МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «РОСТОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (РИНХ)»

Финансовый факультет

Кафедра "Банковское дело"

"Допускается"
зав. кафедрой, д.э.н.,
профессор Семенюта О.Г.
_____
(подпись)
"___"_____2021 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

НА ТЕМУ:

«Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы развития»

Студентки 5 курса, Финансового факультета группа экz-552	(подпись)	Никифоровой Кристины Юрьевны
Научный руководитель	(подпись)	Мазняк Владимир Михайлович
уч. степень, должность		к.э.н., доцент

Ростов-на-Дону,2021

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

Глава 1. Теоретические основы ипотечного кредитования
1.1. Экономического содержание ипотечного кредитования
1.2. Нормативно-правовые основы ипотечного кредитования
1.3 Особенности ипотечного кредитования
Глава 2. Анализ ипотечного кредитования в России и зарубежных странах
2.1 Развитие ипотеки в России
2.2 Современное состояние ипотеки в РФ
2.3 Ипотечное кредитование за пределами РФ
Глава 3.Перспективы развития ипотечного кредитования
3.1. Проблемы развития ипотечного кредита в РФ
3.2. Пути совершенствования ипотечного кредитования в РФ
Заключение
Список использованных источников

ВВЕДЕНИЕ

Ежегодно в России все большей популярностью пользуется ипотечное кредитование. Ипотека позволяет приобрести жилье сегодня и оплачивать полную его стоимость в течении нескольких последующих лет. Это значительно удобнее, чем копить деньги, подвергая значительные накопления инфляционным и иным рискам.

Главная потребность каждой семьи-это приобретение собственного жилья - без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

Большинство населения России, по данным статистики, нуждается в улучшении жилищных условий. Это может быть обусловлено одной из основных социальных проблем современной России – высокой стоимостью на строительство и приобретение жилья. В России действует несколько программ государственной поддержки, которой можно воспользоваться при покупке жилья. На их реализацию выделяются деньги из бюджета. Для каждой из программ предусмотрены свои условия.

На современном этапе совершенствования жилищной сферы главной задачей жилищной политики является повышение доступности жилья для различных слоев населения.

В сфере жилищного строительства объединяются экономические интересы граждан и государства. Для неё характерны все недостатки и противоречия, присущие всей системе экономических отношений общества.

Долгое время в стране отсутствовали условия для эффективного функционирования практически всей экономики, а, следовательно, и отдельных предприятий. Несовершенство института собственности, а также налоговой политики, отрицательно сказывались на инвестиционной активности рыночных институтов, в том числе и в строительстве.

В зарубежных странах ипотечное кредитование стало основным направлением банковской деятельности. В развитых странах доля ипотечного кредитования составляет до трети совокупных активов кредитных организаций. В России за последнее время на рынке ипотечных жилищных кредитов был достигнут исторический максимум за период с 2009 года по количеству и объему предоставленных кредитов.

Главной задачей банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики. Банк преобразует свободные средства в ссудный капитал, обеспечивая при этом минимальные риски вложения средств для своих вкладчиков.

Банк привлекает временно свободные денежные средства населения на условиях срочности, платности и возвратности. Затем предоставляет кредиты, производит платежи, куплю-продажу ценных бумаг, осуществляет управление и ответственное хранение облигаций и акций своих клиентов, предлагает помощь в распространении новых эмиссий ценных бумаг, торгует иностранными валютами и драгоценными металлами, оказывает консультационные услуги своим клиентам в области инвестирования.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспеченность кредита источниками погашения. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой, как известно, отличается высокой степенью риска и неопределенности.

Задачи дипломной работы:

1. Раскрыть сущность ипотеки и определить роль ипотечного жилищного кредитования как фактора развития экономики в России.

2. Провести сравнительный анализ действующих в мировой практике моделей ипотечного кредитования, оценку их достоинств и недостатков, а также определить условия их использования в России.

3. Обосновать наиболее перспективные направления и эффективные инструменты развития ипотечного кредитования в регионах России в целях удовлетворения потребности населения в жилье.

4. Определить роль государства в формировании рынка ипотечного кредита.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Экономическое содержание ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование имеет две важные характеристики: юридическую и экономическую. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге.

С точки зрения экономического содержания ипотека представляет собой рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости (в случаях, когда другие формы отчуждения - купля-продажа, обмен - нецелесообразны), позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

Слово "ипотека" было известно еще в Древней Греции. Впервые этот термин появился в начале VI в. до н.э. (его ввел архонт Солон) и

был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. Изначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство.

Ранее подтверждением сделки служил столб, который устанавливался на границе земельного участка заемщика. На столбе отмечались все долги кредитора. Именно поэтому ипотека (от греч. Hypotheka) в переводе с греческого означает «подпорка». Принцип ипотечного кредита не изменился до сих пор — он выдается под материальное обеспечение, в качестве которого может выступать квартира, машина или земля.

В России первые упоминания об ипотечном кредитовании начинаются с 1998 года.

Ипотечный кредит имеет ряд отличий от потребительского кредита. Ипотечный кредит выдаётся под залог имущества-приобретаемого или купленного ранее. Залог является гарантией возврата кредита, поэтому процент ипотечного кредитования ниже, чем другие виды кредита. Ипотечный кредит выдаётся на более длительный срок.

У ипотечного кредитования есть ряд плюсов и минусов.

К плюсам относятся:

1. Первое и самое главное преимущество – это возможность покупки недвижимости, не имея необходимой суммы. Оформляя ипотечный кредит для покупки дома или квартиры, заемщик получает реальный шанс обзавестись собственным жильем.
2. Инвестирование. Ипотечный кредит выдаётся на длительный срок. Ежегодно недвижимость непрерывно растёт в цене. После выплаты всей суммы кредита появляется возможность продажи недвижимости за стоимость больше выплаченной.
3. Заёмщик вправе распоряжаться ипотечной недвижимостью по своему усмотрению: проживать на её территории, проводить ремонт, делать перестановку, сдавать в аренду.
4. Существуют различные государственные программы поддержки: военная ипотека, ипотека для молодых семей, ипотека с государственной поддержкой и т.д. Эти программы дают возможность получить кредит на льготных условиях с минимальной процентной ставкой. Некоторые заёмщики имеют возможность погасить ипотеку материнским капиталом или воспользоваться программой помощи ипотечным заемщикам.
5. Налоговые вычеты. Ежегодно или после окончания выплат по ипотечному кредиту любой заёмщик может оформить налоговый вычет, как на сумму основного долга, так и по уплаченным процентам (возврат процентов по ипотеке).
6. Рефинансирование. Заёмщик приобретает новый кредит для выплаты действующего. Обычно рефинансирование ипотеки – это вынужденная мера в период экономической нестабильности, когда реальные доходы населения падают. Рефинансирование ипотеки зачастую используют с целью избежания просрочки по кредиту и связанных с ней неприятностей – вплоть до потери приобретаемой недвижимости, которое по решению суда может перейти в собственность банка.

7. В ипотечном кредитовании многие банки предоставляют возможность погасить задолженность досрочно. Если имеется возможность погасить займ раньше установленного срока, то банк пересчитывает процент и переплаты будут значительно меньше.

8. Ипотека предоставляется на длительный срок, обычно это от пяти до пятидесяти лет. Именно поэтому сумма минимального ежемесячного взноса невысокая и не вызывает серьёзные финансовые трудности.

Изучив все плюсы ипотечного кредитования, необходимо рассмотреть и минусы.

Каждый банк предлагает разные условия кредитования.

К недостаткам ипотечного кредитования можно отнести:

1. Высокие переплаты по процентам. Приобретая жильё в кредит на большой срок, существует вероятность выплатить стоимость в несколько раз выше реальной стоимости приобретенной недвижимости.

Заемщик при оформлении ипотечного кредита делает не только первоначальный взнос, но и другие платежи, такие как: открытие и ведение счёта в банке, услуги оценщика, оформление документов у нотариуса, страхование жизни и приобретаемого жилья. Сумма платежей зависит от условий выбранного банка, иногда она доходит до 10% от стоимости приобретаемого имущества.

2. Приобретаемая недвижимость является залогом у банка в случае, если заемщик по каким-либо причинам перестаёт выплачивать долг. В таком случае банк изымает и продаёт имущество в счёт погашения оставшегося долга.

