

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования  
кафедра финансов

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ И.С. Ферова

подпись

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

специальность 080105 «Финансы и кредит»

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В  
КОМЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Научный  
руководитель \_\_\_\_\_

подпись, дата

к.т.н., доцент  
должность, ученая степень

Н.Б. Шульгин  
инициалы, фамилия

Выпускник \_\_\_\_\_

подпись, дата

Ю.М. Новикова  
инициалы, фамилия

Нормоконтролер \_\_\_\_\_

подпись, дата

Л.П. Жигаева  
инициалы, фамилия

Красноярск 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	3
1 Экономические и теоретические основы ипотечного кредитования .....	6
1.1 Экономическая сущность и необходимость ипотечного кредитования .....	6
1.2 Схемы организации ипотечного кредитования .....	12
1.2.1 Модели ипотечного кредитования за рубежом .....	12
1.2.2 Одноуровневая модель ипотечного кредитования .....	16
1.2.3 Американская двухуровневая схема ипотечного кредитования .....	19
1.2.4 Схемы ипотечного кредитования в России .....	23
1.3 Кредитные риски банка при ипотечном кредитования .....	28
1.4 Характеристика современного состояния и основные проблемы организации ипотечного кредитования в Красноярском крае .....	31
2 Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» .....	37
2.1 Общая характеристика коммерческого банка .....	37
2.2 Анализ кредитного портфеля банка .....	44
2.3 Оценка экономической эффективности организации ипотечного кредитования .....	55
2.4 Необходимость мероприятий по улучшению процесса ипотечного кредитования .....	59
3 Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования на основе мер государственной поддержки .....	65
3.1 Мероприятия по снижению ставки по ипотечным кредитам на основе секьюритизации .....	65
3.2 Сущность и значение секьюритизации ипотечных кредитов для развития систем ипотечного жилищного кредитования .....	70
3.3 Мероприятия снижения ставки на основе секьюритизации .....	74
Заключение .....	84
Список использованных источников .....	87
Приложение А Организационная структура Красноярского филиала ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» .....	91

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы настоящей работы «Совершенствование ипотечного кредитования в коммерческом банке» определяется тем, что ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой, как известно, отличается высокой степенью риска и неопределенности.

Целью ипотечного кредитования является, улучшение жилищных условий населения, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе. Создание и развитие ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

Теоретическим и историческим основам организации ипотечного кредитования, анализу мировой практики, прежде всего в развитых странах, а также исследованию проблем развития ипотечного кредитования в России и залогового права посвящены работы отечественных ученых Вишневого А.А. (вопросы залогового права), В.С. Ема, Н.Б. Косаревой (в основе — анализ опыта развития ипотеки в Америке, исследование рисков и инструментов ипотечного кредитования). В.А. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцевой (затрагивают в своих работах основы ипотечного кредитования, опыт зарубежных стран), В.И.

Лимаренко. С.Н. Максимова (рассматривают как историю развития ипотеки за рубежом, так и механизмы реализации в России, особенности и проблемы рынка недвижимости) и др. Данные вопросы рассматриваются и зарубежными авторами: М.Дестресс, А. Солее. Дж. Куммингс. Р. Сграйк, Б. Фергюсон, Ф. Фабоцци и др. Несмотря на наличие работ вышеуказанных авторов, немалого количества материалов по вопросам развития ипотечного кредитования, имеющих в отечественных периодических изданиях, среди специалистов, занимающихся данным вопросом, не сформировалось единого мнения по поводу наиболее целесообразной модели ипотечного кредитования в России.

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

Тем не менее, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования. Все вышесказанное еще раз подтверждает актуальность и практическую значимость темы дипломной работы.

Предмет исследования – процесс ипотечного кредитования коммерческого банка.

Объект исследования – Енисейский объединенный банк (Красноярский филиал).

Целью работы разработать мероприятия по совершенствованию инструментов ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть экономическую сущность и необходимость ипотечного кредитования;
- изучить схемы организации ипотечного кредитования;
- рассмотреть кредитные риски банка при ипотечном кредитовании;

- дать характеристику современной системы ипотечного кредитования в России и в регионе;
- проанализировать существующую систему ипотечного кредитования в Енисейском объединенном банке.
- разработать мероприятия (рекомендации) по совершенствованию инструментов ипотечного кредитования.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, приложения.

В работе были использованы законодательные и нормативные акты, статьи в периодических изданиях, научная и учебная литература. Анализ проводился по данным отчетности коммерческого банка.

Практическая значимость работы определяется тем, что результаты исследования могут быть использованы в практической деятельности коммерческого банка.

# **1 Экономические и теоретические основы ипотечного кредитования**

## **1.1 Экономическая сущность и необходимость ипотечного кредитования**

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство). Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам [6].

Ипотека в современное время представляет собой два аспекта: юридический и экономический. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге [12].

Экономическое содержание ипотеки представляет собой рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости (в случаях, когда другие формы отчуждения - купля-продажа, обмен - нецелесообразны), позволяющих привлечь дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости, указанные в ГК РФ, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. К этому недвижимому имуществу относятся:

– предприятия, как единые имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности. Для осуществления передачи предприятия в ипотеку необходимо согласие собственника вышеназванной недвижимости. Залогодатель, без разрешения залогодержателя, не вправе

передавать имущество, относящееся к предприятию в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение имущества, относящегося к предприятию, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Ипотечкой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма, которого составляет не менее половины стоимости всего имущества, которое относится к данному предприятию.

– здания и сооружения (используемые в предпринимательской деятельности) с одновременной ипотекой по тому же договору земельных участков, на которых они находятся, либо частей этих участков, функционально обеспечивающих эти здания и сооружения. Здесь также необходимо сказать, что если земельный участок, на котором находится закладываемый объект, сдан в аренду, то одновременно с ипотекой здания или сооружения обязательно закладываются права аренды на этот участок или его часть.

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

– гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания.

– воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

– незавершенные строительством объекты недвижимости, а также материалы и оборудование, которые заготовлены для их строительства.

– участки недр, обособленные водные объекты.

– леса, многолетние насаждения. Так как, на земле размещены объекты недвижимости, которые с ней прочно связаны, то залог зданий, сооружений, предприятий, обособленных водных объектов и многолетних насаждений практически невозможен без одновременного залога соответствующих земельных участков. Это определяет особую роль земли в сфере залоговых отношений.

– земельные участки, находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционального обеспечения).

В соответствии с Российским законодательством предметом ипотеки не может быть [7]:

– часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения;

– имущество, изъятое из оборота, на которое не может быть обращено взыскание, а также имущество, в отношении которого, предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена;

– государственное имущество: государственные и муниципальные земли, а также сельскохозяйственные угодья, государственные и муниципальные индивидуальные и многоквартирные жилые дома, участки недр и особо охраняемые природные территории;

– часть земельного участка, площадь, которого меньше минимального размера для различного целевого назначения и разрешенного использования;

– доли в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от права собственности на квартиру.

Ипотечный рынок – это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениям домашним хозяйствам с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) жилья, и финансовых активов, размещаемых на рынке с целью приобретения ресурсов в ипотечное кредитование.

Таким образом, из определения видно, что ипотечный рынок формируется ипотечным сегментом фондового рынка и сегментом рынка



банковских услуг по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов. В этом заключается его определенная сущность.

Однако, несмотря на это, руководствуясь теоретическими определениями рынка как системы соглашений по поводу купли-продажи товаров и услуг, можно говорить о рынке ипотечного кредитования как о системе отношений по поводу покупки (через механизмы фондового рынка) и продажи (путем выдачи кредитов) денежных средств на рынке.

Понятие «ипотечный рынок» (mortgage market) относительно недавно появилось в западной экономической литературе. И сначала использовалось в профессиональных изданиях по рынку прикладного характера, постепенно вторгаясь в научный оборот.

Рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. На первичном рынке выдаются и могут быть проданы ипотечные кредиты. На вторичном рынке происходит продажа прав на получение процентного дохода по кредитам через выпуск специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право.

Основными операторами на вторичном рынке являются специальные организации, основная задача которых – скупка уже выданных кредитов, пакетирование их в пулы по стандартным качественным характеристикам и выпуск на основе сформированных пулов ипотечных бумаг.

Товаром (услугой) на рынке является кредит, предоставляемый для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечением возврата которого наряду с будущим доходом заемщика выступает залог приобретаемого (иногда иного) жилья.

Основными характеристиками данного товара, как и любого другого кредита, являются:

- срок кредитования,
- процентная ставка (ее величина и тип),
- план погашения кредита,
- требования по первому взносу.

Емкость ипотечного рынка определяется платежеспособным спросом на ипотечные кредиты со стороны домашних хозяйств.

Российский рынок ипотечного кредитования в последние несколько лет динамично развивался. Объемы предоставленных ипотечных кредитов росли, как и доля ипотечного кредитования в структуре кредитного рынка России (к началу второго полугодия 2015 года ипотечные кредиты занимали 7,5% от всего рынка кредитования) (таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Анализ рынка кредитования физических лиц и ипотечного кредитования в общей структуре российского рынка кредитования [40]

Показатели	На 01.01.12	На 01.01.13	На 01.01.14	На 01.01.15	На 01.07.15	Темп прироста			
						в 2012 г.	в 2013 г.	в 2014 г.	в I полугодии 2015
Объем предоставленных кредитов и проч. средств, млрд. руб.	27911,6	32886,9	38767,9	49069,5	48422,4	17,8	17,9	26,6	-1,3
Объем предоставленных кредитов физическим лицам, млрд. руб.	5550,9	7737,1	9957,1	11329,5	10726,8	39,4	28,7	13,8	-5,3
Объем предоставленных ипотечных кредитов, млрд. руб.	1479,0	1997,2	2648,9	3528,4	3608,3	35,0	32,6	33,2	2,3
Доля потребительского кредитования, %	19,9	23,5	25,7	23,1	22,2	3,6	2,2	-2,6	-0,9
Доля ипотечного кредитования, %	5,3	6,1	6,8	7,2	7,5	0,8	0,8	0,4	0,3

В настоящее время существует ряд проблем, мешающих развитию ипотечного кредитования:

- нестабильность экономики;

- необоснованно высокие цены на недвижимость в отдельных регионах;
- низкие доходы семей, нуждающихся в жилье, не позволяющие оформить кредит в нужной сумме;
- высокая стоимость расходов, связанные с приобретением недвижимости (услуги риэлторов, государственная пошлина).

Кроме того, рост ипотечного рынка сдерживается следующими факторами:

- неспособностью банков использовать международные схемы реинвестирования в рамках существующего законодательства;
- наличием других, более рентабельных направлений деятельности (так как процентная ставка по ипотечным кредитам является одной из самых низких в банковской деятельности);
- общим недоверием населения к российским банкам и опасением относительно потери своего жилья в случае банкротства банка-кредитора [7];
- недостаточной финансовой грамотностью населения в сфере ипотечного кредитования;
- сокращением количества кредитных организаций, осуществляющих ипотечное жилищное кредитование граждан (так, за первое полугодие 2015 года произошло резкое сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты на 57 или на 9%).

Таким образом, на современном российском рынке ипотечного кредитования присутствуют проблемы, требующие скорейшего разрешения для обеспечения его стабильному функционированию.

Сейчас достаточно сложно говорить о доступности ипотеки для широких слоев населения, что обусловлено, прежде всего, высоким средним уровнем процентных ставок по ипотечному кредиту, необходимостью значительного первоначального взноса, а также зачастую жесткими требованиями к

обеспечению возврата кредита в части привлечения созаемщиков и поручителей.

