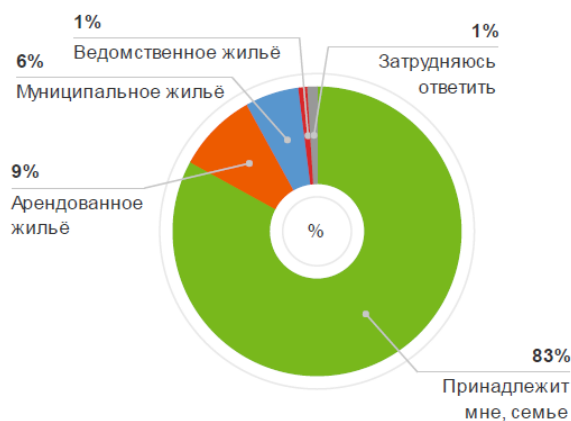
К какому типу относится жилье, в котором вы, ваша семья постоянно проживаете: дом (часть дома), отдельная квартира, комната(-ы) в коммунальной квартире, общежитие или что-то другое?

ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ



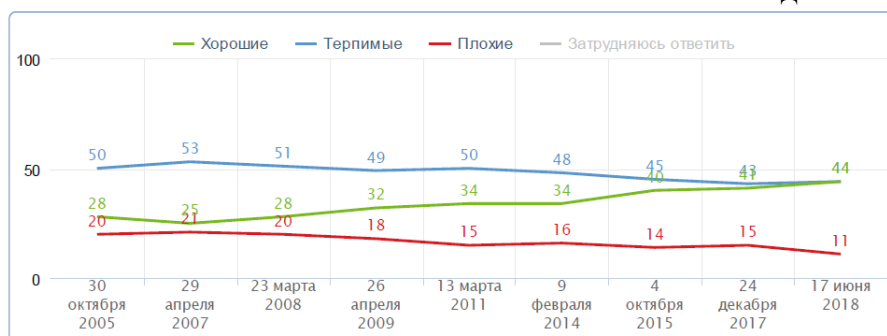
Кому принадлежит жилье, в котором вы живете: вам (вашей семье), вы его арендуете (снимаете), или это муниципальное, или ведомственное жилье?

ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ



Как бы вы оценили ваши жилищные условия: как хорошие или плохие?

ДАННЫЕ В % ОТ ГРУПП



* Сайт Фонда «Общественное мнение», 27 июня 2018 г. - <https://fom.ru/> (дата обращения: 22.11.2018)

У вас, вашей семьи есть потребность, необходимость улучшить жилищные условия, или такой потребности, необходимости нет?

ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ



У вас (вашей семьи) есть финансовые возможности для улучшения своих жилищных условий, или таких возможностей нет?

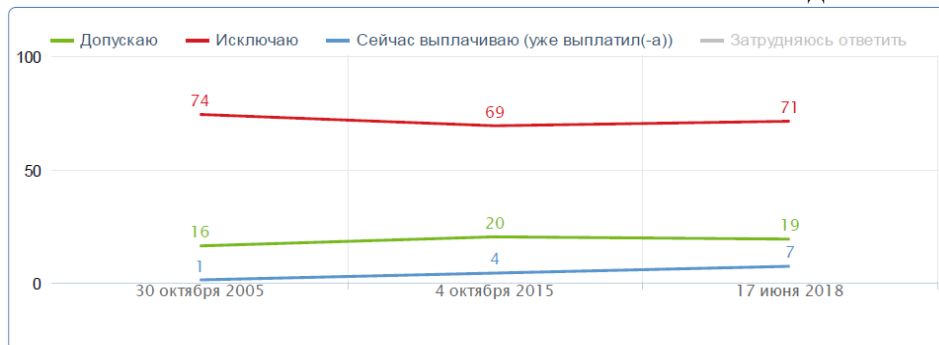
ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ



Ипотечный кредит – это кредит, предоставляемый гражданам банком на покупку жилья.

Вы допускаете или исключаете, что вы (ваша семья) возьмете ипотечный кредит на покупку жилья? Или вы сейчас выплачиваете (уже выплатили) ипотечный кредит?

ДАННЫЕ В % ОТ ГРУПП



Почему вы исключаете, что вы (ваша семья) возьмете ипотечный кредит, чтобы купить себе жилье?