3. Банк выдвигает требования к приобретаемой недвижимости. Перед тем, как выдать ипотечный кредит, банк тщательно проверяет выбранную недвижимость по всем критериям. Кредитор должен быть уверен в юридической чистоте сделки и самого жилья. Выбранная недвижимость должна иметь проведенное водоснабжение, отопление: центральное или индивидуальное. На имущество не должен быть наложен арест или иные санкции. Заёмщик проходит банковскую проверку, предоставляет необходимые документы, среди которых основной – это справка о сумме официальной заработной платы, подтвержденная работодателем.

Банк тщательно проверяет все документы и принимает решение.

Основными причинами отказа служит плохая кредитная история и низкая заработная плата.

1.2. Нормативно-правовая организация ипотечного кредитования

Деятельность кредитных организаций на российском ипотечном рынке регламентируется действующими законодательными актами, регулирующими систему ипотеки. Формирование законодательной базы ипотечного кредитования в России началось с середины 90-х гг. прошлого столетия.

Важным шагом развития российского ипотечного законодательства стало принятие первой (1995г.) и второй (1996г.) частей Гражданского Кодекса РФ.

В России в настоящее время ипотека регулируется целым рядом основных законов, а также нормативными актами.

Рассмотрим основные моменты некоторых из приведенного перечня законов на рисунке 1.

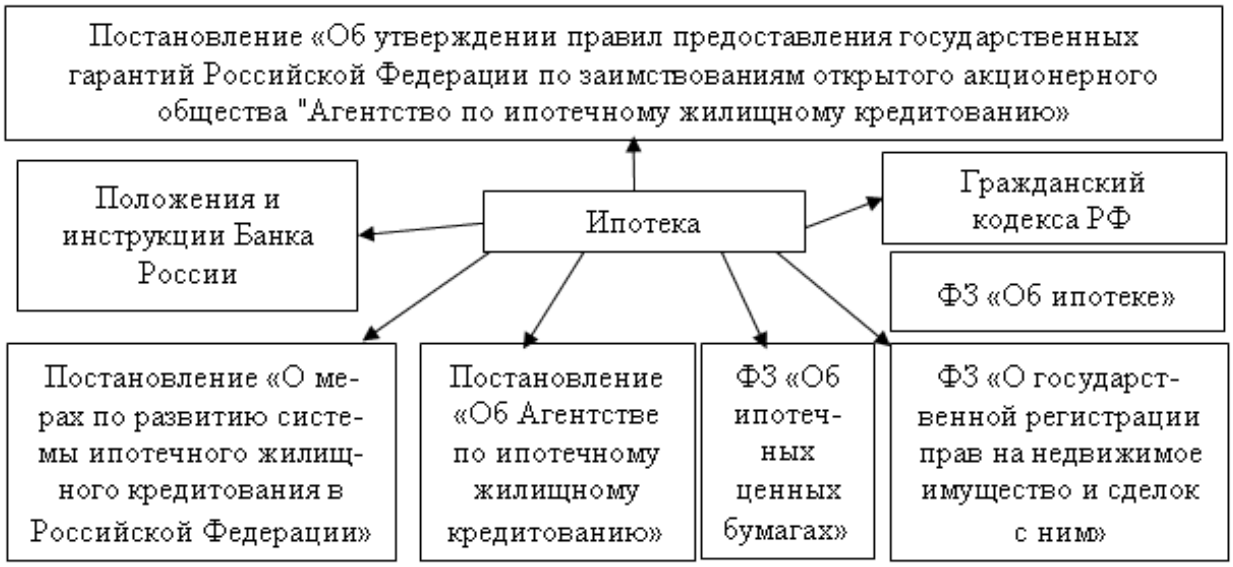

Рисунок 1- Законы и нормативные акты, регулирующие ипотечное кредитование

В России в качестве основы нормативно-правовой базы ипотечного кредитования выступают положения Гражданского кодекса, в котором отмечены:

1. Общие правила предоставления кредитов под залог какой-либо недвижимости (в том числе жилой).

2.Положения о правах собственности или иных вещных правах на жилую собственность.

3. Основания с целью обращения взыскания на заложенное помещение такое как жилое.

Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» безусловно является одним из нормативных актов регулирования ипотечного кредитования. В этом законе упомянуты такие пункты, как:

1.Возникновение единой системы регистрации прав на недвижимое имущество, а также сделок с ним.

2.Основные понятия о государственной регистрации, доказывающей зарегистрированные права.

3.Обязательной государственной регистрации подлежат все операции, совершающиеся с недвижимостью, права собственности на любое недвижимое имущество, а также ограничения прав на недвижимое имущество (ипотека, арест или же доверительное управление).

4.Формируется единый банк данных в пределах каждого регистрационного округа.

5.Государственная регистрация прав содержит открытый характер (данные о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляется согласно письменного запроса).

6.Государственная регистрация даёт возможность проводить учреждениям юстиции по регистрации прав на само недвижимое имущество, а также сделок с ним.

Существенно расширил возможности ипотеки Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ. Он регулирует:

1.Все обязанности со стороны залогодателя по обеспечению сохранности любого заложенного имущества в течение всего действия договора ипотеки (его ремонту, содержанию, охране, страхованию, защите от притязаний третьих лиц).

2.Последствия для разных случаев возможного перехода прав на заложенную недвижимость от залогодателя к иным лицам (его отчуждения, реквизиции, конфискации, перехода в итоге реорганизации юридического лица, наследования) и обременения правами третьих лиц.

3.Порядок реализации залога, на которое обращено взыскание со стороны кредитора, есть возможность его реализации не исключительно с публичных торгов, но и аукциона или же по конкурсу, а также приобретение самим залогодержателем.

Среди нормативных актов, регулирующих ипотечное кредитование стоит отметить закон «Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах», который предусматривает два вида ценных бумаг:

1. Облигации (ипотечные облигации);

2. Ипотечные сертификаты участия.

Согласно нормативно-правовым документам предметом ипотечного кредитования могут являться:

1.Земельные участки (кроме земель, находящихся в муниципальной или же государственной собственности, сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций или крестьянских хозяйств и полевых земельных участков собственных подсобных хозяйств согласно закону, такие части земельного участка, площадь которой менее минимальной величины, что регламентируется нормативными актами разных субъектов РФ или же нормативными актами органов местного самоуправления для земель самого разного целевого назначения и разрешенного применения).

2.Предприятия, сооружения, здания и другое недвижимое имущество, которое активно задействуется в предпринимательской деятельности;

3.Квартиры и жилые дома, а также части жилых домов или же квартир, которые состоят как из одной, так и нескольких изолированных комнат;

4.Машино-место

5.Садовые дома, дачи, гаражи и иные различные строения потребительского назначения;

6. Морские и воздушные суда, а также суда внутреннего плавания.

Но сам предмет ипотеки принадлежит заёмщику на правах собственности или же полного хозяйственного ведения. Предметом не может являться муниципальное, государственное или особо охраняемое имущество и имущество, относительно которого факт приватизации был признан недействительным.

Главный принцип ипотечного кредита – возвратность. Даже в том случае, когда заемщик отклоняется от уплаты ипотечного взноса, банк ничего не теряет от сделки, т.к. в пользу банка закладывается либо приобретаемое, либо ранее нажитое имущество (жилая недвижимость).

В ипотечном кредитовании выделяют два основных участника сделки - то залогодатель и залогодержатель. Залогодатель - это лицо, отдающее в залог другому лицу своё недвижимое имущество. Залогодателем может являться сам должник или иное третье лицо.

Залогодержатель - это тот, кто получает имущество в залог т.е. выступает кредитором по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству. В случае невыполнения всех обязательств заёмщиком: ненадлежащего исполнения или же неисполнения обязательства залогодержатель имеет гарантию в виде залога. Имущество будет изъято и продано в счёт погашения долга.

Ипотечная ценная бумага, которая подтверждает право временной передачи собственности от должника-заемщика к банку-кредитору как гарантии оплаты долга называют закладной. Законодательство регулирует основные положения о закладной, её содержание, осуществление прав по такой закладной и регистрацию её собственников. В соответствии с российским законодательством ипотечный кредит в обязательном порядке должен быть зарегистрирован в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Данная регистрация удостоверяется посредством надписи на договоре. Государственную пошлину за данную регистрацию, за внесение изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке оплачивает залогодатель. В случае прекращения ипотеки, то регистрационная запись погашается на основе заявлений залогодателя и залогодержателя, либо решением суда общей юрисдикции, арбитражного или третейского суда о прекращении ипотеки. Такая государственная регистрация является публичной. Договора об ипотечном кредитовании заключаются в соответствии со всеми правилами Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений Закона об ипотеке.