Значительные темпы роста ипотечного кредитования, наблюдаемые последние несколько лет, в скором времени должны замедлиться, так как происходит насыщение рынка. В перспективе можно ожидать смещение рынка ипотечного кредитования от экстенсивного к интенсивному. Стандартная ипотека для улучшения жилищных условий в настоящее время освоена крупными игроками рынка. Внедрение новых видов ипотечного кредитования позволит банкам, работающим на рынке ипотечного кредитования, увеличить свою клиентскую базу.

Для дальнейшего развития ипотечного рынка необходимо четко определить принципы регулирования ипотечного кредитования. В свою очередь, это требует совершенствования законодательной базы, а также повышение финансовой грамотности населения.

Современные ипотечные модели носят важный переходный характер и соответствуют современному этапу развития российской экономики. На нынешнем этапе они необходимы, так как благодаря им постепенно активизируется и цивилизуется рынок жилья, а в перспективе им предстоит стать отправными точками для формирования и развития полномасштабной системы ипотечного жилищного кредитования.

## **1.2 Схемы организации ипотечного кредитования**

### **1.2.1 Модели ипотечного кредитования за рубежом**

Рассмотрим общие тенденции в решении жилищных проблем в странах с развитой рыночной экономикой.

В настоящее время в этих странах на воспроизводство жилищного фонда приходится в среднем 23-25% валовых инвестиций (в США около 30%) и от 20

до 25% личных накоплений граждан. Однако в последнее время наметилась тенденция к сокращению инвестиций в новое жилищное строительство.

Это вызвано, с одной стороны, сокращением спроса на жилье наиболее обеспеченной части населения, с другой — снижением спроса со стороны менее обеспеченных категорий населения. В ряде стран, таких, как Франция, Австрия, Швеция, Дания, увеличиваются объемы государственного жилищного строительства и создаются системы государственных субсидий и льготных кредитов на покупку или строительство жилья. Это делается для того, чтобы удовлетворить жилищные потребности населения с низкими доходами.

Кроме того, во многих развитых странах происходит перераспределение инвестиций с нового строительства на реконструкцию и модернизацию жилищного фонда.

По оценкам специалистов, доля инвестиций на эти цели, например, в Канаде, Дании, приблизилась к 50% объема средств, расходуемых на новое строительство. В США эта доля превышает 40%. При этом возрастает роль требований к качеству жилищного фонда. В связи с этим строительные и проектные фирмы практически во всех развитых странах активно изучают современные требования населения к удобству и уровню качества жилищ [14].

В странах с рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется в основном за счет частных инвестиций. По данным Института мировой экономики и международных отношений РАН, доля государственного сектора в жилищном строительстве этих стран колеблется в пределах от 1,5-2% (США) до 5-18,5% (Италия, Франция). За счет средств населения (собственных и заемных) строятся или покупаются индивидуальные или односемейные дома, а также квартиры в многосемейных домах.

Преобладающим типом жилья в большинстве развитых стран являются односемейные одно- и двухэтажные дома, которые строятся, как правило, в пригородной зоне больших городов, в средних и малых городах, а также в сельской местности. При этом практически отсутствуют одинаковые архитектурные и планировочные решения.

Понятие инвестирование находится в тесном взаимодействии с понятием «финансирование, так как использование средств предполагает их предварительное образование. Под финансированием объектов недвижимости понимается предоставление капитала для формирования финансовых средств с целью приобретения, создания (развития) объектов недвижимости, под инвестированием — их использование.

Среди основных форм финансирования жилья можно выделить финансирование с помощью только собственного капитала, заемного капитала и с помощью смешанного капитала (собственного и заемного) [13].

Финансирование жилых объектов с помощью только собственного капитала осуществляется довольно редко и относится в большей степени к специальным видам финансирования (строительные кредиты, различные виды муниципального финансирования), которые требуют особых технологии финансирования, кредитования и страхования.

При этом сама заемная форма может иметь сложную структуру, состоящую из ряда кредитов и займов. Финансирование приобретения населением жилья с помощью только заемных средств также является довольно редким и требует дополнительного страхования или иного дополнительного обеспечения.

Преобладающая форма финансирования жилой недвижимости — смешанная. При этом заемный капитал также может состоять из нескольких видов кредитов или займов. Собственный капитал может быть внесен одноразово, например, в форме долевого участия, а может накапливаться за счет различных систем сбережений, жилищно-накопительных кооперативов, страховых полисов, различных счетов, продажи имеющегося имущества и других внешних накоплений.

Приобрести жилье можно и воспользовавшись ссудой застройщика, а построить индивидуальный жилой дом можно через участие в фонде развития жилищного строительства.

На рисунке 1.1. представлена схема беспроцентной рассрочки.

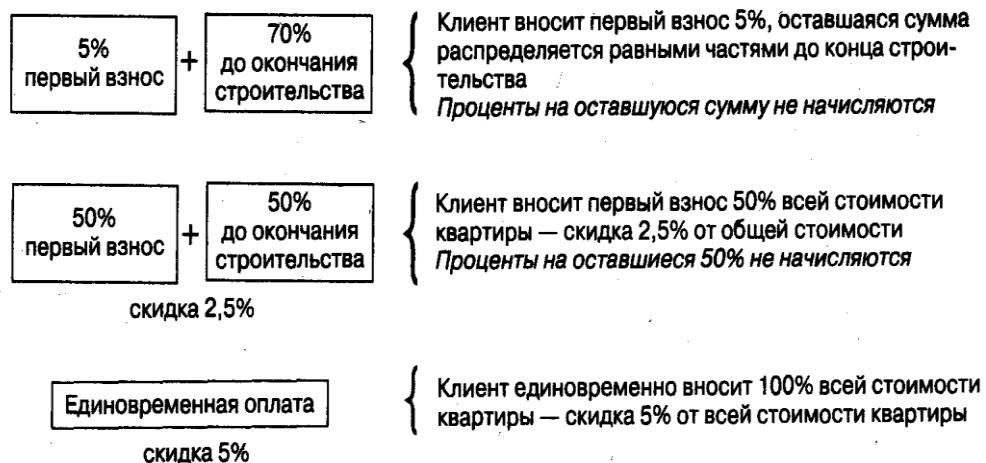


Рисунок 1.1 – Стандартная схема беспроцентной рассрочки

На рисунках 1.2 и 1.3 представлены классические схемы рассрочки платежей.

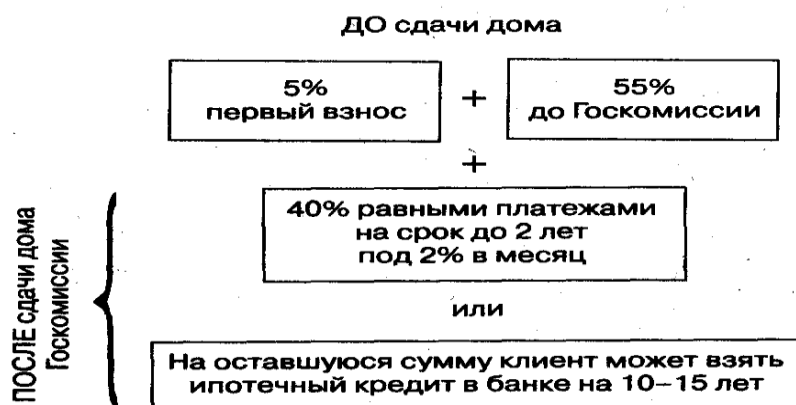


Рисунок 1.2 – Рассрочка платежей после сдачи дома комиссии

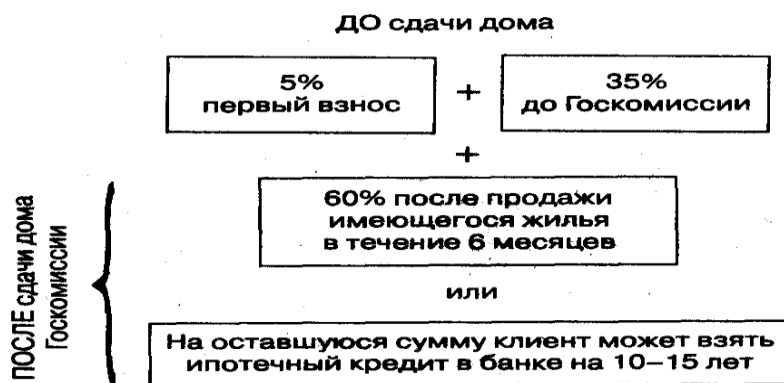


Рисунок 1.3 – Рассрочка платежей при наличии жилья

Собственные накопления ни в одной из развитых стран не являются основным источником средств при покупке жилья. В Соединенных штатах Америки приоритет получила двухуровневая ипотека, в Европе — одноуровневая. В Германии один из главных инструментов — стройсберкассы. В Чехии через аналогичный механизм за 13 лет привлекли в жилищную сферу примерно 11 млрд. евро [12].

В России выбор сделан сверху, директивно: на вторичном рынке — ипотека по американской модели, на первичном — долевое (в рамках нового закона) и жилищно-накопительные кооперативы, которые жестко регулируются законом.

В современном мире сложились три основные схемы финансирования жилья (рисунок 1.4).

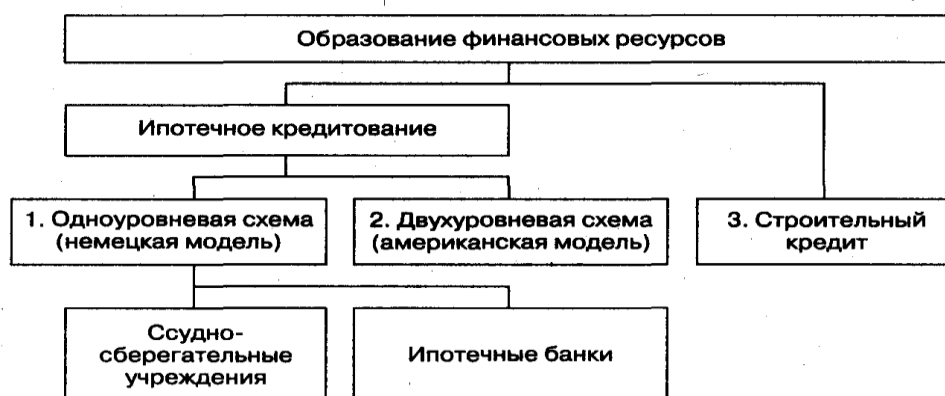


Рисунок 1.4 - Классические схемы финансирования жилья

### 1.2.2 Одноуровневая модель ипотечного кредитования

Рассмотрим основные схемы подробнее:

Одноуровневая схема ипотечного кредитования (немецкая модель). В данной модели выделяют два общих типа схем кредитования: связь заемщика и кредитора при помощи ипотечных банков и ссудно-сберегательных



учреждений. Количество обслуживающих организаций — минимально, как правило, это только страховая организация (рисунок 1.5).