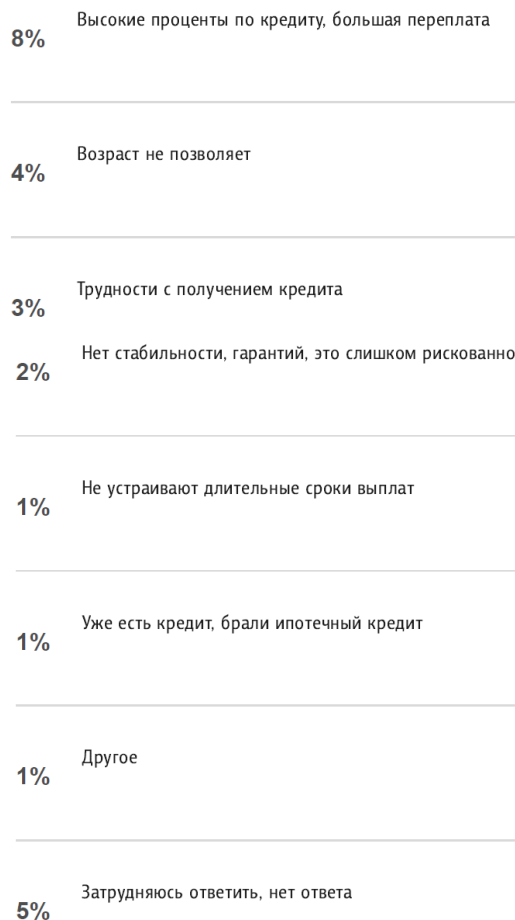
ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ

Открытый вопрос. Задавался тем, кто исключает возможность взять ипотечный кредит, – отвечали 71% респондентов

22% Низкий уровень жизни, низкие зарплаты, проблемы с работой

19% Мне не нужен кредит, я буду использовать другие возможности

9% Не доверяю кредитам, это кабала

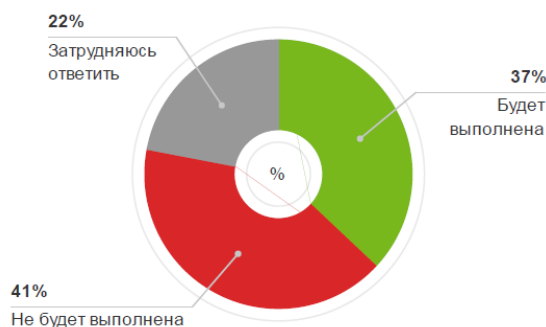


Сейчас средняя ставка по ипотечным кредитам составляет около 15% годовых.

Недавно президент дал поручение правительству добиться, чтобы к 2024 году ставка по ипотечным кредитам не превышала 8% годовых.

Как вам кажется, эта задача будет или не будет выполнена?

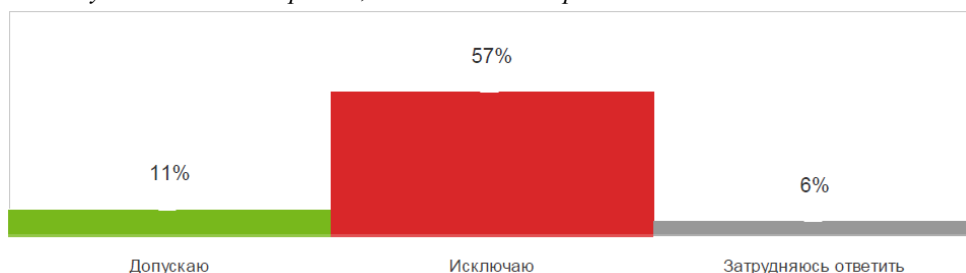
ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ



Вы сказали, что исключаете возможность (не уверены в возможности) покупки жилья с помощью ипотечного кредита. А если ставка будет 8% годовых, вы допускаете или исключаете для себя возможность взять такой кредит, чтобы купить жилье?

ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ

Вопрос задавался всем, кроме тех, кто допускает для себя возможность взять ипотечный кредит для покупки жилья или уже взял такой кредит, – отвечали 74% респондентов



Как вы думаете, если ставка по ипотечному кредиту снизится до 8% годовых, это увеличит или не увеличит число людей, готовых приобрести жилье с помощью такого кредита? И если увеличит, то значительно или незначительно?

ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ



У вас есть знакомые, которые приобрели жилье, взяв ипотечный кредит, или таких знакомых нет?