Усилия законодателей направлены в первую очередь на снижение рисков для участников ипотечного рынка, на разработку надежных финансовых инструментов привлечения ресурсов в эту сферу. В разработке ипотечных стандартов участвуют: Центробанк, Федеральное Агентство по жилищному ипотечному кредитованию (АО «Дом.РФ»), а также ряд других государственных структур.

Ипотечное законодательство непрерывно совершенствуется. Речь идет как о создании новых, так и о внесении изменений и дополнений в действующие законодательные акты.

1.3 Особенности ипотечного кредитования

Изучив структуру ипотечного кредитования можно выделить его основные особенности:

а) ипотечная ссуда выдаётся только под залог;

б) большая часть ипотечных кредитов имеет строго целевое назначение. Кредит приобретается для покупки, постройки и перепроектировки своего жилья, промышленных зданий или для освоения земельных участков. В некоторых странах ипотечный кредит пользуется большим спросом.

в) ипотека выдаётся на долгий срок, чаще всего от 10 до 30 лет. Приобретая ипотечную ссуду, оформляется закладная. Она является специальным кредитным соглашением, отличающимся от других его разновидностей. Закладные обращаются на вторичном рынке, задача которого состоит в том, чтобы обеспечить постоянный приток ресурсов для кредитования и перелив средств из регионов, испытывающих избыток кредитных ресурсов.

При залоге недвижимости обращение взыскания на предмет залога производится либо по решению суда, либо на основании соглашения сторон, удостоверенного нотариально.

Исключением из правила является залог предприятия или недвижимости, имеющий особенную историческую или культурную ценность.

После взыскания предмет залога выставляется на торгах или аукционе. Торги начинаются с установления первоначальной цены недвижимости по соглашению между сторонами или по решению суда. Если же торги не состоялись, банк имеет право заключить соглашение с залогодателем о приобретении имущества по его начальной цене. В таком случае ипотека прекращается. Если соглашение о продаже банку предмета залога не состоялось, назначаются повторные торги, где цена имущества снижается на 15%. В случае, когда недвижимость не была никем приобретена и на повторных торгах, банк имеет право покупки этого имущества по цене на 25% ниже первоначальной. Ипотека считается прекращенной, если залогодатель не воспользовался этим правом в течение месяца с момента окончания повторных торгов.

Ипотечный кредит играет большую роль в замещении государственных источников финансирования потребностей предприятий, фирм и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Его развитие способствует наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих субъектов в условиях дефицитности кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции.

Механизм ипотечного кредитования в России позволяет решить целый комплекс острейших социально-экономических задач, включая улучшение жилищных условий трудоспособного населения с помощью долгосрочных
ипотечных кредитов банков; увеличение объемов жилищного строительства за счет возросшего платежеспособного спроса со стороны покупателей жилья; расширение и развитие услуг банковского сектора, развитие жилищного рынка.

Ипотечное кредитование является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирование рынка недвижимости и ценных бумаг.

Ипотечное кредитование является существенным фактором экономического потенциала страны:

- во-первых, развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на состоянии реального сектора экономики. Ипотечное кредитование промышленных предприятий позволяет модернизировать производство, повышать качество и конкурентоспособность продукции практически во всех отраслях народного хозяйства, что, в свою очередь, наращивает экономический потенциал страны;

- во-вторых, с помощью ипотечного кредитования программа жилищного строительства, достигается непрерывность производства в строительстве. Строительство современного жилья вызывает спрос на многие комплектующие изделия, что стимулирует развитие многих отраслей экономики;

- в-третьих, с помощью ипотечного кредитования в систему рыночных
кредитных отношений вовлекаются множество предприятий и широкие

массы населения - собственники квартир, земельных наделов и другого недвижимого имущества. Благодаря этому государственное финансирование процесса замещается банковским кредитом. Это отвечает интересам общества в целом и отдельных экономически субъектов: повышает уровень инвестиционной активности хозяйствующих субъектов, банковской системы; в инвестиционный процесс широко вовлекаются свободные финансовые ресурсы;

- в-четвертых, будучи дорогим товаром, жилье является одним из важнейших факторов стимулирования сбережений населения, что также способствует формированию инвестиционных ресурсов;

- в-пятых, развитие ипотечного кредитования способно вывести страну не только из инвестиционного, но и инфляционного кризиса, отвлекая средства из текущего оборота во внутреннее накопление.

Развитие ипотечного кредитования оказывает также положительное влияние на преодоление социальной нестабильности:

- во-первых, ипотечное кредитование положительно влияет на решение проблемы занятости. С одной стороны, развитие ипотечного кредита способно смягчить последствия безработицы: вследствие жесткой территориальной привязки строительства в производство вовлекаются дополнительные местные трудовые ресурсы. С другой стороны, кредитование под залог недвижимости содействует мобильности трудовых ресурсов;

- во-вторых, человек, имеющий собственный дом или квартиру, психологически более устойчив, он может создать семью, растить детей. Обеспечение хорошими жилищно-бытовыми условиями приводит и к улучшению здоровья нации, увеличению продолжительности жизни, что, в свою очередь, повышает трудоспособность населения.

Все это положительно сказывается на экономическом и социальном развитии страны. Таким образом, ипотечное кредитование, бесспорно, является перспективным направлением банковской деятельности.

ГЛАВА 2.АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

2.1 Развитие ипотечного кредита в России

История ипотечного кредита в России началась в XIII - XIV вв. и получило название "заклад". Заклад возник одновременно с правом частной собственности на землю.

В 1649 году царь Алексей Михайлович создал уложение, в котором утверждалось, что предметом залога могут быть вещи, принадлежащие заёмщику на правах собственности. Если собственность являлась общей, то необходимо было предоставить согласия всех участников собственности на её залог.

Соборным уложением в 1649 году законодательно предусмотрен безусловный переход заложенного имущества в собственность кредитора, а также утверждён определенный порядок совершения договора залога. В случае невыплату по долгам

В 1656 г. царь Алексей Михайлович предписал выдавать ссуды и под незаселенные поместные земли. Вместе с тем продолжал

господствовать и сохранялся до конца 18 века порядок, согласно которому имущество должника в случае просрочки долга обращалось в собственность кредитора. При этом интересы должника ущемлялись, так как стоимость имущества, переходящего в собственность кредитора, могла значительно превышать сумму долга.

В 1754 году в период правления Елизаветы Петровны по инициативе графа Шувалова Петра Ивановича был основан Государственный Банк для Дворянства. Главной целью этих банков являлась возможность предоставить кредит на самых приемлемых условиях, но только для высших слоёв общества – аристократов.

В 1786 году при Коммерц-коллегии и в Петербургском порту были созданы первые ипотечные банки для купеческого сословия. В этом же году императрица Елизавета Петровна издаёт приказ об объединении всех этих учреждений в единый Государственный Заёмный Банк.

23 декабря 1786 года Екатерина Великая подписала манифест о создании страхового института - Страховой экспедиции. Страховая компания была предназначена для страхования строений и товаров, передаваемых в залог. Этим же манифестом в России устанавливалась государственная монополия на страхование. До отмены крепостного права крестьяне считались недвижимым имуществом, поэтому в качестве залога помещики закладывали свои имения вместе с крестьянами.

В 1797 году во время правления Императора Павла I был основан Вспомогательный Банк для Дворянства. Чуть позже, в 1802 году Вспомогательный Банк для Дворянства был объединён с Государственным Заёмным Банком.

Получить ссуду в банке было довольно просто. Для этого заёмщику необходимо было обратиться в банк с заявлением на получение ссуды. После обращения банк формировал специальную комиссию, оценивающую стоимость заложенного имущества и принималось решение. Но несмотря на это банк не имел права изъять заложенное имущество. Это приводило к росту долгов заёмщика перед банком. Банки принадлежали государству, поэтому государственная казна несла большие убытки.

Именно по этой причине в 1859 году Александра II издаёт указ, который запрещает выдачу кредитов под залог недвижимости за счёт государства.

После освобождения крестьян в 1861 году началась повсеместная организация кредитных учреждений. Крестьяне нуждались в кредите для покупки земли, и более 20 миллионов бывших крепостных получили ссуды в размере 80 % от стоимости надела. Деньги выдавались на 49 лет под 6% годовых.