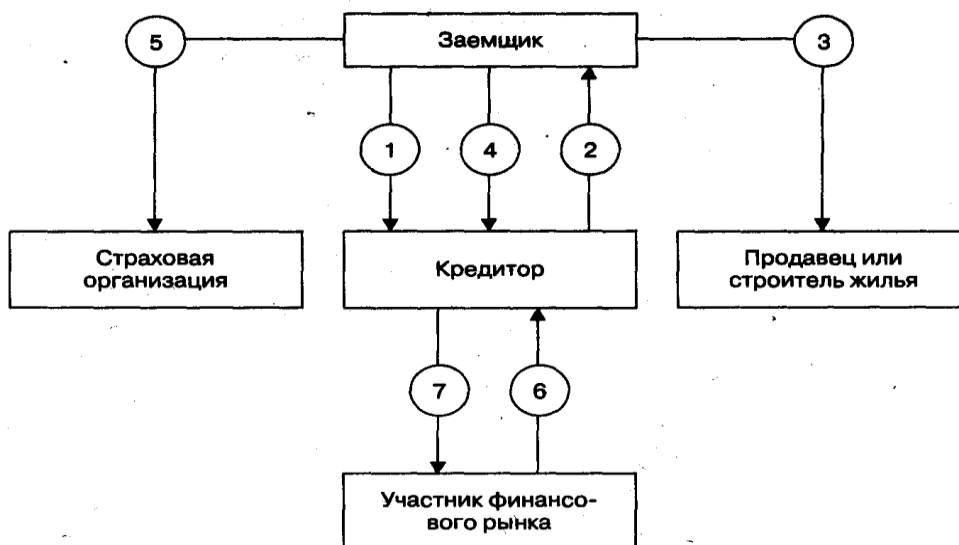


Рисунок 1.5 - Порядок движения финансовых потоков при одноуровневой схеме ипотечного кредитования [12]

Обозначения на схеме:

- 1 — накопительный вклад;
- 2 — ипотечный кредит;
- 3 — оплата жилья по договору купли-продажи или договору подряда (собственный и заемный капитал);
- 4 — возврат ипотечного кредита и процентов по нему;
- 5 — страховая премия по договору страхования заложенного имущества;
- 6 — доход от продажи ценных бумаг (закладных листов);
- 7 — доход по ценным бумагам (закладным листам) и их погашение.

Срок кредитования составляет от 10 до 12 лет. Все ставки и выплаты кредита являются фиксированными и равномерными[26].

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров:

- между заемщиком и кредитором — договор о накопительном жилищном вкладе, а затем — кредитный договор и договор об ипотеке;
- между заемщиком и страховой организацией — договор страхования заложенного жилья;
- между заемщиком и продавцом (строителем) — договор купли-продажи жилья.

Проблема ресурсного обеспечения кредитов решается ипотечными банками следующим образом: помимо краткосрочных средств (деpositных вкладов граждан, займов, средств на счетах граждан) привлекаются и долгосрочные денежные ресурсы, получаемые за счет долгосрочных займов, продажи собственных ценных бумаг (облигаций, сертификатов и других, обеспеченных выданными кредитами).

Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг — закладных листов и тем самым минимизирование возможных рисков. Процент выплаты дохода по закладным листам практически соответствует проценту по ипотечному кредиту, с небольшой разницей на покрытие расходов и получение прибыли [23].

Кроме того, кредитор регулирует весь процесс ипотечного кредитования заемщика исходя лишь из собственных интересов. Этим объясняется возможность заемщика получить низкий процент и удешевить ипотечный кредит.

Отметим, что кредитное учреждение не может осуществлять никаких активных операций, кроме предоставления кредитов вкладчикам. Тем самым снижается рискованность ипотечных кредитов, ибо они выдаются заемщикам, которые формально подтвердили свою кредитоспособность, а также способность в течение длительного срока ежемесячно осуществлять фиксированные платежи, приблизительно равные ежемесячным платежам по ипотечному кредиту.

### **1.2.3 Американская двухуровневая схема ипотечного кредитования**

В этой модели кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания), которые действуют на вторичном рынке залладных.

Чтобы быстрее вернуть средства, затраченные на выдачу ипотечного кредита, кредитор может продавать ипотечные кредиты ипотечному агентству или ипотечной финансово-инвестиционной компании, которые, таким образом, рефинансируют кредит.

После покупки они немедленно возмещают кредитору выплаченные заемщику средства и взамен просят переводить получаемые им от заемщика ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) кредитора. Величину ежемесячных выплат, т. е. ставку, по которой посредник или участник финансового рынка обязуется покупать ипотечные кредиты, они устанавливают самостоятельно на основании требований инвесторов к доходности соответствующих финансовых инструментов.

Таким образом, кредитное учреждение получает доход на переуступке залладных и комиссионные за их обслуживание. Ипотечная финансово-инвестиционная компания получает доход за счет дополнительной эмиссии первичных залладных, цель которой состоит в качественном преобразовании ценных бумаг в наиболее ликвидный вид, посредством группирования залладных в ипотечные пулы по сходным характеристикам (виду недвижимости, процентной ставки, срокам кредитования и т. д.).

Процентная ставка по использованию ипотечного кредита варьирует от 7 до 20%. Сумма кредита может составлять 75-90% от стоимости залладываемого жилья, 80-90% от стоимости приобретения или строительства жилья. Срок кредитования обычно составляет от 15 до 30 лет [17].

Реализация договорных отношений при двухуровневой модели ипотечного кредитования представлена:

– заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора;

– после получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников увеличивается, что ведет к минимизации рисков основных участников. Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья;

– на вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключаются соглашения об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требований. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

Двухуровневая модель начала формироваться в США с 1938 г., когда правительством была учреждена Федеральная национальная ипотечная ассоциация. Модель представлена на рисунке 1.6.

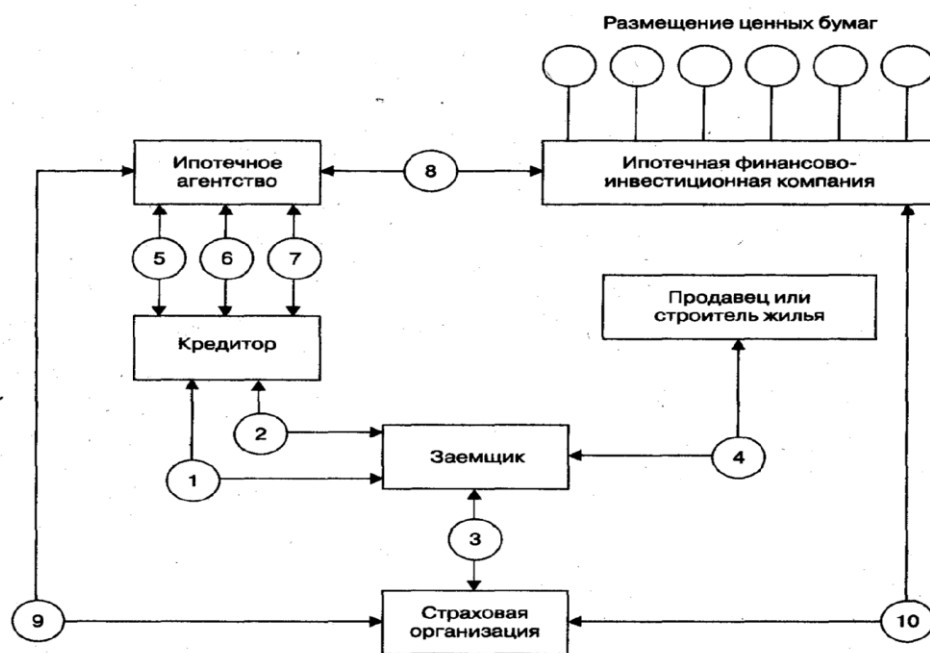


Рисунок 1.6 – Договорные отношения при двухуровневой схеме

Пояснения к схеме:

1 — кредитный договор;

2 — договор об ипотеке;

3 — договор страхования заложенного жилья;

4 — договор купли-продажи жилья или договор подряда;

5 — генеральное соглашение кредитора и ипотечного агентства;

6 — агентский договор, определяющий права и обязанности сторон в процессе исполнения кредитором агентских функций по обслуживанию ипотечных кредитов;

7 — договоры переуступки прав требований по ипотечным кредитам;

8 — договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства;

9 — договор страхования предпринимательского риска;

10 — договоры купли-продажи ценных бумаг.

В Аргентине эффективная схема ипотечного кредитования реализована при помощи Всемирного банка. Схема реализации выглядит следующим образом: правительство создает гарантийный фонд для облигаций (долговых обязательств), эмитируемых банками — участниками проекта.

Всемирный банк для создания фонда предоставляет 15-летний заем (включая 7-летнюю отсрочку платежа) на сумму \$500 млн. Фонд выдает гарантии по ценным бумагам, эмитируемым субъектами ипотечного рынка, гарантии по паям участия в пулах ипотечных кредитов ипотечных банков. Плата за гарантию — 5% от суммы кредита. Сертификаты паев имеют единый стандарт и номинированы к валюте кредита Всемирного банка.

Гарантийный фонд создается для выкупа у банков - участников проекта выпущенных ими облигаций, если у банков нет возможности поддерживать их курс из-за спада на рынке. Расчет с фондом производится во всех случаях, когда банки решают воспользоваться своим правом, зафиксированным в соглашении с фондом, продать ему свои ценные бумаги [11].

Банки-участники эмитируют номинированные к курсу США облигации, чтобы аккумулировать денежные средства для кредитования инвестиционных проектов. Вид эмитируемых облигаций эмитент выбирает с гарантом (фондом).

В Испании большое распространение получили квалифицированные жилищные кредиты.. Они выдаются органами государственного (официального) кредита и частными учреждениями на более выгодных условиях по сравнению с рыночными в отношении, как процентных ставок, так и доли наличных и срока погашения кредита. Чтобы стимулировать выдачу этих кредитов, финансовые органы, прежде всего, освобождают кредитные учреждения от необходимости иметь обязательные резервы для этих целей.

Во Франции имеют место «связанные кредиты», которые могут выдавать все учреждения, берущие на себя обязательства соблюдать некоторые нормы, но без условия учета денежных возможностей доходов. Кредиты могут выдаваться на покупку как новых, так и старых квартир (если заемщик производит там работы на сумму, равную 25% ее стоимости), а также на проведение капитального ремонта.

В Великобритании кредит на приобретение своего первого дома заемщиком банка оформляется следующим образом. Покупателю выдают брошюру банка «Информация для покупателей дома», где подробно описывается, как правильно выбрать страховку и кредит, каков порядок приобретения дома, приводится форма заявления на выдачу кредита [27].

В Италии широко распространены земельные авансы. Их выдают институты земельного кредита под ипотечную гарантию. Срок погашения такого кредита — не менее 18 месяцев (в среднем — от 2 до 4 лет). Применяются также долгосрочные ипотечные кредиты. Они выдаются институтами земельного кредита на срок от 10 до 25 лет под твердую либо (чаще) пересматриваемую раз в 5 лет процентную ставку.

## 1.2.4 Схемы ипотечного кредитования в России

Несмотря на достаточно большое число схем, классификацию можно произвести по схожим признакам и выделить основные модели [20]:

Первая модель — долевое строительство и продажа жилья в рассрочку. Эта схема, которую разработали строители, привлекательная, но рисковая. Толчком для ее создания стали два объективных фактора — сокращение численности домашних хозяйств, чьи сбережения позволяют приобрести жилье с единовременной оплатой всей стоимости, и отсутствие долгосрочного банковского кредитования.

По стране по этой схеме рассрочка предоставляется в среднем на сумму 30-50% от стоимости приобретаемого жилья. Эта модель привлекательна для населения (жилье обходится дешевле на стадии строительства, и при этом привлекаются «живые» деньги, а не суррогаты). Однако эту схему сопровождает ряд рисков, как криминального характера (финансовое мошенничество), так и естественные — затягивание и незавершение строительства, инфляция.

Вторая схема — это региональные программы с использованием бюджетных средств. Организуется фонд поддержки жилищного строительства, который является финансовой основой территориальной жилищной программы. В этом фонде содержится значительная доля бюджетных средств. Предпочтение отдается тем семьям, которые имеющееся жилье продают фонду, и вырученные средства составляют в среднем 50-60% от цены нового. 20-25% стоимости нового жилья покрывается за счет сбережений, а на остальные 15-30% предоставляется рассрочка.

В некоторых регионах население кредитруется по ставке ниже рыночной. Инвесторы не заинтересованы в таких вложениях, и зависимость от возможностей местных бюджетов здесь очень высокая (такая нагрузка при нынешних их дефицитах является весьма обременительной) [19].