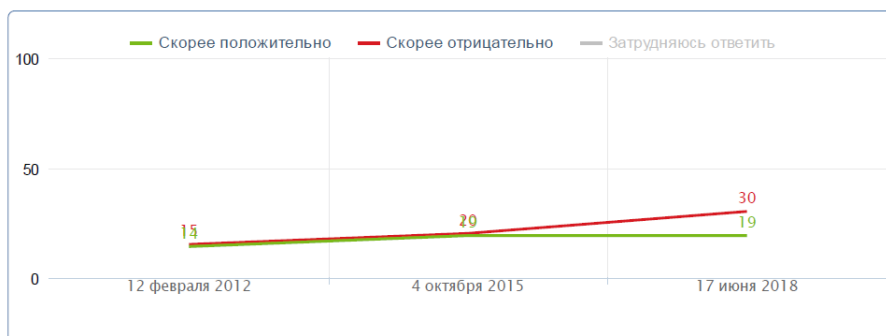
ДАННЫЕ В % ОТ ГРУПП



Как ваши знакомые отзываются о своем опыте пользования ипотечным кредитом – скорее положительно или скорее отрицательно?

ДАННЫЕ В % ОТ ОПРОШЕННЫХ

Вопрос задавался тем, у кого есть знакомые, которые брали ипотечный кредит, – отвечали 58% респондентов



Еженедельный опрос «ФОМнибус» 16–17 июня 2018 г. 53 субъекта РФ, 104 населенных пункта, 1500 респондентов. Статпогрешность не превышает 3,6%.

По данным исследований ООО «инФОМ» в рамках заказа Фонда «Общественное мнение» (проект ФОМ-ОМ)

Часть 3. Библиографический список книг, материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах, газетах и интернет-ресурсах

2017 – 2018 гг.

Амиралиева Д.М. Становление и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / Д.М. Амиралиева, П.Г. Сулейманова // Экономика и управление: проблемы, решения. - 2018. - Т. 5, № 7. - С. 55-59

Афанасьева О.Н. Проблемы развития российской системы ипотечного кредитования и пути их решения / О.Н. Афанасьева // Банковские услуги. - 2018. - № 7. - С. 27-30 (публикация предоставлена редакцией журнала)

Банковское сопровождение и проектное финансирование в сфере долевого строительства: стенограмма «круглого стола» в Государственной Думе 21 ноября 2017 г. // Официальный сайт Комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям - <http://www.komitet3-1.km.duma.gov.ru> (дата обращения: 22.11.2018)

Басс А.Б. Анализ эффективности государственных программ поддержки рынка ипотечного кредитования в России / А.Б. Басс // Экономика и предпринимательство. - 2018. - № 2. - С. 1199-1203

Басс А.Б. Современные тенденции российского рынка ипотечного кредитования / А.Б. Басс, Е.А. Фасахова // Экономика и предпринимательство. - 2017. - № 8, Ч.2. - С. 973-977

Баширина Е.Н. Договор об ипотеке: теория и практика применения / Е.Н. Баширина, Н.В. Фирсова // Евразийский юридический журнал. - 2018. - № 2. - С. 141-142

Борозенец В.Н. Современные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России / В.Н. Борозенец, М.Г. Русецкий, О.П. Чохатарова // Экономика и управление: проблемы, решения. - 2017. - Т. 1, № 2. - С. 150-157

Власов С.А. Реализация федеральной целевой программы «Жилище» в Дальневосточном федеральном округе / С.А. Власов // Жилищные стратегии. - 2018. - Т. 5, № 1. - С. 9-24

Выступление Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам 24 октября 2018 г. // Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru> (дата обращения: 22.11.2018)

Глотова Н.И. Влияние социально-экономических факторов на развитие ипотечного жилищного кредитования (на материалах Алтайского края) / Н.И. Глотова, Т.Е. Фасенко // Вестник Финансового университета. - 2017. - № 3. - С. 158-165

Гордейко С. В чем банку стоит быть осторожным при внедрении цифровой ипотеки? / С. Гордейко // Банковское кредитование. - 2018. - № 3. - С. 76-83

Гордейко С. Каких революционных изменений партнерской работы стоит ждать в ипотечном кредитовании / С. Гордейко // Банковское кредитование. - 2018. - № 4. - С. 16-33

Гордейко С. Система оценки качества ипотечных услуг: вариант реализации / С. Гордейко // Банковское кредитование. - 2018. - № 5. - С. 55-70

Гордиенко М.С. Финансовые инструменты на рынке жилья Российской Федерации: проблемы и направления развития / М.С. Гордиенко, Я.В. Свиарева // Экономика и управление: проблемы, решения. - 2017. - Т. 1, № 2. - С. 158-162

Демидов П.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации: монография / П.А. Демидов. - Ставрополь, 2018. - 55 с.