Значительная часть крестьян перебиралась после освобождения в города. Для покупки жилья им требовались деньги. В этом случае ссуды выдавались под залог покупаемой городской недвижимости. Так возникли городские кредитные организации. Первая такая организация возникла в Санкт-Петербурге в 1861 году, а чуть позже - и в Москве. Позже аналогичные кредитные учреждения возникли и в других российских городах.

К 1870 году в Российской империи функционировали уже 11 банков, чьи отделения открывались по всей стране.

Для обеспечения ипотечного кредитования эти учреждения

выпускали облигации, которые считались весьма надежным и прибыльным вариантом вкладывания своих средств.

Чтобы повысить рыночный курс облигаций, Министерство финансов по просьбе Санкт-Петербургского городского кредитного общества разрешило с 1862 года Государственному банку выдавать денежные ссуды под залог облигаций общества стоимостью 90 копеек за рубль их биржевой цены. Кроме того, можно было приобретать долговые обязательства за свой счёт на тех же условиях, что и государственные процентные бумаги. А с 1863 года Государственный банк ввел оплату вышедших в тираж облигаций и купонов в своих конторах и отделениях, которые высылали эти ценные бумаги (предварительно получив за них деньги) в правление общества. Кредитное общество в свою очередь возмещало Госбанку совершенные выплаты.

В сентябре 1865 г. уполномоченные московского купечества Т.С. Морозов, Н.Н. Сущов, И. Ляшин обратились к министру финансов М.Х. Рейтерну с просьбой разрешить открытие Московского купеческого банка. Прошение было одобрено. В 1866 году Московский купеческий банк начал свою деятельность. Устав банка был утверждён Александром II 1 июня 1866 года. В составе учредителей было 77, а уставной капитал ориентировочно составлял 1,26 млн.руб. Всего за 3 года работы размер уставного капитала вырос до 5 млн.руб, а к 1913 году составлял 15млн.руб. Объём привлеченных средств за 2 года вырос с 10,2 млн.руб до 134,6 млн.руб.

Успешное развитие первых двух акционерных коммерческих банков привлекло большое внимание со стороны деловых кругов страны. Банки подобного типа были созданы в Нижнем Новгороде, Костроме, Кишиневе, в портовых городах - Одессе, Николаеве, Ростова-на-Дону, Таганроге, Риге, так же были учреждены в Санкт-Петербурге и Москве.

В начале 1880-х гг. в России уже была создана эффективно работающая кредитная банковская система, включавшая в себя сеть акционерных земельных банков. В те времена часто происходили случаи невозврата банковских ссуд, но развитие системы возврата долговых обязательств перед банком позволило избежать банкротства крупных кредитных организаций.

Банковская деятельность осуществлялась на территории всей Европейкой России, за исключением Прибалтики и Царства Польского. В этих районах в основном кредитованием занимались местные кредитные организации. Большая часть земельных банков была открыта на территориях западных и южных губерний. Это объясняется высоким уровнем развития аграрного капитализма. На эти территории приходилось 2/3 общей суммы выданных ссуд, выданных акционерными земельными банками.

В 1882 году указом Сената был создан Крестьянский Поземельный Банк. Банк выдавал ссуды исключительно на приобретение земли. К концу XIX века Крестьянский поземельный Банк обслуживал 80% сделок земельного кредитования. Особенно способствовала развитию рынка столыпинская реформа, существенно активизировавшая земельный рынок.

Вслед за Крестьянским поземельным банком в 1885 году императором Александром III был учреждён Дворянский Земельный Банк. Деятельность этого банка контролировалась министром финансов

Российской Империи. Банк оформлял льготные займы помещикам и представителям потомственного дворянства с оформлением в залог земельной собственности на основе закладной. Также кредитованием под залог занимались сельские банки, общества поземельного взаимного кредита и кредитные товарищества.

Главную роль в системе ипотечного кредита играли государственные и акционерные ипотечные банки. С начала 70-х годов XIX в. вплоть до 1917 года действовали Московский, СПб-Тульский, Виленский, Ярославско-Костромской, Бессарабско-Таврический, Донской, Киевский, Харьковский, Полтавский, Нижегородско-Самарский акционерные земельные банки. Каждый из банков имел свою территориальную сферу деятельности, иногда взаимоперекрещивающуюся. В целом они охватывали территорию всей Европейской России, за исключением Прибалтики и Царства Польского, где действовали почти исключительно местные кредитные учреждения.

В Москве действовало 8 основных государственных банков.

В 1891 году Московский земельный банк основал московское домовладельческое общество. Главной функцией этого общества был контроль за недвижимостью. В случае невозвратности кредита имущество должника переходило в собственность этого общества.

С 1912 года Московский народный банк становится основным контролирующим органом ипотечного кредитования в стране. Банк был зарегистрирован в Министерстве финансов Российской империи как центральный банк для кредитования кооперативов по решению I Всероссийского кооперативного съезда 1908 года. Первоначальной задачей кредитной организации состояла в финансировании мелких кредитных учреждений и кооперативных предприятий. Уставный капитал составил 1 млн рублей.

Помимо государственных банков стране действовали 10 акционерных земельных банков, выдававшие ссуды под землю и городскую недвижимость на определенной территории. Акционерные Земельные Банки носили всесословный характер, поэтому их клиентская база была значительно шире, чем у сословных учреждений. Земельные банки специализировались на ссудах как под залог земли, так и под городскую недвижимость. Последний вид операций был ограничен в пределах трети ссудного портфеля, чтобы не создавать конкуренцию городским кредитным обществам. Для предотвращения конкуренции между ипотечными учреждениями в одной губернии также не допускалась деятельность более двух акционерных земельных банков. Контроль со стороны правительства выражался в назначении уполномоченного от Министерства финансов в каждый земельный банк. Подпись этого чиновника значится на каждом закладном листе наряду с автографами председателя и членов правления. Хотя государство не отвечало по обязательствам банка, предполагалось, что в случае банкротства ликвидацию дел банка возьмет на себя правительство.

К 1914 г. активы акционерных земельных банков составляли 24% системы ипотечных учреждений, 24,5% всех земельных ссуд и 22,2% ссуд под городскую недвижимость.

Уже в то время кредитная система Российской империи имела трехуровневую структуру и состояла из следующих звеньев:

1. Государственный банк.

2. Банковский сектор, представленный в основном коммерческими и сберегательными банками.

3. Специализированные кредитные институты (страховые компании, кредитные товарищества и пр.).

На рубеже столетий рост ипотечных операций продолжается, и ипотека как вид займа приобретает массовый характер: клиентами земельных банков становятся две трети частных владельцев земли. Существенно увеличивается количество товариществ мелкого кредита: если в 1905 году их было более 500, то к 1915 году – уже 15450.

Со временем ипотека приобретала целевое значение. Если раньше она шла на развитие промышленного и банковского предпринимательства или на биржевые игры, то к началу XX века стала чаще применяться в сельском хозяйстве. Значительная часть ссуд была истрачена на покупку земли (30% купленных и 50% проданных дворянами земель прошли через Дворянский банк). К 1915 году площадь крестьянских земель, купленных при посредничестве Крестьянского банка, превышала дворянские, находившихся в залоге у Дворянского банка.

Наибольшего расцвета ипотека достигла к 1914 году. В начале 1915 года число выданных ссуд возросло почти до 508 тыс., их сумма — до 3,322 млрд. рублей, а площадь принятой в залог земли составила 56% от всей, что была в частной собственности. Пальму первенства по площади заложенных земель и сумме выданных ссуд удерживали земельные банки: в 1915 году они выдали 90% ссуд.

К 1917 году в России уже существовали 21 земельный банк, Государственный Крестьянский Поземельный Банк, Дворянский Банк, Особый Отдел Государственного Дворянского Банка и 18 частных банков.

Развитие системы ипотечного кредитования продолжалось до октября 1917 года. Конфискация помещичьей земли и отмена частной собственности на землю, осуществленные советской властью, подорвали саму основу существования ипотечных банков.

К концу 1918 года система ипотечного кредитования в России была разрушена, ипотеки уже фактически не существовало, точку в его развитии поставил Декрет Совета Этнических Комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ».

В итоге понятие «ипотека» в РФ было более 70 лет. У новой власти на это дело были свои собственные виды. Так, 17 мая 1919 г. был опубликован Декрет Совета Народных Комиссаров, который назывался «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ», которым окончательно был ликвидирован институт ипотеки в России.