Некоторые региональные программы предусматривают субсидирование части процентной ставки. Так, региональная программа Красноярского края (Постановление Совета Администрации Красноярского края от 18.02.2005г. №60-п «Об утверждении порядка предоставления субсидий для оплаты процентной ставки по кредитам, привлеченным работниками бюджетной сферы Красноярского края в российских кредитных организациях на улучшение жилищных условий») предусматривает субсидирование части процентной ставки работникам бюджетной сферы. В рамках данной программы возможно субсидирование до 100% процентной ставки.

Третья схема - использование муниципальных жилищных облигаций со сроком погашения 10 лет. Заем дает возможность накапливать по 0,1 кв.м. Накопив необходимый пакет облигаций, можно его обменять на квартиру.

Четвертая схема - предоставление предприятием своим сотрудникам займов на приобретение жилья. Здесь речь идет о крупных процветающих предприятиях (таких как «Норильский никель», «Красноярский завод цветных металлов и золота им. В.Н. Гулидова», «Череповецкий металлургический комбинат» и др.), проводящих активную социальную и кадровую политику и проявляющих интерес и заботу о сохранении ценных кадров. Работники получают заем от предприятия, как правило, на льготных условиях на длительный срок (до 10-15 лет) в размере 70-80% от стоимости приобретаемого жилья, а остальные 20-30% они оплачивают из своих накоплений [26].

На предприятиях, имеющих непосредственное отношение к строительству, встречается вариант продажи жилья по себестоимости строительства, либо с оплатой порядка всего 20-40% от стоимости приобретаемого жилья. Однако подобная льготная политика обычно увязывается с дополнительными обязательствами работников (относительно длительности работы на предприятии, иных условий по контрактам для менеджеров высокой квалификации).



Первая программа ипотечного кредитования в Российской Федерации была разработана акционерным обществом Корпорация «Жилищная инициатива» совместно со Сбербанком России и Госстрахом России.

Эта программа предусматривает несколько схем ипотечного кредитования жилищного строительства [32]:

– «Форвард-кредитинвест». Эта схема рассчитана на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые осуществляют строительство жилья с целью его дальнейшей продажи состоятельным клиентам, включая коммерческие структуры. Предметом залога в этом случае является сам строительный объект. Оформление залога и выдача кредита осуществляются при этом поэтапно, по мере строительства объекта.

– «Ретрокредитинвест». Данная схема предназначена для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Кредит выдается под залог существующей квартиры, и только в том случае, если ее рыночная стоимость выше затрат по строительству новой.

– «Фьючерсинвест». Эта схема предназначена для граждан, которые не желают закладывать свою недвижимость. По ней возможны два варианта:

Первый – квартира продается с аукциона с условием отсрочки выселения до окончания строительства нового жилья. Бывший собственник жилья самостоятельно вкладывает вырученные от продажи квартиры деньги в строительство недвижимости, принимая на себя финансовый риск и оплачивая счета инвестора-застройщика;

Второй – собственник жилья поручает инвестору-застройщику продажу старого жилья и строительство нового, перекладывая при этом на последнего все финансовые риски нестабильности окончательной цены нового строительства.

– «Комбинвест». В основу этой программы положена комбинированная схема организации процесса инвестирования жилья через систему жилстройсбережений и долевого инвестирования этих сбережений в конкретные объекты и предоставление соответствующего жилья гражданам.

Источниками инвестирования по данной программе могут быть [6]:

– личный целевой вклад. Размер этого вклада является фиксированной величиной и определяется по разнице между расчетной инвестиционной стоимостью квартиры, на которую претендует гражданин, и расчетным размером субсидии, если таковая имеет место. Личные вклады граждан могут вноситься как единовременно, так и в ходе накопительного этапа, этапа инвестирования и этапа завершения расчетов. Данные средства вносятся на расчетный счет генерального менеджера проекта или банка по его поручению. Право на конкретный адрес дома-новостройки возникает у каждого гражданина только при условии оплаты на накопительном этапе не менее 50% расчетной величины совокупного личного вклада.

– адресные субсидии местных органов власти, субсидии коммерческих организаций, в которых работают граждане, субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером проекта в рамках системы за счет привлечения к строительству юридических и физических лиц.

– средства от продажи ранее занимаемой семьей очередника квартиры.

– краткосрочный заем, который можно получить у генерального менеджера проекта в размере недовнесенного на первых двух этапах остатка расчетного личного вклада.

Особенности региональной экономики и возможности привлечения бюджетных ресурсов в регионах порождают различные схемы ипотечного жилищного кредитования. Однако, как свидетельствует опыт развитых экономически стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться не будет. С этой целью в 1996 году создано Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию, которое должно стать стрержнем российской ипотеки [31].

Впервые концепция деятельности Агентства разрабатывалась по инициативе Министерства финансов РФ и Государственного комитета РФ по

строительству и жилищно-коммунальному комплексу в 1995-1996 годах. Работа велась силами объединенной рабочей группы представителей государственных органов и иностранных консультантов.

В 1996 году Федеральной целевой программой «Свой дом» были определены основные цели, задачи и функции Агентства. 28-го августа 1996 года Правительство РФ приняло постановление №1010 о создании Агентства по ипотечному жилищному кредитованию[42].

Агентство было зарегистрировано в качестве открытого акционерного общества в октябре 1997 года. Государством было перечислено 80 млн. деноминированных рублей для формирования уставного капитала, который на 100% принадлежит Правительству РФ. От лица Российской Федерации выступает Мингосимущество России. При создании Агентства в значительной степени использовался положительный опыт создания и работы структуры-аналога в США – Федеральной национальной ипотечной ассоциации (Fannie Mae). Российская федерация является единственным акционером агентства.

Такая форма организации была выбрана в связи с тем, что она позволяет Агентству, как самостоятельной организации проводить достаточно гибкую политику, предоставляя Правительству РФ определенные гарантии защиты его вложений [44].

Важнейшей задачей Агентства, действующего в качестве национального института на вторичном рынке ипотечных кредитов, является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты населению, за счет покупки этих кредитов у банков на средства, привлекаемые от частных инвесторов.

Эти средства будут привлекаться на основе продажи частным инвесторам ценных бумаг, выпускаемых Агентством под гарантию Правительства Российской Федерации. Гарантированные государством ценные бумаги смогут стать привлекательным инструментом для инвесторов, а их выпуск обеспечит непрерывный приток внебюджетных ресурсов в жилищный сектор экономики [20].

### 1.3 Кредитные риски банка при ипотечном кредитовании

Наиболее характерными рисками, присущими данным кредитным операциям являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности. Кредитный риск – это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа.



Рисунок 1.7 – Риски ипотечной деятельности [29]

Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости. Одни из них являются обобщенными рисками -

инфляционный, рыночный; другие – пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияют друг на друга.

Риск ликвидности возникает при недостатке ликвидных ресурсов у банка и при наступлении сроков платежей по своим обязательствам, который возникает в силу несбалансированности его активов и пассивов.

В процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов. В этих условиях велика вероятность возникновения ситуации неплатежеспособности в результате невозможности банка полностью покрыть срочные обязательства по пассивным операциям, поскольку отвлечение средств в долгосрочные кредиты не компенсируется привлечением долгосрочных пассивов [28].

Управление риском ликвидности требует проведения ряда финансовых операций.

Во-первых, требуется детальный расчет потоков наличности, для определения возможной потребности банка в наличных средствах.

Во-вторых, требуется разработка стратегии мобилизации наличных средств с определением источников и затрат. Финансовые учреждения в развитых странах используют целый комплекс источников для мобилизации мобильных средств.

Эти источники включают: продажу активов, портфель ликвидности, депозиты, заем средств под залог и без залога, резервные кредитные линии и получение права занимать средства в Центральном банке. Диверсификация источников финансирования может уменьшить стоимость и риск ликвидности активов.

В современных условиях, в условиях мирового ипотечного кризиса, риски ипотечного кредитования сводятся к следующему:

Риск номер один: потеря дохода. Нужно отметить, что экономический кризис не отменил всех тех проблем, с которыми встречались заемщики в

спокойное время нефтяного процветания и прогрессирующего роста ВВП, напротив, он их серьезно обострил. Основной риск, с которым сталкивается сегодня ипотечный заемщик, – это риск экономической и финансовой нестабильности, что подразумевает вероятность потерять часть дохода или, как самый крайний вариант, работу [25].

Риск номер два: колебания курса валют. Рынок валютных торгов в нашей стране за последние полгода резко поменял стратегию развития в результате последовательной государственной политики – это факт.

Если в 2014 году долларové кредиты пользовались большой популярностью из-за постоянного снижения стоимости американской валюты к рублю, то сейчас вряд ли найдется эксперт, способный спрогнозировать точный курс как доллара, так и евро хотя бы на год вперед.

Риск номер три: одностороннее изменение условий ипотечного договора кредитной организацией. Банк может изменить условия предоставления кредита лишь в случае, если это предусмотрено кредитным договором, кроме того, кредитор имеет право требовать досрочного погашения кредита при наступлении таких непредвиденных обстоятельств, как изменение финансового положения заемщика и снижение цены залога.

Риск номер четыре: потеря ипотечного жилья в цене. Риск снижения цены приобретенной недвижимости сегодня актуален как никогда. Ситуация на рынке жилья продолжает оставаться нестабильной, цены снижаются, и неизвестно, когда они достигнут «дна». Таким образом, приобретая сейчас недвижимость с помощью ипотечного кредита, заемщик фиксирует ее цену на весь срок договора и не имеет возможности для снижения финансовой нагрузки по его обслуживанию до момента восстановления рынка ипотеки и открытия перспектив перекредитования на более выгодных условиях. Отрицательный тренд цен на жилье влечет за собой опасность того, что залоговая квартира не будет стоить прежних денег, и заемщик в случае дефолта рискует остаться должен банку даже после продажи ипотечной квартиры, считает эксперт.

Риск номер пять: замораживание стройки. Застройщики сегодня переживают не лучшие времена. Эту отрасль реального сектора экономики эксперты причисляют к наиболее пострадавшим от кризиса.

Риск номер шесть: неодобрение кредита. В конце прошлого года наряду с усложнением процедуры андеррайтинга у банков сформировались новые требования к заемщикам, что привело к существенному изменению профиля потенциального потребителя ипотечного кредита.

#### **1.4 Характеристика современного состояния и основные проблемы организации ипотечного кредитования в Красноярском крае**

В 2015 году в Красноярске стала медленнее расти численность ипотечных сделок по покупке квартир. За первое полугодие 2015 года Росреестром было зарегистрировано свыше 14,7 тыс. договоров приобретения жилья в кредит.

По сравнению с соответствующим периодом 2014 года увеличение количества сделок составило лишь 4,2%. Для сравнения также отметим, что в середине 2014 года Росреестр фиксировал более значительный рост числа ипотечных договоров на покупку квартир. Он составлял примерно 27%. За последние несколько лет появилось множество банков, ипотечных брокеров, которые предлагают свои услуги в области ипотечного кредитования [38].

В таблице 1.2 перечислены банки, которые занимаются ипотекой в городе Красноярске. Всего ипотечные кредиты предлагают 32 банков.