Долженков А. Ипотечный бум заканчивается. В 2019 году объем выдачи ипотечных кредитов сократится на десять процентов, а при негативном сценарии и на все двадцать пять / А. Долженков // Эксперт. - 2018. - 29 окт. - № 44. - С. 30-31

Долматович И.А. https://irbis.amursu.ru/cgi-bin/irbis64r_11/cgiirbis_64.exe?LNG=uk&Z21ID=&I21DBN=SPRV&P21DBN=SPRV&S21STN=1&S21REF=&S21FMT=fullweb&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M&S21STR=Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Деньги и кредит. - 2017. - № 3. - С. 33-37

Долматович И.А. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Финансы и кредит. - 2018. - Т. 24, № 2. - С. 441-454

Долматович И.А. Модели продвижения услуг на рынке ипотечного жилищного кредитования европейских стран / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Банковские услуги. - 2018. - № 7. - С. 31-36 (публикация предоставлена редакцией журнала)

Ермилова М.И. Банковская ипотека как источник финансирования российского жилищного рынка / М.И. Ермилова // Деньги и кредит. - 2017. - № 4. - С. 40-43

Ермилова М.И. Возможности адаптации европейского опыта в практике российского ипотечного кредитования / М.И. Ермилова // Страховое дело. - 2018. - № 6. - С. 10-17

Ермилова М.И. Модели финансирования российского рынка жилья: [об анализе применения различных моделей финансирования жилищного рынка в России] / М.И. Ермилова // Финансы. - 2017. - № 1. - С. 9-13

Ершов М.В. Как превратить ипотечный рынок в РФ в важный фактор экономического роста: выступление на Десятой экспертной сессии координационного клуба ВЭО России на тему «Доступное и комфортное жилье» / М.В. Ершов // Научные труды Вольного экономического общества России. - 2017. - Т. 207. - С. 513-523

Жандарова И. Ипотека на диване. К 2022 году рынок ипотеки будет переведен в электронный формат / И. Жандарова // Российская газета. - 2018. - 11 окт. - № 227. - С. 4

Жандарова И. Кредит под ключ. Ипотечное кредитование в этом году бьет рекорды / И. Жандарова // Российская газета. - 2018. - 29 авг. - № 190. - С. 1

[Законодательное обеспечение перехода к новым формам финансирования жилищного строительства](#) [Электронный ресурс]: библиодосье к парламентским слушаниям, 7 июня 2018 года / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека), Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. - М., 2018. - 40 с.

[Законодательное обеспечение реализации национального проекта «Жилье и городская среда»](#) [Электронный ресурс]: библиодосье к парламентским слушаниям, 11 октября 2018 года / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека), Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. - М., 2018. - 48 с.

[Законодательное обеспечение реализации национального проекта «Жилье и городская среда»](#) [Электронный ресурс]: материалы парламентских слушаний 11 октября 2018 года / Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству, Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству. - М., 2018.

Знаменская В.В. Ипотечное кредитование в решении жилищной проблемы в российской экономике / В.В. Знаменская, Е.В. Лаптева, Л.В. Золотова // Экономика и предпринимательство. - 2018. - № 8. - С. 716-719

Иванова Д.Г. Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития / Д.Г. Иванова, В.И. Шевня // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки / РАНХиГС при Президенте РФ. - 2018. - № 1. - С. 76-81

Ипотечное кредитование в 1-м полугодии 2018 года: на пике (октябрь 2018 г.) // Сайт кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА» - <https://raexpert.ru> (дата обращения: 22.11.2018)

Итоги развития рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки, 2017: [отчет по сост. на 15 дек. 2017 г.] / М-во стр-ва Рос. Федерации, Высш. шк. экономики - Нац. исслед. ун-т, Агентство ипотечного жилищного кредитования «ДОМ.РФ». - М., 2018. - 49 с.