2.2 Современное состояние ипотеки в РФ

Вопрос о возрождении ипотеки поставил принятый 24 декабря 1990 года закон "О собственности". Позже был заложен фундамент для развития законодательной базы ипотеки: законы о залоге от 29 мая 1991 года и "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года, где была предусмотрена ипотека, и "Основные положения о залоге недвижимого имущества - ипотеке" от 29 декабря

1993 года. Нашли отражения эти вопросы и в "Гражданском кодексе РФ" (ст.339, 340).

В конце 80-х - начале 90-х гг. в России началась перестройка экономики и реорганизация банковской системы. Банковская система приобрела более разветвленный вид, появились также коммерческие и кооперативные банки.

После 1988 г. долгосрочным кредитованием жилья для населения занимались Госбанк СССР (кредитовал строительство индивидуальных домов в сельской местности), Жилсоцбанк СССР (кредитовал членов жилищных кооперативов) и Сберегательный банк СССР (Сбербанк), который в 1991 году был преобразован в акционерный коммерческий банк, полностью контролируемый государством.

Несмотря на отсутствие полноценной нормативной базы ипотечного кредитования, в 90-е годы успешно пробовали свои силы в этой сфере, как столичные, так и провинциальные банки. Количество банков, предлагающих такой ряд услуг, неуклонно - рос: только к концу 1994 года их было более 20. Пионером ипотечного дела является Ипотечный акционерный банк (ИАБ).

Развитие ипотеки во многом зависело от гарантий прав собственности, которые должны быть обеспечены эффективной системой регистрации этих прав. Ипотечным банкам нужна льготная налоговая политика, так как это банки особого рода. В условиях нашей страны необходимо регламентировать их работу.

Государственный бюджет всегда являлся основным источником финансирования жилищного строительства, дополняемым лишь незначительными вложениями со стороны предприятий, что выразилось в практическом отсутствии в России, в начале экономических реформ, механизмов самостоятельного участия населения в решении жилищных проблем. Кредитование осуществлялось только в сфере строительства нового жилья индивидуальными застройщиками или жилищными кооперативами, но не при покупке готового жилья.

В период 1991-1999 гг. в сфере жилищного финансирования произошли серьезные изменения. Кардинальным образом изменилась структура ввода в действие жилых домов по типам застройщиков, значительно увеличилась доля частного сектора, в то время как государство перестало играть роль основного участника на данном рынке.

Одновременно в 1994-1995 годах был принят ГК РФ, являющийся одним из основных законодательных актов, регулирующих залоговые отношения.

В феврале-марте 1996 г. Президент РФ подписал ряд указов, обеспечивающих разработку и применение на практике новых подходов к повышению доступности приобретения жилья широкими слоями населения.

21 июля 1997 г. был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а 16 июля 1998 г. - Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В нем нашли отражение следующие положения:

- основания возникновения ипотеки, обязательство, обеспечиваемое ипотекой, предмет ипотеки;
- порядок заключения договора об ипотеке;

- закладная как ценная бумага;
- государственная регистрация ипотеки;
- обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке;
- переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- последующая ипотека;
- уступка прав по договору об ипотеке;
- обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация указанного имущества;
- особенности ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений, жилых домов и квартир.

К сожалению, не все поставленные задачи удалось реализовать даже на уровне законодательной и нормативной базы. Отличительными чертами данного этапа являлись: - признаки достижения Россией относительной экономической стабилизации, что безусловно сделало бы долгосрочные кредиты более привлекательными для банков; - перспективы развития рынка ипотечных кредитов в России расценивались достаточно позитивно, несмотря на то, что сроки кредитования значительно снизились по сравнению с предшествующим периодом; - начало формирования необходимой нормативно-правовой базы; - значительное расширение круга субъектов ипотечного кредитования; - активное развитие системы обучения данному виду кредитования. Такая ситуация сложилась к августу 1998 г. но разразившийся финансовый кризис внес коррективы в процесс развития жилищного ипотечного кредитования.

На тот момент сложились следующие недостатки в развитии системы ипотечного кредитования:

1. несовершенство законодательной базы.
2. слабое развитие и недостаточная эффективность системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. высокая величина расходов на нотариальное удостоверение сделок.
4. слабое развитие оценочного и страхового дела.
5. недостаток кредитных ресурсов и их высокая стоимость коммерческих банков.
6. отсутствие вторичного рынка закладных.
7. высокие и нестабильные ставки рефинансирования.
8. нестабильные темпы инфляции, изменение курса рубля по отношению к свободно конвертируемой валюте.
9. высокие издержки и риски банков.
10. дополнительные риски банков ввиду отсутствия кредитной истории у большинства заемщиков по причине отсутствия прежней практики ипотечного кредитования.
11. высокие некоммерческие риски банков.
12. ограничение рынка ипотечных услуг.
13. высокая стоимость кредитов для заемщиков.
14. низкие доходы преобладающей части населения.
15. недостаток бюджетных средств для предоставления жилищных субсидий.
16. рост цен на жилье.
17. несовершенство налогообложения, недостаточное количество

стимулов для вложения средств гражданами в жилье.

18. большое количество накладных расходов и их высокая стоимость
при операциях с недвижимостью.

Однако к 2000 г. экономическая ситуация в стране начала стабилизироваться, уровень доходов населения стал постепенно расти, что дало возможность государству вновь уделить внимание ипотечному кредитованию. Не случайно одним из первых постановлений в 2000году Правительство РФ одобрило Концепцию развития ипотечного жилищного кредитования в РФ, подготовленную в развитие федеральной целевой программы «Свой дом».

Данная Концепция определяет порядок организации системы ипотечного жилищного кредитования, механизм привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, а также основные направления совершенствования законодательной и нормативной базы ипотеки. Согласно Концепции, основная задача государства в этой сфере - создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса.

Государственное бюджетное финансирование будет направлено на поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить жилищные условия. Концепция предполагает, что долгосрочные ипотечные кредиты будут выдаваться на срок от 3 и более лет, сумма кредита составит не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога.

С 2005 года ипотечный рынок в России вошел в стадию активного роста: за год было выдано кредитов на 30 млрд. рублей. Более 200 банков разработали собственные программы, а портфели ипотечных кредитов наполнились на сумму более чем 1,5 млрд. рублей. Таким образом, вопрос количества был решен, дело оставалось за качеством, что предполагает массовое, «поточное» производство.

Но развитие продолжалось недолго. В 2008 году в мире начался финансово-экономический кризис, который проявился в виде сильного снижения основных экономических показателей в большинстве стран с развитой экономикой, впоследствии переросшего в глобальную рецессию (замедление) экономики.

Возникновение кризиса связывают с рядом факторов:

- общей цикличностью экономического развития;
- перегревом кредитного рынка и явившегося его следствием ипотечного кризиса;
- высокими ценами на сырьевые товары (в том числе, нефть);
- перегревом фондового рынка.

Предшественником финансового кризиса 2008 года был ипотечный кризис в США, который в начале 2007 года затронул высокорисковые ипотечные кредиты. Вторая волна ипотечного кризиса произошла в 2008 году, распространившись на стандартный сегмент, где займы, выдаваемые банками, рефинансируются государственными ипотечными корпорациями.

Экономический кризис 2008 года официально признан правительством 12 декабря 2008 года, экономика России официально вступила рецессию.

Разрушительным последствием для России стал крах банковской

системы. Финансовые компании перестали кредитовать граждан, и уровень жизни резко снизился.

Обжегшись на непогашенных займах, банки стали ужесточать требования к заемщикам: повысили процентные ставки, практически свернули программы кредитования без первоначального взноса и ужесточили требования по страхованию залога. Но волна экономического кризиса, всколыхнув рынок, улеглась, и к началу 2011 года ипотека подошла к очередному этапу своего развития.

Сегодня для ипотеки характерны две черты: интеграция и унификация. Первая видна невооруженным глазом: банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, работают в тесном союзе с застройщиками, риэлторами и брокерами. Вторая только формируется и проявляется в попытках внедрить общие стандарты.

В конце 2008 – начале 2009 г., несмотря на поддержку отрасли государством, произошло торможение развития ипотечного кредитования. Наблюдалось заметное сокращение объемов ипотечного кредитования.

С начала 2010 г. возобновилось развитие ипотечного кредитования, рынок стал стремиться к достижению докризисных уровней и объемов. Для снижения рисков деятельности АИЖК и банков, выдающих ипотечные кредиты, создана дочерняя компания – АРИЖК – рефинансирующая кредиты, а также страховая компания агентства.