Таблица 1.2 – Банки ипотечного кредитования в Красноярске

Ипотечные банки	Программ	Ипотечные банки	Программ
DeltaCredit	8	АК БАРС	3
Акцепт	4	Альфа-банк	6
АТБ	3	Банк Жилищного Финансирования	12
Банк Интеза	2	Банк ИТБ	6
Банк Москвы	13	ВТБ24	16

Окончание таблицы 1.2

Ипотечные банки	Программ	Ипотечные банки	Программ
Газпромбанк	13	Дальневосточный банк	4
Европейский трастовый банк	13	КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК	2
Левобережный	7	МДМ-Банк	4
Межтопэнергобанк	1	МОСОБЛБАНК	14
МТС Банк	3	НОМОС БАНК	3
Открытие	3	Промсвязьбанк	3
Райффайзенбанк	5	Росбанк	15
Россельхозбанк	3	РОСТ	6
Сбербанк России	13	Связь-Банк	2
СКБ - банк	1	Союз	6
Уралсиб	2	ЮниКредит Банк	12

В среднем, как по региону, так и отдельно по Красноярску численность договоров на приобретение недвижимости в кредит стала больше на 5%.

Наиболее высокую динамику прироста в Красноярском крае показал в 2015 году спрос на землю. Всего за январь-июнь 2015 года было зарегистрировано свыше 8 тыс. договоров ипотеки на покупку земельных участков. Это на 15% больше, чем за соответствующий период года минувшего.

В частности, 32% портфеля составили кредиты на покупку строящегося жилья, 68% – готового жилья. Кроме того, 76% кредитов выдано в рублях, 24% – в долларах США. На долю региональных филиалов пришлось 67% от общего объема выданных ипотечных кредитов.

Многие участники рынка ипотечного кредитования в 2015 году увеличили процентные ставки по ипотеке, хотя об этом не было специально заявлено. Повышение затронуло как ипотечные кредиты в рублях, так и в иностранной валюте. В рублях ставки повысились в среднем на 0,7%, в иностранной валюте - на 0,4% в разрезе всех сроков кредитования и размеров первоначального взноса.

В последнее время все активнее используются механизмы реструктуризации задолженности на основе специальной государственной



программы (в рамках Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов). Поэтому до изъятия и реализации залога, судебной стадии дело доходит в крайних случаях.

ОАО Сбербанк – лидер ипотечного кредитования в Красноярском крае. Невысокие процентные ставки, отсутствие комиссий за выдачу кредита, льготные условия для владельцев зарплатных карт Сбербанка, сумма кредита до 100% от стоимости жилья, более гибкие условия для молодых семей – вот неполный перечень преимуществ жилищного кредитования в крупнейшем банке страны. Кредит может быть выдан на приобретение готового или строящегося жилья, строительство жилого дома, загородной недвижимости и гаража. Также Сбербанк предлагает рефинансирование кредитов других банков, военную ипотеку и кредиты с использованием материнского капитала.

В Красноярском крае за 2015 год увеличилось число должников по потребительским и ипотечным кредитам более чем на 12 тыс. (45,1%). В регионе 39,6 тыс. ипотечных должников, сообщил представитель управления Федеральной службы судебных приставов по краю.

По данным Управления, в течение 2014 года 27,3 тыс. красноярцев задолжали банкам 1,6 млрд. руб., в 2015 году количество должников увеличилось до 39,6 тыс. человек, а долг составил 2,9 млрд. руб. В 2015 году произошел «бум» потребительского кредитования, поэтому увеличилось количество должников [39].

Министерство экономического развития России подготовило новую концепцию развития ипотечного кредитования в стране.

Она обязывает заемщиков страховать свою ответственность перед кредиторами на случай невозврата кредита. Для этого предлагается создать специализированный институт, который бы страховал риски ответственности путем привлечения страховых компаний.

Кроме того, Минэкономразвития считает, что банки сдают в ЦБ недостаточный объем информации об ипотечных кредитах.

Минэкономразвития указывает на необходимость отражать в отчетности банков не только данные об объеме предоставленных кредитов, процентных ставках по ним, но и информацию о просроченных и досрочно погашенных кредитах (статистика ЦБ содержит данные о проценте просроченной задолженности и досрочно погашенных ссуд в общем объеме выданных банками кредитов). Сейчас банк предоставляет такую информацию только по дополнительному запросу ЦБ.

Также предлагается Банку России изменить оценку рисков ипотечных кредитов. Сейчас для расчета норматива достаточности капитала банк должен формировать 100% резерва под возможные потери по ипотечным кредитам. Предлагается снизить резервы для надежных кредитов, например, обеспеченных большой суммой залога. Минэкономразвития в своей концепции напоминает, что гарантом по ипотечным облигациям может быть не только АИЖК, но и коммерческие банки.

В Управлении также отметили, что за 2015 год в Красноярском крае судебными приставами не было зарегистрировано ни одного случая выселения из квартир, приобретенных по ипотечному кредиту за долги.

Ставки по ипотеке в Красноярске и Красноярском крае находятся в диапазоне 13.05-26.50% годовых по рублевым кредитам и 11.10-17.50% годовых по валютным кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Красноярске составляет 0%. Срок ипотечного кредитования в Красноярске может достигать 50 лет.

Ипотека в Красноярске – это не только кредит на жилье. Ипотечные банки предлагают так же нецелевые кредиты под залог недвижимости, которая имеется в собственности заемщика.

В настоящее время в Красноярске и крае насчитывается 60 ипотечных программ. На рисунке 1.8. представлена структура приобретаемых квартир в ипотеку в 2015 году в Красноярском крае.

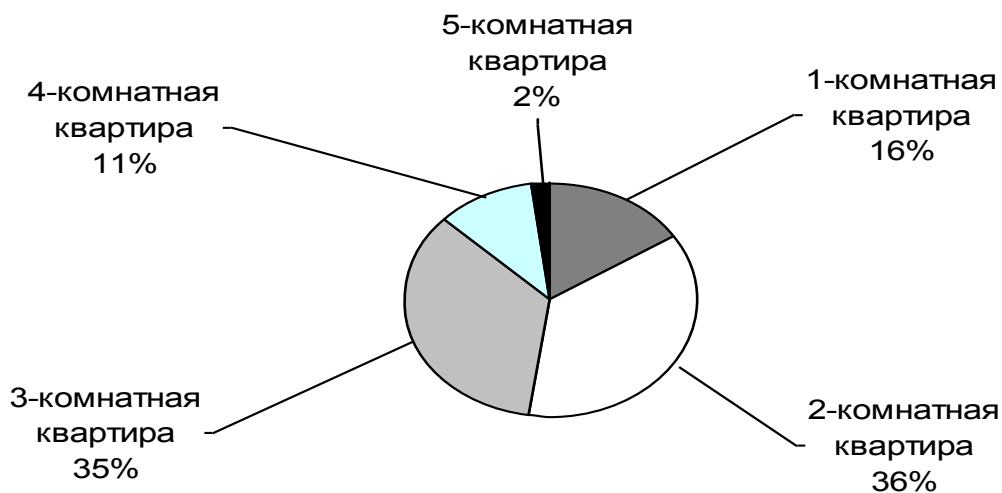


Рисунок 1.8 – Доля в общем объеме приобретаемых квартир в 2015 году в Красноярске

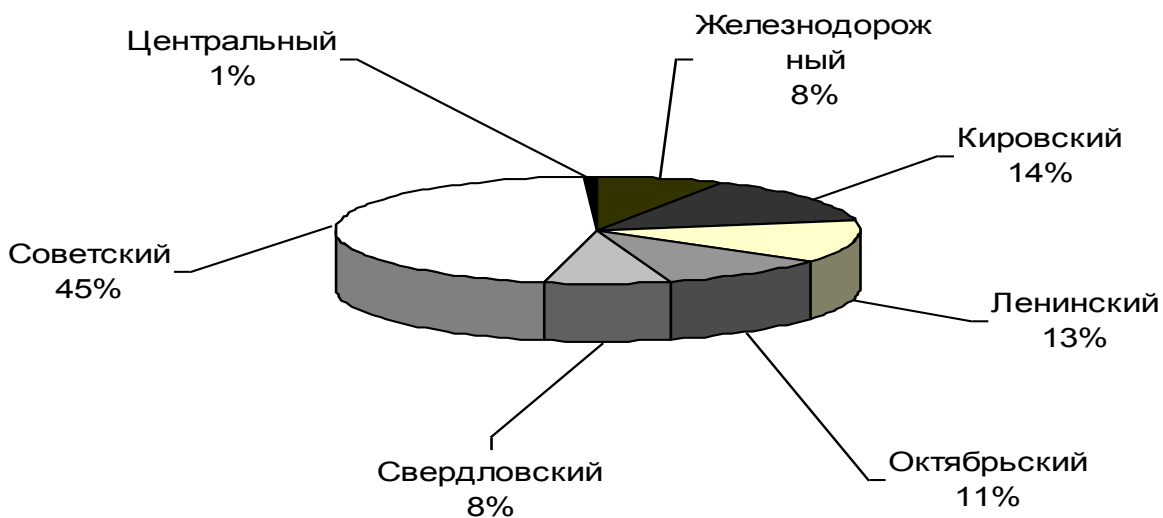


Рисунок 1.9 – Район приобретения квартир в ипотеку в 2015 году

Итак, в заключение необходимо сказать, что ипотечное кредитование достаточно распространено во всем мире. Ипотечный кредит увеличивает инвестиционный потенциал национальной экономики, и именно в этом заключается его основная экономическая функция. Благодаря ипотеке можно существенно усилить инвестиционную направленность отечественного рынка.

Ипотека в этих условиях может стать эффективным средством концентрации инвестиций в наиболее перспективных направлениях экономического роста Российской Федерации.

Мировая практика свидетельствует также о том, что в процессе реализации ипотечных отношений используются две формы обеспечения выполнения обязательства недвижимым имуществом – на основе закладных и на основе актов введения доверительной собственности.

Необходимыми предпосылками становления и развития системы ипотечного кредитования является решение следующих задач:

- совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов (правовое поле должно быть достаточным для начала цивилизованного рынка ипотеки и выступать стимулирующим фактором развития отношений ипотеки);
- создание и внедрение универсального механизма обеспечения поступлений долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотеки (развитие институтов страхования и т.д.);
- налоговое стимулирование заемщиков, кредиторов и инвесторов;
- создание социальных механизмов защиты заемщиков от неправомерных действий кредиторов.

Таким образом, можно сделать выводы, что формирование более совершенной модели ипотечного кредитования является дополнительным стимулом потенциального технологического развития банков и обеспечивает рост устойчивости банковской системы страны в целом.

## **2 Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк»**

### **2.1 Общая характеристика коммерческого банка**

Енисейский объединенный банк – банк крупнейшего региона России. Мы живем и работаем на этой земле. Гарант стабильности нашей кредитной организации – развивающаяся экономика края.

Банк создан в соответствии с решением учредительного собрания акционеров от 14.07.1993 года (протокол № б/н) с наименованием Енисейский Акционерный Коммерческий геологический дочерний банк «ЕНИСЕИГЕОЛБАНК» (акционерное общество закрытого типа)».

Полное фирменное наименование Банка:

- на русском языке: Акционерный инвестиционный коммерческий банк «Енисейский объединенный банк» (акционерное общество);
- на английском языке: Joint-stock Investment Commercial Bank «ENISEISK UNITED BANK».

Сокращенное фирменное наименование Банка:

- на русском языке: АО АИКБ «Енисейский объединенный банк»;
- на английском языке: JSICB «ENISEISK UNITED BANK».

Банк имеет исключительное право использования своего фирменного наименования.

Место нахождения Банка (его органов управления): Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, дом 62, помещения № 25, 26, 27.

Почтовый адрес: 660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, дом 62, помещения № 25, 26, 27.

В 2014 г. Енисейскому объединенному банку исполнилось 20 лет.

Организационная структура Красноярского филиала ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» представлена в Приложении А.

Более 25% акций Енисейского объединенного банка принадлежит Красноярскому краю. Финансовую политику банка определяет Совет директоров, в состав которого входят представители администрации края. 35 городов и районов Красноярского края обслуживаются отделениями Енисейского объединенного банка.