Кузьмин В. Дом под процент. Дмитрий Медведев призвал сделать ипотеку доступнее / В. Кузьмин // Российская газета. - 2018. - 7 авг. - № 171. - С. 2

Кузьмина Е.В. https://irbis.amursu.ru/cgi-bin/irbis64r_11/cgiirbis_64.exe?LNG=uk&Z21ID=&I21DBN=SPRV&P21DBN=SPRV&S21STN=1&S21REF=&S21FMT=fullwebr&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M=&S21STR=Направления и перспективы развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования / Е.В. Кузьмина, А.А. Янин // Деньги и кредит. - 2017. - № 3. - С. 38-45

Ланцов С. Битва аналитиков. Эксперты разошлись в оценках будущего рынка ипотеки / С. Ланцов // Строительная газета. – 2018. – 26 окт. - № 42. – С.1, 5

Литова Е. Банкам обещают наплыв ипотечников. Эксперты прогнозируют рост объемов рефинансирования жилищных кредитов / Е. Литова // РБК. – 2018. – 8 мая. - № 79. – С. 10, 11

Литова Е. Ипотека уходит на второй круг. Доля новостроек на рынке жилищных кредитов достигла минимума / Е. Литова, Н. Федорова // РБК. – 2018. – 30 авг. - № 146. – С. 10, 11

Мананников Д.Ю. К вопросу образования «кредитного хвоста» у военнослужащего - участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения / Д.Ю. Мананников // Право в Вооруженных Силах. - 2018. - № 9. - С. 44-49

Маркелов Р. Метр перемен. Что случится со ставками по ипотеке в ближайшее время / Р. Маркелов // Российская газета. – 2018. - 14 нояб. - № 255. - С. 7

Маркелов Р. Число россиян с ипотекой выросло вдвое / Р. Маркелов // Российская газета. – 2018. - 2 марта. - № 46 - С. 7

Матвеева Е.С. Динамика жилищных стратегий граждан с 2005 по 2017 годы // Российское предпринимательство. – 2017. – Т. 18, № 23. – С. 3799-3814

Материалы встречи Президента Российской Федерации В.В. Путина с председателем правления Сбербанка Г.О. Грефом 8 октября 2018 г. // Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru> (дата обращения: 22.11.2018)

Материалы встречи Президента Российской Федерации В.В. Путина с Председателем Центрального банка Э.С. Набиуллиной 17 июля 2018 г. // Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru> (дата обращения: 22.11.2018)

Мизулина Е. Государство должно погасить ипотеку многодетным. В Совете Федерации готовят специальный закон для семей с детьми / Е. Мизулина // Парламентская газета. – 2018. - 7 марта. - № 9. - С. 6

Михайловская М. Ипотеку для молодых могут сделать дешевле. Семьям предлагают «простить» до 50 процентов стоимости жилья / М. Михайловская // Парламентская газета. – 2018. - 25 мая. - № 20. - С. 4

Назарова И.С. Совместное банкротство супругов - бывших участников накопительно-ипотечной системы: отсутствие четкого правового регулирования и неоднозначность судебной практики/ И.С. Назарова, В.М. Шеншин // Право в Вооруженных Силах. - 2018. - № 6. - С. 35-43

Нигматуллин Т. Расчет на ипотеку / Т. Нигматуллин // Известия. – 2018. - 2 авг. - № 141. - С. 5

Николаева Т.П. Проблемы ипотечного жилищного кредитования в России / Т.П. Николаева, Т.Е. Николаева // Проблемы экономики и юридической практики,. – 2017. - № 6. - С. 65-70

[Новые законодательные механизмы финансирования жилищного строительства: цели, формы и условия реализации](#) [Электронный ресурс]: библиодосье к парламентским слушаниям, 20 февраля 2018 года / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека), Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. – М., 2018. - 44 с.

[Новые законодательные механизмы финансирования жилищного строительства: цели, формы и условия реализации](#) [Электронный ресурс]: материалы парламентских слушаний 20 февраля 2018 года / Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. – М., 2018.