В начале периода вновь снижаются размеры ставок и первоначального взноса, но начиная с середины 2012 г. тенденция меняется на противоположную. С 08 июля 2013 г. было изменено направление деятельности АРИЖК и фирменное наименование – на ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства» – АФЖС. Ниже рассмотрим состояние рынка ипотечного кредитования за последние несколько лет.

В 2015 г. эксперты прогнозировали, что на возвращение к приемлемым для заемщиков условиям ипотечного кредитования понадобится не менее двух лет. Уровень 12–13 % уже достигнут в 2016 г., и если не будет новых внешних негативных воздействий на экономику и продолжающейся нестабильности на финансовых рынках, то снижение ставок продолжится. По опыту предыдущих финансовых кризисов можно предположить, что в случае стабилизации ситуации на рынке кредиторы начнут предлагать заемщикам рефинансировать «дорогие» кредиты, выданные в кризис, снижая таким образом объем выплат.

В середине 2015 г. объем ипотечного кредитования был примерно на 40 % ниже, чем в этот же период 2014 г. Избежать более сильного падения рынка (на 60–70 %) удалось только благодаря государственной программе по льготному ипотечному кредитованию, в соответствии с которой ипотечная ставка при определенных условиях субсидируется.

В 2016 году в сегменте ипотеки общее количество новых кредитов выросло на 16%, объемы кредитования на 19%. В 2016 г. было выдано 575,04 тыс. кредитов на 945,89 млрд. руб., в 2015 году – 497,83 тыс. кредитов на 797,20 млрд. руб. "Средний чек" по ипотечным кредитам увеличился с 1,60 до 1,64 млн. руб.

По данным Банка России в 2017 году выдано 1 087 тыс. ипотечных кредитов на сумму 2 трлн. руб. Это на 27 % больше, чем в 2016 году в количественном выражении и на 37 % – в денежном. Снижение ставок

по ипотеке в условиях стабильных цен на жилье обеспечило рост доступности ипотеки. Ипотека стала основным инструментом приобретения современного и комфортного жилья.

В 2019 г. российскому рынку ипотечного кредитования не удалось достичь рекордных значений 2018-го: банками было выдано почти 1,3 млн
ипотечных кредитов на общую сумму 2,8 трлн рублей, что меньше показателей 2018-го на 14 % в количественном и на 5 % в денежном выражении. К основным причинам снижения объемов ипотечного кредитования можно отнести более высокий уровень ставок, который наблюдался в течение большей части прошлого года, рост цен на недвижимость и сокращение объема выдач кредитов с низким первоначальным взносом.

Следствием снижения объемов ипотечного кредитования стало замедление в 2019-м темпа прироста ипотечного портфеля – до 17 против 24 % годом ранее, а объем совокупной ипотечной задолженности приблизился к 7,5 трлн рублей на 01.01.2020г. Ипотека, которая традиционно лидировала по темпам прироста, в 2019 г. уступила место другим сегментам розничного кредитования. Основные причины активного роста необеспеченного потребительского кредитования и автокредитов – реализация отложенного спроса населения на фоне минимальных ставок за всю историю развития российского рынка и повышение интереса банков к рознице вследствие сжатия других доходных сегментов, в частности, корпоративного кредитования. Кроме того, поддержку рынку автокредитования оказала реализация госпрограмм на приобретение автомобилей. В 2020 г. Были внесены коррективы на рынке ипотечного кредитования, на это оказывали влияние несколько факторов: введение новых льготных программ, сложившаяся текущая экономическая ситуация в условиях пандемии, политика Банка России

В 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок поставил новый рекорд: кредитные организации выдали 1,7 млн ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении. Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5 %. Также значимое влияние оказал рост склонности населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля.

Рекордные объемы ипотечного кредитования привели к ускорению в 2020-м темпа прироста ипотечного портфеля – до 21 против 17 % годом ранее, а объем совокупной ипотечной задолженности превысил 9 трлн рублей на 01.01.2021. В 2020-м ипотека, стимулируемая низкими ставками и господдержкой, вернула себе утраченное в прошлом году лидерство по темпам прироста (см. график 2). Рост необеспеченного потребительского кредитования в 2020 году замедлился на фоне ужесточения требований кредиторов к потенциальным заемщикам и смещения интереса банков к залоговому кредитованию в условиях

пандемии и неопределенности в динамике доходов населения. Вместе с тем сдерживающее влияние на динамику объемов автокредитования оказали рост цен на автомобили, сокращение предложения и ассортимента у многих дилеров из-за ограничительных мер в России и за рубежом, а также меньшее распространение господдержки в этом сегменте в отличие от ипотечного.

В 2020 году средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5 % (см. график 3). Причинами стали не только появление льготной госпрограммы под 6,5 %, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения, но и снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России. По нашему прогнозу на 2021 год, в условиях повышения ключевой ставки до 4,5 % на фоне возросших инфляционных рисков потенциал для снижения стоимости ипотеки исчерпан – в 1-м полугодии 2021-го средневзвешенная ставка будет находиться в диапазоне 7–7,5 %. При этом если госпрограмма льготной ипотеки завершится к 1 июля 2021-го, как и планируется на текущий момент, или будет существенно изменена, то во второй половине года можно ожидать дальнейшего роста средней ставки – до 7,5–8 %.

Мы ожидаем, что рост цен на недвижимость в 2021-м продолжится, хотя и меньшими темпами, чем в прошлом году. Одним из ключевых факторов динамики цен на недвижимость станет решение о завершении или продлении льготной ипотечной госпрограммы под 6,5 %. Данная программа пользовалась большой популярностью у заемщиков (в 2020 году по ее условиям выдавалась каждая четвертая ссуда), однако рост цен на жилье в значительной мере нивелировал выгоду от получения кредита по низкой ставке. По нашей оценке, продление госпрограммы после 1 июля 2021-го на текущих условиях несет риски перегрева рынка недвижимости, при этом цель повышения доступности жилья для населения не будет достигнута – на фоне роста цен выгода от низких ставок для заемщиков исчезнет полностью. Если она будет завершена в 1-м полугодии 2021-го, то во второй половине года застройщики будут вынуждены взять паузу с повышением цен, чтобы поддержать спрос.

Большинство банков из топ-20 по объемам ипотечного кредитования по итогам 2020 года показали существенный прирост выдач (см. график 14 в приложении 1). Наибольшие темпы прироста продемонстрировали санируемые регулятором через Фонд консолидации банковского сектора ПАО «МИнБанк» и «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) (+830 % и +605 % соответственно), что позволило им войти в топ-20 по объему ипотечных выдач (см. таблицу 1). Более чем двукратный рост ипотечных выдач показали ПАО «АК БАРС» БАНК (+171 %), ПАО «МТС-Банк» (+130 %) и РНКБ Банк (ПАО) (+126 %).

В 2020-м ипотечные выдачи у госбанков в среднем росли более активно, чем у частных игроков, – 57 против 41 % (см. график 10), таким образом, госбанки вернули себе потерянное годом ранее лидерство по темпам прироста.

В 2021 году одним из ключевых факторов влияния на российский ипотечный рынок будет решение о завершении или продлении льготной ипотечной госпрограммы. При предпосылках наиболее вероятного

прогноза рейтингового агентства «Эксперт РА» мы рассмотрели два сценария развития рынка – завершение госпрограммы в планируемый срок 1 июля 2021-го и ее продление до конца 2021 года на текущих условиях. Наиболее вероятный сценарий макроэкономического развития, по версии агентства «Эксперт РА», предполагает, что инфляция в 2021-м будет находиться в диапазоне 3,7–4,2%, ключевая ставка – в пределах 4,5–5,25% в течение года, а среднегодовая цена на нефть марки Brent составит 60 долларов США за баррель. При этом агентство отмечает, что в случае реализации негативных тенденций в экономике и существенных отклонений от данного прогноза государство с высокой вероятностью будет оказывать поддержку ипотечному сегменту как социально значимому направлению, чтобы даже в условиях кризиса не допустить его значительного сокращения. Однако реализацию данного негативного сценария в 2021-м мы считаем маловероятной.

При текущих базовых макропредпосылках даже при продлении госпрограммы до конца 2021-го с сохранением ее текущих условий рынок не достигнет рекорда прошлого года. Причинами станут реализовавшийся с опережением в 2020-м спрос, в т. ч. исчерпание его инвестиционной составляющей, снижение базы новых платежеспособных заемщиков в связи с сокращением реальных доходов населения, а также стабилизация объемов рефинансирования в условиях завершения цикла снижения ипотечных ставок. Также ограничивать спрос на жилье будет рост цен. При продлении госпрограммы на существующих условиях объем выдач может составить 4–4,1 трлн рублей. Средневзвешенная ставка по ипотеке в таком случае будет варьироваться в диапазоне 7–7,5% в течение года при условии нахождения ключевой в прогнозируемом интервале 4,5–5,25%.