Основными целями деятельности Банка являются:

- расширение рынка банковских услуг и извлечение прибыли при осуществлении банковских операций и сделок;
- содействие развитию рыночных отношений и предпринимательской деятельности, формированию прогрессивной инфраструктуры, увеличению выпуска товаров народного потребления и расширению сферы услуг, а также реализации других крупных социально-экономических программ;
- эффективное использование новых форм и возможностей привлечения временно свободных денежных средств, включая иностранные инвестиции, и наиболее рациональное их размещение, расширение банковских услуг и внедрение прогрессивных форм обслуживания клиентов.

Основными задачами Банка являются:

- мобилизация денежных и кредитных ресурсов для финансирования проектов и программ, обеспечивающих в условиях развивающегося рынка спрос потребителей в разнообразной продукции, товарах и услугах и получение прибыли;
- активное содействие развитию Восточно-Сибирского региона, путем осуществления инвестиций по развитию нефтегазодобывающей и других отраслей промышленности;
- действие на финансовом рынке в качестве инвестиционного банка;
- содействие повышению уровня жизни населения путем финансирования крупномасштабных операций в сфере производства товаров народного потребления, финансирования и кредитования объектов в сфере культуры, экологии и других сфер;

– предоставление клиентам Банка всего комплекса банковских услуг в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и нормативными актами Банка России.

В некоторых из них банк является единственным финансовым институтом, ввиду удаленности и труднодоступности этих районов. И в Красноярске, и в самых отдаленных районах края жители могут получить тот же спектр услуг, что и в ведущих столичных банках. В таблице 2.1. представлена история банка.

Таблица 2.1 – Основные этапы развития Енисейского объединенного банка

1996 г.	открытие филиала в г. Красноярске начало участия в программах в области воспроизводства минерально-сырьевой базы
1998 г.	получение статуса уполномоченного банка Эвенкийского автономного округа
1999 г.	присоединение коммерческого банка "Лесосибирский" по оценкам журнала "Профиль", Енисейский объединенный банк вошел в число наиболее динамично развивающихся кредитных учреждений Сибири
2000 г.	начало работы с пластиковыми картами платежной системы "Золотая корона"
2002 г.	присвоена премия журналистского признания "За вклад в развитие Сибири" подписано Генеральное Соглашение между Банком и Администрацией ЭАО о реализации статуса уполномоченной кредитной организации "Эвенкийского автономного округа" зарегистрирована эмиссия, в результате которой уставный капитал составил 280 млн. руб. при собственном капитале 312 млн. руб.
2003 г.	участие в программе по реализации статуса уполномоченной кредитной организации Красноярского края получение Генеральной лицензии ЦБ РФ
2004 г.	лауреат ежегодного краевого конкурса "Финансист года" в номинациях "Банк-меценат" и "Успех года" вступление в систему обязательного страхования банковских вкладов
2005 г.	лауреат ежегодной премии в области банковского бизнеса "Банковское дело" в номинации "Лучший региональный банк года" участие в реализации федеральной программы ипотечного жилищного кредитования
2006 г.	вручена "Золотая грамота Мецената" Международного благотворительного фонда "Меценаты столетия"
2008 г.	насчитывается более 40 отделений, количество банкоматов более 70
2009 г.	начало работы с пластиковыми картами платежной системы "MasterCard" участие в реализации федеральной целевой программы "Жилище"

Енисейский объединенный банк – банк региональный. А это значит, что деньги вкладчиков работают в крае, укрепляя экономику региона и благосостояние его жителей.

Через Енисейский объединенный банк проходят платежи краевого бюджета Администрации Красноярского края.

Обслуживание бизнеса – важное направление работы Енисейского объединенного банка. Для любого предприятия сотрудничество с Енисейским объединенным банком обещает выгоду. Енисейский объединенный банк предлагает предприятиям широкий спектр услуг и гарантирует полную прозрачность своей политики.

Енисейский объединенный банк представляет корпоративным клиентам проект «КЛИК-МАСТЕР» - дистанционное банковское обслуживание.

Услуга «Банк-Клиент» обеспечивает возможность:

- доставлять, обрабатывать и получать различные типы платежных и других банковских документов;
- обмениваться сообщениями произвольного формата (с возможностью включения файлов);
- получать выписки различных видов, а также иной информации из банка;
- проводить расчеты и выстраивать клиринговые системы в режиме реального времени;
- организовывать интернет-коммерцию банка и его клиентов;
- организовывать доступа к управлению счетом, как через модемную связь, так и через интернет.

Енисейский объединенный банк предлагает красноярцам различные виды кредитов. Енисейский объединенный банк - партнер международной системы Western Union. Western Union – крупнейшая в мире служба денежных переводов, услугами которой пользуются миллионы людей.

Western Union использует новейшие цифровые технологии и собственную глобальную компьютерную сеть. Каждый денежный перевод защищен системой безопасности высочайшей надежности, при этом получателю денег не нужно никаких удостоверяющих личность документов.



Система Western Union охватывает более 180 стран, у нее около 117 000 пунктов обслуживания. В Красноярском крае перевод Western Union можно отправить и получить в любом отделении Енисейского объединенного банка.

Аудиторская фирма ООО «Финансовая экспертиза» (Лицензия № E003732 на осуществление аудиторской деятельности выдана Министерством финансов РФ 630015, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 235/1) провела процедуру аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности Акционерного инвестиционного коммерческого банка «Енисейский объединенный банк» за период с 1 января по 31 декабря 2008 года, включительно.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность кредитной организации акционерного инвестиционного коммерческого банка «Енисейский объединенный банк» (закрытое акционерное общество) отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2015 года и результаты ее финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января по 31 декабря 2015 года включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности

На рисунке 2.1. показана динамика активов Енисейского объединенного банка за последние семь лет:

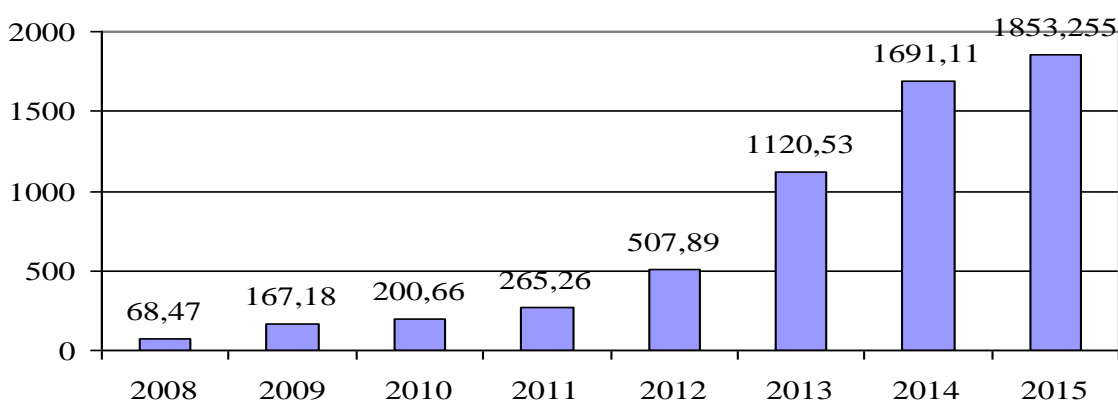


Рисунок 2.1 – Линия тренда роста активов Енисейского объединенного банка млн. руб.

По состоянию на 1.01.2016г. собственный капитал Красноярского филиала банка составил 208,1 млн. руб. и занимает 33% в банковской системе Красноярского края. Банк имеет значительный запас как по уровню достаточности капитала, так и по уровню ликвидности, что позволяет успешно работать в условиях изменчивой рыночной среды.

На рисунке 2.2. показана динамика роста капитала Енисейского объединенного банка.

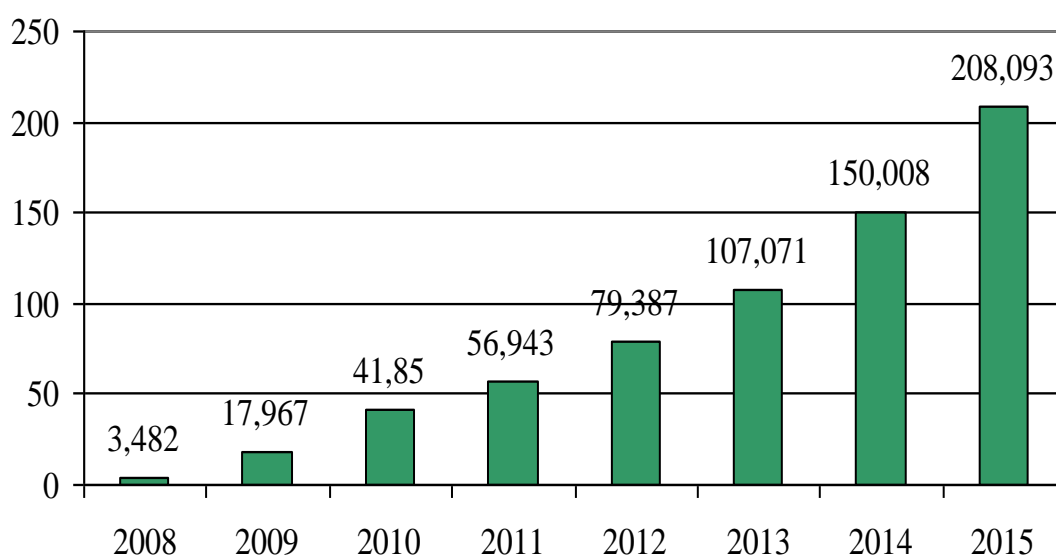


Рисунок 2.2 – Капитал Енисейского объединенного банка, млн. руб.

Грамотная и взвешенная финансовая политика Енисейского объединенного банка позволила сохранить и укрепить позицию по всем показателям среди региональных банков Красноярского края.

Прибыль, полученная банком в размере 53 млн. руб., является прямым следствием правильной стратегии развития.

Все это не остается без внимания населения края. В течение последнего года объем вкладов физических лиц увеличился в 1,7 раза, свыше 160 000 вкладчиков доверили нам свои сбережения на общую сумму 785 млн. руб.

Енисейский объединенный банк г. Красноярск не только исправный плательщик налогов (более 30 млн. рублей в 2015 году), но и партнер бюджетных предприятий разного уровня, инициатор полезных обществу проектов.

На региональном финансовом рынке Енисейский объединенный банк отличается неизменно стабильной работой, своевременным выполнением обязательств, предоставлением широкого спектра банковских услуг.

Банк ориентирован на установление долгосрочных, взаимовыгодных партнерских отношений с клиентом, поэтому специалисты банка работают в тесной связи с экономистами и финансистами предприятий, помогая им в ликвидации неплатежей, осуществляя санацию и оздоровление предприятий, разрабатывают для них схемы пополнения оборотных средств и привлечения дополнительных клиентов. Важным поддерживающим элементом бизнеса и одновременно средством диверсификации привлечения ресурсов для банка является работа с физическими лицами. За 7 лет работы у банка сложились доверительные отношения с населением края. Развитие банковских технологий позволяет осуществлять внедрение новых видов услуг на более гибких условиях. В таблице 2.2. представлена структура ссудной задолженности.