О планах по развитию жилищного строительства и совершенствованию ипотечного кредитования в этой сфере: [материалы встречи Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева с генеральным директором АО «ДОМ.РФ» А.А. Плутником 6 марта 2018 г.]/ Официальный сайт Правительства Российской Федерации. -<http://government.ru/> (дата обращения: 22.11.2018)

О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году: аналитические материалы // Вестник Банка России. – 2018. - № 35. – С. 17-23

Об ипотечном кредитовании в I квартале 2018 г. (апрель 2018 г.) // Аналитический центр ДОМ.РФ // Сайт ДОМ.РФ - <https://дом.рф> (дата обращения: 22.11.2018)

Отчет о текущем исполнении указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 / М-во стр-ва Рос. Федерации, Агентство ипотечного жилищного кредитования «ДОМ.РФ». - М., 2018. - 21 с.

Рынок ипотечного кредитования в сентябре 2018 г. / Аналитический центр ДОМ.РФ // Сайт ДОМ.РФ - <https://дом.рф> (дата обращения: 22.11.2018)

Самборская О. Уточнение маршрута. Застройщикам будет проще получить проектное финансирование и банковское сопровождение / О. Самборская // Строительная газета. – 2018. – 26 окт. - № 42. – С.1, 10

Самедов Т. Слагаемые ипотечного рекорда / Т. Самедов // Банковское дело. – 2018. - № 10. - С. 58-59

Сенаторы рассмотрели вопросы, связанные с накопительно-ипотечной системой кредитования военнослужащих // Официальный сайт Совета Федерации, 17 июля 2018 г. - <http://council.gov.ru> (дата обращения: 22.11.2018)

Соколова О. Накопительно-ипотечная система как форма реализации механизма социально-экономической защиты военнослужащих / О. Соколова // Морской сборник. - 2018. - № 7. - С. 59-64

Сорокин Д.Е. Как сделать доступной ипотеку? / Д.Е. Сорокин, М.В. Ершов // Вольная экономика. - 2017. - № 4. - С.112-115

Степанов А. Ипотека в иностранной валюте: обзор судебной практики / А. Степанов // Жилищное право. - 2018. - № 8. - С. 81-90

Стратегия развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016-2020 гг.: (новая ред.) / Агентство ипотечного жилищного кредитования «ДОМ.РФ». - М., 2018. - 61 с.

Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года: отчет / М-во стр-ва Рос. Федерации, Агентство ипотечного жилищного кредитования «ДОМ.РФ». - М., 2018. - 90 с.

Сунцова Е.А. Обеспечение военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации постоянным жильем (на примере накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения) / Е.А. Сунцова, Р.Л. Буторин // Вестник Академии военных наук. - 2018. - № 2. - С. 125-131

Филоненко В. Брать жилье в ипотеку станет проще. Кредитование под залог договора долевого участия позволит банкам снизить процентную ставку / В. Филоненко // Парламентская газета. – 2018. - 13 июля. - № 27. - С. 13

Филоненко В. Почему забуксовала военная ипотека / В. Филоненко // Парламентская газета. – 2018. - 7 марта. - № 9. - С. 8

Цакаев А.Х. https://irbis.amursu.ru/cgi-bin/irbis64r_11/cgiirbis_64.exe?LNG=uk&Z21ID=&I21DBN=SPRV&P21DBN=SPRV&S21S-TN=1&S21REF=&S21FMT=fullweb&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M=&S21STR= Рынок ипотечного кредитования современной России: проблемы и решения

А.Х. Цакаев, Ж.М. Алиева // Страховое дело. - 2017. - № 11. - С. 46-53

Цыганов А.А. Вопросы развития ипотеки: выступление на Десятой экспертной сессии координационного клуба ВЭО России на тему «Доступное и комфортное жилье» / А.А. Цыганов // Научные труды Вольного экономического общества России. - 2017. – Т. 207. - С.540-545

Цыганов А.А. Особенности реструктуризации ипотечных кредитов, номинированных в иностранной валюте / А.А. Цыганов, А. Д. Языков // Проблемы прогнозирования. – 2017. - № 6. - С. 115-120

Цыганов А.А. Развитие концепции и нормативно-правового регулирования ипотечного страхования в России / А.А. Цыганов // Страховое право. - 2018. - № 3. - С. 3-6

Шеншин В.М. К вопросу об уменьшении ежемесячного платежа по кредиту, полученному по целевому жилищному займу в сфере накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих / В.М. Шеншин, А.А. Калинин // Право в Вооруженных Силах. - 2018. - № 11. - С. 32-40

Языков А.Д. Существенные факторы риска при выдаче ипотечного кредита / А.Д. Языков, А.Д. Цыганов // Деньги и кредит. - 2017. – № 8. - С. 40-44