Более вероятным мы считаем сценарий завершения госпрограммы в планируемый срок – 1 июля 2021-го или же ее значительной модификации, которая может заключаться в продлении программы только в отдельных регионах, где не наблюдалось существенного роста цен на первичное жилье, а также в ограничении количества ее участников за счет увеличения первоначального взноса или снижения максимального лимита на стоимость жилья, которое можно приобрести в рамках льготной ипотеки. При таком сценарии мы ожидаем, что объем выдач составит 3,6–3,8 трлн рублей (см. график 11), а вероятный диапазон средней ставки в 2-м полугодии 2021-го вырастет с 7–7,5 до 7,5–8% после завершения или изменения госпрограммы.

На динамику ипотечных ставок также может повлиять дальнейшее увеличение ключевой ставки Банком России, который в марте 2021-го объявил о повышении ставки на 0,25 п. п до 4,5% на фоне роста инфляционных рисков. В условиях ожидаемого дальнейшего ужесточения ДКП на среднесрочном горизонте ряд банков рассматривают возможность предложения ипотечных продуктов по плавающим ставкам, доля которых сейчас на рынке невелика (менее 0,1%). Банк России выдвинул для обсуждения несколько методов превентивного регулирования данного сегмента, чтобы избежать накопления рисков. Большинство предложенных мер направлены скорее на снижение системных рисков за счет ограничения резкого роста кредитов с плавающими ставками в экономике, но не

ориентированы на снижение рисков тех заемщиков, которые все-таки примут решение о получении таких кредитов. Поэтому наиболее действенным, на наш взгляд, представляется введение законодательных ограничений на величину изменения процентной ставки и срока погашения для кредитов с плавающей ставкой. При этом целесообразно будет законодательно закрепить обязательное письменное информирование заемщиков о величине изменения ежемесячного платежа или срока погашения при максимальном изменении процентной ставки, которое существует в ряде стран. Понимание графика платежей, по которому будут производиться выплаты при наиболее неблагоприятном развитии ситуации, позволит заемщикам в полной мере оценить свои риски и принять взвешенное решение о выборе плавающей или фиксированной ставки. Соответственно, банки при реализации такого механизма получат частичную компенсацию процентных рисков, но значительно снизят вероятность реализации кредитных рисков, так как заемщики будут взвешенно и на основе полной информации принимать решение об условиях получения кредитного продукта.

Решение о завершении или пролонгации льготной ипотечной госпрограммы под 6,5% также станет одним из ключевых факторов для динамики цен на недвижимость. В случае продления программы на прежних условиях возможен перегрев рынка недвижимости на фоне роста цен, вследствие чего выгода от льготных ставок для заемщиков исчезнет полностью. Если она будет завершена в 1-м полугодии 2021-го, то во второй половине года застройщики будут вынуждены ограничить повышение цен, чтобы сохранить спрос.

В результате масштабных программ реструктуризаций вызовы по управлению качеством ипотечного портфеля, связанные со снижением платежеспособности населения в условиях пандемии и ее последствий, почти в полной мере перенесены на 2021 год. В 1-м полугодии 2021-го темп прироста просрочки с высокой вероятностью будет сопоставим с уровнем прошлого года (8–10%), однако в 2-м полугодии возможно более активное ее увеличение (на 12–15%) в связи с реализацией рисков по реструктурированным на фоне пандемии ссудам и окончанием послаблений Банка России по оценке качества розничных ссуд. Однако для банковского сектора в целом данный рост будет некритичным.

2.3Ипотечное кредитование за пределами РФ

Наиболее существенным итогом первой волны кризиса стал крах в мае 2008 года пятого по величине американского инвестиционного банка Bear Stearns, занимавшего второе место в США среди андеррайтеров ипотечных облигаций. Ипотечный кризис в США спровоцировал в сентябре 2008 года кризис ликвидности мировых банков: банки прекратили выдачу кредитов, в частности кредитов на покупку автомобилей. Как следствие, объёмы продаж автогигантов начали сокращаться. Три автогиганта Opel, Daimler и Ford сообщили в октябре о сокращении объёмов производства в Германии. Из сферы недвижимости кризис перекинулся на реальную экономику, началась рецессия, спад производства.

15 сентября 2008 года американский банк Lehman Brothers, задолжавший к тому моменту 613 миллиардов долларов, обратился в

суд с заявлением о банкротстве и просьбой о защите от кредиторов. Банкротство Lehman Brothers стало крупнейшим в истории США. Никогда еще столь мощный финансовый институт не разорялся. Разорение четвертого по величине американского инвестиционного банка отрицательно повлияло на основные биржевые котировки во многих странах и негативным образом сказалось на стоимости энергоносителей. Цены на нефть снизились с 147 долларов за баррель до менее 40 долларов. Обвал фондового рынка в октябре 2008 года стал рекордным для рынка США за предыдущие 20 лет, для рынка Японии — за всю историю.

За два года кризиса (2008-2009) сгорели крупнейшие респектабельные инвестиционные банки со столетней историей. Bank of America поглотил Merrill Lynch, а Solomon Brothers и Morgan Stanley изменили свой статус: инвестиционная деятельность была заменена на коммерческую. За помощью к своим правительствам обратились столпы бизнеса — компании General Motors, Chrysler и другие. Фактически был национализирован частный долг: крупнейшие финансовые учреждения — Fannie Mae и Freddie Mac (США), держатели частных ипотечных долгов на 14 триллионов долларов, были выкуплены государством.

Сразу же вслед за США жесткому воздействию финансового кризиса подверглась европейская экономика. Исландия тяжелее других стран Европы пережила начало мирового финансового кризиса и в 2008 году оказалась на грани банкротства. Потерпели крах три крупнейших банка Исландии — Kaupthing, Landsbanki и Glitnir. Власти страны были вынуждены национализировать эти банки, а также обратиться за финансовой помощью к Международному валютному фонду (МВФ). В результате Исландия стала первой с 1976 года западной страной, которая получила кредит МВФ (на 2,1 миллиарда долларов). На фоне массовых протестов правительство вынуждено было уйти в отставку. Экономика страны более чем на год сползла в рецессию и смогла выйти из нее только в третьем квартале 2010 года.

В Великобритании первый шаг к фактической национализации крупных банков был сделан в октябре 2008 года, когда правительство рекапитализировало Royal Bank of Scotland и Lloyds на 62 миллиарда долларов в обмен на крупные пакеты акций банков. Ранее, в сентябре, были национализированы два небольших банка — Northern Rock и Bradford & Bingley. К марту 2009 года под контролем правительства оказалась уже половина банковской системы страны.

В Германии первой компанией, входящей в важнейший немецкий биржевой индекс DAX, которая оказалась на грани банкротства в результате глобального финансового кризиса, стал мюнхенский Hypo Real Estate — ведущий немецкий банк, работающий на рынке недвижимости. Вначале банку была выделена помощь в 35 миллиардов евро под госгарантии, но этой суммы оказалось недостаточно. Чтобы не допустить банкротства HRE, германский стабфонд SoFFin предложил выкупить обесценившиеся акции у акционеров банка и до мая 2009 года ему удалось приобрести 47,3% акций.

Правительство Германии приняло антикризисный пакет мер общим объемом порядка 500 миллиардов евро, который предполагал до конца 2009 года не только государственные гарантии межбанковских кредитов, но и прямые финансовые вливания для увеличения

собственных капиталов банков. Для финансирования антикризисного пакета был создан стабилизационный фонд в объеме 400 миллиардов евро.
Правительство Франции в рамках поддержания банковской системы страны в условиях глобального финансового кризиса в октябре 2008 года выделило шести крупнейшим банкам страны 10,5 миллиардов евро. Среди банков, получивших кредит, — Credit Agricole, BNP Paribas и Societe Generale.

На фоне глобализации кризис распространился на все регионы мира.

В начале декабря 2008 года Банк Канады снизил ставку рефинансирования до самого низкого уровня с 1958 года, и признал, что экономика страны вошла в рецессию. Правительство Канады создало специальный фонд в размере 3 миллиардов долларов для стимулирования экономики в условиях кризиса.