Таблица 2.2 – Структура ссудной задолженности Енисейского объединенного банка

Вид задолженности	Доля в кредитном портфеле		
	на 01.01.15	на 01.01.16	темп прироста, (%)
Задолженность юридических лиц (всего):	724596,00	88,96%	12,40%
Предприятия пищевой промышленности	168638,00	20,71%	82,02%
Предприятия оптово-розничной торговли	162434,00	19,94%	246,45%
Предприятия связи	122576,00	15,05%	62,09%
Лесоперерабатывающие предприятия	113980,00	13,99%	27,35%
Прочие	70733,00	8,68%	61,52%
Строительство	38483,00	4,72%	821,31%

## Окончание таблицы 2.2

Вид задолженности	Доля в кредитном портфеле		
	на 01.01.15	на 01.01.16	темп прироста, (%)
Предприятия транспорта	25166,00	3,09%	-60,00%
Предприятия нефтехимической промышленности	22586,00	2,77%	-77,18%
Кредиты физическим лицам (всего):	89880,00	11,04%	50,85%
Итого	814476,00	100,00%	15,65%

Банк продолжает разработку и продвижение на рынок новых видов вкладов и услуг для физических лиц.

Предлагаемые банком срочные вклады отличаются большим разнообразием условий в зависимости от суммы и срока размещения денежных средств, процентных ставок, обладают рядом преимуществ: автоматическая пролонгация вклада без явки вкладчика, получение процентов в день их причисления.

### **2.2 Анализ кредитного портфеля банка Енисейского объединенного банка**

На 1 января 2016 г. объем портфеля Енисейского объединенного банка по программе ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) превысил 9 млрд. руб., что на 80% больше аналогичного показателя прошлого года.

Объем ипотечного портфеля Енисейского объединенного банка в 2015г. вырос в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Портфель ипотечных кредитов Енисейского объединенного банка в настоящее время составляет 62 миллиона долларов. Сейчас на регионы приходится \$15-20 млн. из общего объема ипотечных кредитов Енисейского объединенного банка .

На рисунке 2.3 представлена структура ипотечного портфеля Енисейского объединенного банка на конец 2015 года.

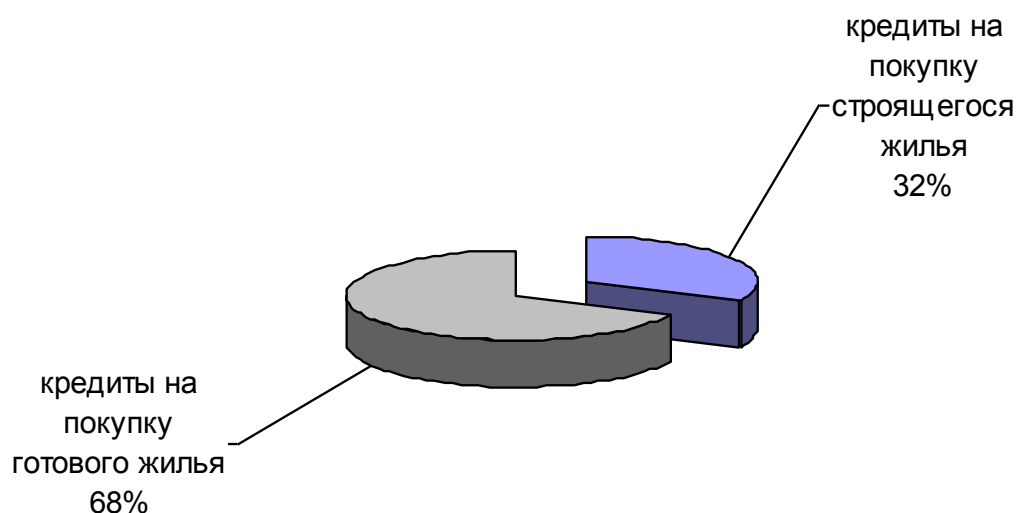


Рисунок 2.3 – Структура ипотечного портфеля Енисейского объединенного банка на конец 2015 года

В частности, 32% портфеля составили кредиты на покупку строящегося жилья, 68% – готового жилья. Кроме того, 76% кредитов выдано в рублях, 24% – в долларах США. На долю региональных филиалов пришлось 67% от общего объема выданных ипотечных кредитов.

Одним из основных ориентиров для актуализации условий формирования ипотечного портфеля Енисейского объединенного банка являются условия банков-конкурентов на данном сегменте рынка ипотечного жилищного кредитования.

При анализе рынка ипотечного кредитования рассмотрим пример расчета максимальной суммы кредита при минимальном значении размера первоначального взноса.

Данные таблицы 2.3 рассчитывались с помощью ипотечных калькуляторов, расположенных на сайте каждого банка по следующей ситуации, характерной для лета 2015 года: совокупный доход семьи составляет

28 000 рублей в месяц, заработная плата подтверждена справками 2-НДФЛ, т.е. является официальной, срок кредита 15 лет.

Таблица 2.3 – Расчет с помощью ипотечного калькулятора

Наименование банка	Первоначальный взнос, руб.	К/З	Размер кредита, руб.	Стоимость квартиры, руб.	Процентная ставка, %	П/Д	Ежемесячный платеж, руб.
Дельта-кредит	11 575,00	85%	1 121 380,00	1 319 282,00	11	41%	11 575,00
Енисейский объединенный банк	0,00	100%	1 195 932,20	1 195 932,20	14	54%	15 131,44
ВТБ24	0,00	100%	1 021 167,00	1 021 167,00	13,50	47%	13 258,00
МДМ-Банк	114 850,00	90%	1 033 253,00	1 148 503,00	12,5	46%	12 740,00
Кит-Финанс	120 000,00	90%	1 080 000,00	1 200 000,00	12,75	48%	13 487,44
Уралсиб	120 000,00	90%	1 080 000,00	1 200 000,00	12,5	41%	11 605,74
Альфа-банк	94 072,00	90%	846 647,00	940 719,00	12,70	37%	10 329,00

На основании данных расчетов можно сделать вывод о том, что при заданных условиях наибольшую сумму кредита готовы предложить Дельта-кредит и Енисейский объединенный банк (при равных условиях по Енисейскому объединенному банку данный показатель самый низкий).

Кроме того, сумма ежемесячного погашения в Дельта-кредит относительно низкая, а стоимость квартиры, которую сможет заемщик приобрести с помощью кредитных средств сравнительно высокая.

В связи с тем, что доля сбережений в совокупном семейном доходе россиян небольшая, возможность накопить средства на первоначальный взнос в размере от 20% и больше от стоимости квартиры есть не у всех, т.о. клиенту

выгоднее обратиться в банк, где требования к размеру первоначального взноса менее жесткие.

В настоящее время в России резко ухудшается платежная дисциплина банковских заемщиков. По данным Центробанка, объем просроченной задолженности в январе 2009 года вырос на 17%, в то время как по итогам декабря 2015 этот показатель составил только 6,5%.

Как следует из экспресс-обзора банковского сектора, опубликованного на официальном сайте Банка России, темпы роста просроченной задолженности в январе ускорились в 2,5 раза по сравнению с декабрем.

В январе объем просроченной задолженности вырос на 17%, в то время как в декабре на 6,5%. В итоге объем просроченной задолженности на 1 февраля составил 494,4 млрд рублей против 422 млрд рублей месяцем ранее. При этом просрочка по кредитам физлиц выросла на 14%, а по корпоративным на 21% [39].

На рисунке 2.4 представлена динамика процента непогашенных кредитов.

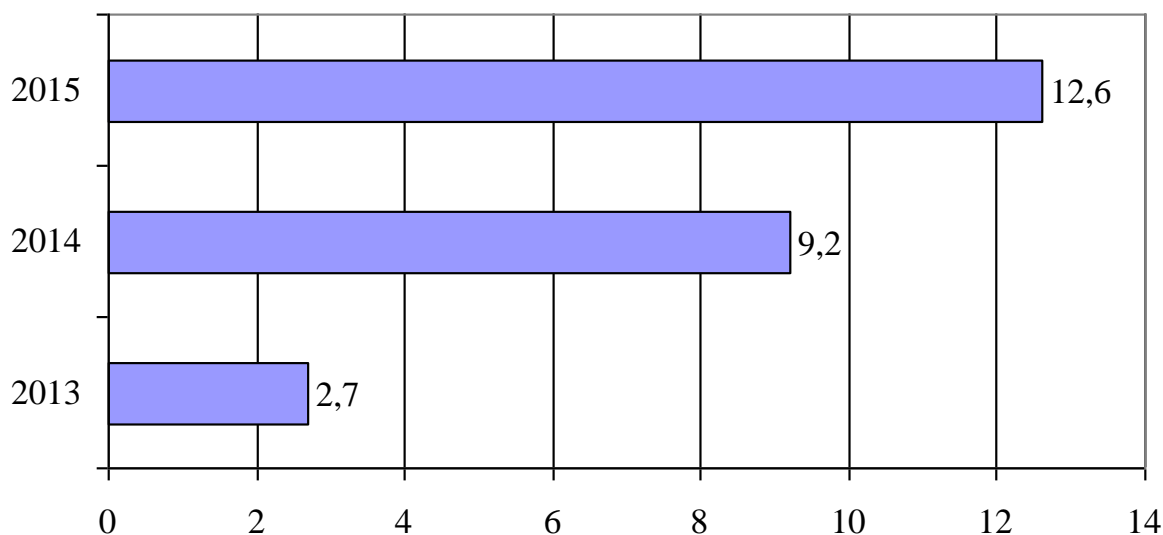


Рисунок 2.4 – Динамика процента непогашенных кредитов Енисейского объединенного банка

В 2015 году Енисейский объединенный банк предлагал своим клиентам следующие ипотечные продукты:

- для приобретения квартиры на вторичном рынке жилья,
- рассчитанный на первичный рынок,
- кредит на первоначальный взнос под залог имеющегося жилья.

Енисейский объединенный банк осуществляет ипотечное кредитование при покупке недвижимости по направлениям:

- вторичный рынок;
- коттеджи;
- кредит на первоначальный взнос под залог квартиры;
- кредит на покупку недвижимости под залог квартиры;
- нецелевой кредит под залог квартиры.

Рассмотрим расчеты ипотечного калькулятора по программам ипотечного кредитования.

Таблица 2.4 – Кредиты под залог квартиры, рублей

Тип расчета	Срок кредита	Процентная ставка	Совокупный семейный доход после налогообложения	Сумма кредита	Ежемесячные платежи	Стоимость закладываемой квартиры
Кредит на покупку недвижимости под залог квартиры						
По зарплате	4	17	100000	1386240	40000	831744
Нецелевой кредит под залог квартиры						
По зарплате	4	20	100000	1314477	40000	657239

Таблица 2.5 – Кредиты на покупку квартиры, рублей

Тип расчета	Срок кредита	Процентная ставка	Совокупный семейный доход после налогообложения	Сумма кредита	Ежемесячные платежи	Стоимость квартиры	Первый взнос
Кредит на покупку квартиры на вторичном рынке жилья							
По зарплате	4	17	100000	1386240	40000	2310400	924160



Рассмотрим условия предоставления кредитов в Енисейском объединенном банке.

По программе Кредит на первоначальный взнос под залог квартиры клиент получает сразу два кредита, которые вместе составляют полную стоимость новой квартиры. Но эти кредиты не связаны между собой, так что можно полностью погасить меньший кредит, освободив старую квартиру из-под залога, продолжая выплачивать кредит за новую квартиру.

Если клиент хочет приобрести квартиру большей площади в новостройке, при этом новый дом строится 2,5-3 года, банк предлагает заложить имеющееся жилье в счет первоначального взноса и на оставшуюся сумму оформить кредит на новостройку. Ведь клиент пока не может продать старую квартиру, поскольку надо где-то жить.

В таблице 2.6 рассмотрены условия предоставления кредита на покупку недвижимости под залог квартиры.