Японии ухудшение всех экономических показателей началось со второго квартала 2008 года, в конце ноября 2008 года статистическое ведомство правительства Японии зафиксировало рецессию официально. За июль-сентябрь снижение ВВП составило 0,4% (в годовом исчислении), по уточненным в начале декабря официальным данным — на 0,5% к предыдущему кварталу, в годичном исчислении темпы роста экономики страны снизились на 1,8%.

Экстренная помощь компаниям банковского сектора со стороны государства в некоторых странах ЕС впоследствии стала одной из причин кризиса суверенных долгов, охватившего зону евро в 2010 году. Первыми жертвами кризиса среди российских банков в сентябре 2008 года стали "КИТ Финанс" и Связь-банк. Для погашения задолженности перед контрагентами Газпромбанк выдал "КИТ Финансу" кредит на 22,5 миллиарда рублей. В сентябре 2008 года Связь-банк продал 98% своих акций Внешэкономбанку.

Банк ВТБ, в ряду других российских банков, получил господдержку. В самый разгар кризиса был привлечен 10-летний субординированный кредит ВЭБа на 200 миллиардов рублей. Затем примерно через год — осенью 2009 года — ВТБ разместил допэмиссию, которую почти полностью выкупило государство, на 180 миллиардов рублей. Кроме того, ВТБ привлекал средства Банка России под залог и на беззалоговых аукционах.

Кризис быстро перекинулся в реальный сектор экономики. Капитализация российских компаний снизилась за сентябрь-ноябрь 2008 года на три четверти; золотовалютные резервы сократились на 25%. Финансовый кризис снизил доверие населения к банкам и привел к оттоку вкладов. За сентябрь 2008 года остатки на счетах физических лиц в 50 крупнейших российских банках снизились на 54 миллиарда рублей, что составило 1,2% от общего объема. Бегство вкладчиков из банковской системы снизило финансовую устойчивость банков, что привело к банкротству нескольких крупных инвестиционных и коммерческих банков.

В предбанкротном состоянии находилось множество компаний. Начались увольнения работников, отправка их в административный отпуск, сокращение ставок оплаты труда.

Также финансовый кризис спровоцировал падение цен на нефть. Возникли проблемы с инвестированием в этот сектор, а также появился

риск замедления реализации проектов по увеличению добычи и строительству энергопроводов. Произошло сокращение темпов роста российской экономики. Например, при росте экономики в 2007 году на 8,7%, за 9 месяцев 2008 года рост составил 4,9% к соответствующему периоду предыдущего года. 2008 год стал последним годом прироста трудоспособного населения. В результате финансового кризиса произошло сокращение государственных проектов в области инфраструктуры и строительства.

В мировой экономике сохраняется тенденция к спаду. На встрече финансовой G20 в июле 2013 года министры финансов признали, что продолжается как замедление роста в некоторых крупных странах с развивающейся экономикой, так и рецессия в еврозоне. Восстановление мировой экономики остается хрупким и неравномерным, безработица продолжает оставаться высокой во многих странах.

Международные организации пересматривают свои прогнозы по развитию мировой экономики в сторону ухудшения. В июле 2013 года Международный валютный фонд (МВФ) ухудшил прогноз по росту мировой экономики в 2013 году до 3,1% с 3,3%, ожидавшихся в апреле, в 2014 году — до 3,8% с 4%. Прогноз по росту экономики США, крупнейшей в мире, на текущий год снижен до 1,7% с 1,9%, на 2014 год — до 2,7% с 2,9%. Экономика еврозоны в 2013 году уменьшится, по мнению аналитиков фонда, на 0,6% (хуже ожидавшегося в апреле снижения на 0,8%). В будущем году регион сможет достичь роста экономики на 0,9%.

Прогноз роста ВВП России в 2013 году понижен до 2,5% с прогнозировавшихся в апреле 3,4%, в 2014 году — до 3,25% с 3,8%.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 20.11.1994 №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994, действующая редакция).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26.01.1996

2. №14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995, действующая редакция).

3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (принят ГД ФС РФ 17.06.1997, действующая редакция).

4. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 г. № 395-1 (действующая редакция).

5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.06.1997, действующая редакция).

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

7. Банковское дело и кредитование. Конспект лекций: учебное пособие / Р. В. Крюков. – Москва: А-Приор, 2013. – 239 с.

8. Банковское дело: учебник / Жарковская Е. П. – Москва: Омега-Л, 2018. – 295 с.

9. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин.– Москва: КНОРУС, 2016. – 800 с.

10. Банковское дело: учебник / Под ред. Е. Ф. Жукова, Н. Д. Эриашвили. 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юнити-Дана, 2018. – 687 с.

11. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: научно-практическое пособие / В. А. Мочалова. – Москва: Юстицинформ, 2013. – 224 с.

12. Деньги. Кредит. Банки: учебник / Е. Ф. Жуков, Н. Д. Эриашвили, Н. М. Зеленкова. 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юнити-Дана, 2018. – 783 с.

13. Деньги. Кредит. Банки: учебник / Под ред. О. И. Лаврушина. 12-е изд. стер. – Москва: КНОРУС, 2018. – 448 с.

14. Деятельность Крестьянского поземельного банка на рубеже XIX-XX вв. /О. В. Дауэнгауэр / Финансы и кредит. - 2015. - № 12. - С. 55-63.

15. Жилищное право: учебник для студентов вузов / Под ред. Р. А. Курбанова, П. В. Алексия, А. И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 527 с.

16. Залоговое право: учебное пособие / Грызыхина Е. А. – Новосибирск: НГТУ, 2013. – 167 с.

17. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России / Д.А. Трифонов, Е.Г. Кузнецова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2017. – №1. – С. 51-53.

18. Ипотека в Российской Империи / НИУ «Высшая школа экономики» /Проскурякова Н. А, 2014, с 287-363.

19. Ипотека. Управление. Организация: Учебное пособие / Черняк В.З., Довдиенко И.В. – М: Юнити-Дана, 2012 г. – 502 с.

20. Ипотека: Управление. Организация. Оценка: учебное пособие для студентов вузов / Довиденко И. В., Черняк В. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 471 с.

21. Ипотека: учебно-практическое пособие / Довиденко И. В. – Москва: РДЛ, 2014. – 572 с.

22. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения // Берегуля О.Н./

Вестник НБУ. 2015. №10. С. 19-24

23. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации/ Назарчук Н.П./ – Тамбов: Изд-во ТГТУ, 2014. – 152 с.

24. Ипотечное кредитование: учебник / В. А. Горемыкин. – Москва: МГИУ, 2012. – 368 с.

25. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С. А. Литвинова. – Москва: Директ-Медиа, 2015. – 182 с.

26. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России: учебник / В. В. Меркулов. – С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2015. – 360 с.

27. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России /Корнев В.С. / Вестник Финансовой академии. 2012. №1. С. 96-99.

28. Основы ипотечного кредитования: учебник / Под ред. Н.Б. Косарева. – Москва: ИНФРА-М, 2019. – 576 с.

29. Особенности нормативно - правового регулирования инфраструктурной ипотеки в Российской федерации // Проблемы экономики и юридической практики / Гринько Е.Л., Алесина Н.В., Бубнова Н.В. 2018. №5. С. 79 – 88.

30. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ: учебник / И. В. Минаков – Москва: Лаборатория книги, 2013. – 121 с.

31. Развитие кредитно-денежной системы России: вторая половина XVIII - первая половина XX в. //Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики (журнал). - Тамбов: Грамота /Евланов, В.В./ 2012.

№5: в 2 ч.С. 57-62.

32. Роль банковской системы в трансформации сбережений населения в инвестиции /Луконин, Р. В. Р. В. Луконин. — // Молодой ученый. — 2017. — № 17 (151). — С. 362-365.

33. Теория и методология ипотечного кредитования: учебное пособие / М. П. Логинов, В. А. Татьянников. – Екатеринбург: УрГЭУ, 2015 - 226 с.

34. Экономика строительства: учебник / под. общей ред. И.С. Степанова. - 3-е изд., доп. и перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2015. - 620 с.

35. Трифонов Д.А. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России / Д.А. Трифонов, Е.Г. Кузнецова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2017. – №1. – С. 51-53.

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

37. Корнев В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России // Вестник Финансовой академии. 2012. №1. С. 96-99.

38. Назарчук Н.П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации – Тамбов: Изд-во ТГТУ, 2014. – 152 с.

39. Концептуальная модель управления диверсифицированным портфелем активов банка // Трифонов Д.А. //Финансы и кредит. 2014. №29. С. 2-5.

40.