Таблица 2.6 – Условия предоставления кредита

процентная ставка	срок кредита	рубли РФ
	1-5 лет	от 17%
	6-10 лет	от 17,5%
	11 лет, 15 лет	от 18%
назначение	квартира в многоквартирном доме на вторичном рынке жилья, включая заблокированные жилые дома (таунхаусы); Квартира в многоквартирном жилом доме на первичном рынке жилья, включая заблокированные жилые дома (таунхаусы), которую заемщик планирует приобретать у третьих лиц по принятым на первичном рынке жилья схемам, в том числе и у не аккредитованного Банком Застройщика; Комната (-ы) в коммунальной квартире; Земельный участок с расположенным на нем индивидуальным жилым домом; Земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, с последующей постройкой индивидуального жилого дома, либо без постройки; Возводимый на уже принадлежащем Заемщику земельном участке индивидуальный жилой дом; Коммерческая недвижимость - капитальные сооружения производственного, складского, гостиничного и офисного назначения, приобретаемые в собственность Заемщика с надлежащей государственной регистрацией права.	

## Окончание таблицы 2.6

минимальная сумма кредита	400 000 руб. для ; 200 000 руб. для других регионов;
максимальная сумма кредита	13 000 000 руб., но не более 60% оценочной стоимости закладываемой квартиры
срок кредита	до 15 лет;
возможность досрочного погашения	по истечении 3 месяцев пользования кредитом
требования по страхованию	комплексное ипотечное страхование ~1% от остатка суммы кредита, увеличенного на 10% (страхование жизни и здоровья заемщика; страхование закладываемой квартиры от рисков утраты и повреждения; страхование рисков утраты права собственности);

С программой «Кредит на первоначальный взнос под залог квартиры» клиент получает возможность выплачивать первый взнос за новую квартиру постепенно. Для этого старая квартира оформляется как залог.

Можно заложить:

- квартиру;
- квартиру родителей (при их согласии);
- квартиру супруга/супруги (при их согласии);
- квартиру родителей супруга/супруги (при их согласии).

После того, как клиент заселится в новую квартиру, он продает свою старую и закрывает первый кредит.

Если клиент живет с родителями и хочет жить отдельно в своей квартире, а также клиент достаточно зарабатывает и имеет стабильную работу, но у клиента нет денег на первоначальный взнос для покупки квартиры, Енисейский объединенный банк предлагает при согласии родителей на залог их квартиры обратиться за ипотечным кредитом.

В этом случае закладывается имеющаяся квартира родителей в счет первоначального взноса и берется ипотечный кредит в Енисейский объединенный банк для покупки квартиры для клиента.

По условиям Енисейского объединенного банка, так как кредиты не объединены в один, клиент может погасить один из кредитов раньше другого,

Таблица 2.7 – Условия предоставления кредита для покупки коттеджа

процентная ставка	от 19% в руб. РФ
назначение	на приобретение готового коттеджа
минимальная сумма кредита	400 000 руб.
максимальная сумма кредита	13 000 000 руб
срок кредита до 15 лет	первоначальный взнос от 50%
возможность досрочного погашения	по истечении 3 месяцев пользования кредитом
требования по страхованию	комплексное ипотечное страхование ~1% от остатка суммы кредита, увеличенного на 10% (страхование жизни и здоровья заемщика; страхование предмета залога от рисков утраты и повреждения; страхование рисков утраты права собственности)

Таблица 2.8 – Условия предоставления кредита для покупки вторичного жилья

процентная ставка	срок кредита	рубли РФ
	1-5 лет включительно	от 17%
	6-10 лет включительно	от 17,5%
	11 лет, 15 лет	от 18%
	20 лет	от 18,5%
	25 лет	от 19%
минимальная сумма кредита	400 000 руб. для Красноярска; 200 000 руб. для других регионов;	
срок кредита	до 25 лет;	
первоначальный взнос	от 40%	
квартира	приобретается в собственность заемщика	
обеспечение кредита	залог (ипотека) приобретаемой квартиры	
возможность досрочного погашения	по истечении 3 месяцев пользования кредитом	
требования по страхованию	комплексное ипотечное страхование ~1% от остатка суммы кредита, увеличенного на 10% (страхование жизни и здоровья заемщика; страхование закладываемой квартиры от рисков утраты и повреждения; страхование рисков утраты права собственности)	

Дополнительные расходы по кредитованию представлены в таблицах 2.9, 2.10.

Таблица 2.9 – Тарифы Енисейского объединенного банка при покупке квартиры на вторичном рынке жилья, залоге имеющейся квартиры

комиссия за оформление ипотечного кредита	не взимается
комиссия за открытие ссудного счета	не взимается
комиссия за снятие наличных со счета	0,5% от суммы снятия
аренда индивидуального банковского сейфа	согласно тарифам филиала

Расходы по сделке зависят от характера сделки, наличия/отсутствия нотариального удостоверения договора купли-продажи, и включают в себя обязательные расходы по оценке приобретаемого имущества, расходы по государственной регистрации и оплате необходимых пошлин.

Таблица 2.10 – Расходы по сделке

плата за оценку стоимости предмета залога	в зависимости от тарифов оценочных компаний, в среднем 3 000-3 500 руб.
государственная регистрация договора купли-продажи или ипотеки квартиры	тариф определяется государственным регистрирующим органом
комиссионные риелторской компании	по договоренности с компанией

Открытие личного банковского счета осуществляется в соответствии с действующими тарифами Енисейского объединенного банка.

Плата за оценку стоимости предмета залога в зависимости от тарифов оценочных компаний, в среднем 3 000-3 500 руб.

Список документов, необходимых для рассмотрения вопроса о предоставлении ипотечного кредита:

- заявление-анкета о предоставлении жилищного кредита (первичный или вторичный рынок) или Заявление анкета на предоставление кредита под залог недвижимости;
- копия паспорта Заемщика/Созаемщика (все страницы, включая незаполненные);

- копия страхового свидетельства государственного пенсионного страхования Заемщика/Созаемщика;
- копия документов об образовании (аттестаты, дипломы и т.п.) Заемщика/Созаемщика (при наличии);
- военный билет Заемщика/Созаемщика или водительское удостоверение Заемщика/Созаемщика.

Документы, подтверждающие семейное положение Заемщика/Созаемщика:

- копия свидетельства о браке;
- копия свидетельства о рождении детей;
- копия свидетельства о расторжении брака;
- копия свидетельства о смерти родителей, детей, супругов (при необходимости).

Документы, подтверждающие сведения о занятости и доходе Заемщика/Созаемщика:

- копия трудовой книжки Заемщика/Созаемщика, заверенная Работодателем;
- справка с места работы о размере дохода за истекший календарный год и истекшие календарные месяцы текущего календарного года (форма 2НДФЛ).

При неофициальном характере дохода дополнительно может быть предоставлена справка от организации в произвольной форме с указанием фактического дохода Заемщика/Созаемщика, либо доход может быть подтвержден в устной беседе с руководителем (кроме ПБОЮЛ и владельцев юридических лиц).

При наличии дополнительных доходов от других организаций:

- трудовой контракт и справку с места дополнительной работы обо всех произведенных выплатах за истекший календарный год и истекшие

календарные месяцы текущего календарного года по форме, утвержденной Министерством финансов РФ;

– краткая информация о роде деятельности (в произвольной форме: информация о роде деятельности организации, в которой работает Заемщик/Созаемщик, а также о должностных обязанностях Заемщика/Созаемщика).

Документы, подтверждающие обязательства Заемщика/Созаемщика это копии кредитных договоров (договоров займа, купли-продажи с рассрочкой платежа) с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита, подтверждающие остаток ссудной задолженности и регулярные платежи по кредиту (при наличии).

Заемщики, являющиеся владельцами (совладельцами) юридического лица, дополнительно предоставляют:

– копия (ксерокопия) последнего баланса с отметкой налоговой инспекции;

– копия Учредительных документов компании;

– выписка по оборотам компании за последние 6 месяцев;

– копия лицензии на право занятия профессиональной деятельностью (при наличии).

Индивидуальные предприниматели дополнительно предоставляют:

– свидетельство о регистрации предпринимателя;

– необходимые лицензии для занятия профессиональной деятельностью;

– декларации о доходах за предыдущие два календарных года;

– выписки по расчетным и иным счетам (при наличии) в банках за последние 12 месяцев;

– книга учета доходов и расходов (по форме, утвержденной Министерством финансов РФ) с соответствующими отметками налогового органа;

– при наличии иных доходов, кроме получаемых при осуществлении предпринимательской деятельности – документ об уплате подоходного налога с полученного дохода.

### **2.3 Оценка экономической эффективности организации ипотечного кредитования**

Рассмотрим эффективность программы ипотечного кредитования для покупки вторичного жилья в Енисейском объединенном банке.

Исходя из ставки привлечения ресурсов для ипотечных жилищных кредитов и себестоимости ипотечного кредитного продукта, Енисейский объединенный банк определяет для себя минимально допустимую доходность каждого ипотечного кредитного продукта.

Доходность является мерой привлекательности вложений в данный вид актива.

Исходя из ставки привлечения ресурсов для ипотечных жилищных кредитов и себестоимости ипотечного кредитного продукта, банк определяет для себя минимально допустимую доходность каждого ипотечного кредитного продукта. Доходность является мерой привлекательности вложений в данный вид актива.

Номинальная доходность рассчитывается по следующей формуле:

$$Y_s = CR, \tag{2.1}$$

где:  $Y_s$  - доходность (yield),

$CR$  - процентная ставка.

Эффективная доходность программы ипотечного кредитования на рынке вторичного жилья рассчитывается по следующей формуле:

$$Y_s = \left( \left( 1 + \frac{CR * t}{365 * 100} \right)^{\frac{365}{t}} - 1 \right) * 100, \quad (2.2)$$

где  $t$  - срок кредитования (срок размещения денег),

$t = t_k - t_o$ ,

$t_k$  - дата выдачи кредита,

$t_o$  - дата погашения кредита.

Эффективная доходность может использоваться для сравнения уровней доходности различных ипотечных кредитных продуктов между собой и с другими видами активов банка.

Условия кредита, представленные в таблице 2.10 программа на 15 лет, равномерные платежи в течение всего периода кредитования. В конце 2015 года ставки по ипотечным кредитам значительно выросли (до 28 % в год).

Для того чтобы осуществить данный расчет будем использовать следующие значения основных параметров:  $t=15$  лет,  $CR = 28$  %.

Рассмотрим пример расчета аннуитетных платежей ипотечного кредита, представленный в таблице 2.11.

Таблица 2.11 - Расчет аннуитетных платежей ипотечного кредита

Месяц	Ежемесячный платеж	Фактический платеж в счет долга	Платеж процентов	Фактический баланс долга
	сумма кредита ипотечного кредита			1300000
1	37500	6200	31300	1293800
2	37500	6520	30980	1287280
3	37500	6760	30740	1280520
4	37500	6300	31200	1274220
5	37500	6644	30856	1267576
6	37600	5811	31789	1261765
7	37600	6618	30982	1255147
8	37600	7038	30562	1248109



Окончание таблицы 2.11

Месяц	Ежемесячный платеж	Фактический платеж в счет долга	Платеж процентов	Фактический баланс долга
сумма кредита ипотечного кредита				1300000
9	37600	7080	30520	1241029
10	37600	7122	30478	1233907
11	37600	6908	30692	1226999
12	37600	13699	23901	1213300
Итого за год	450700	86700	364000	
24	450700	88250	362450	1125050
36	450700	90250	360450	1034800
48	450700	90300	360400	944500
60	450700	65700	385000	878800
72	450700	70200	380500	808600
84	450700	70300	380400	738300
96	450700	90300	360400	648000
108	450700	90300	360400	557700
120	450700	90300	360400	467400
132	450700	90700	360000	376700
144	450700	90700	360000	286000
156	450700	100700	350000	185300
168	450700	100200	350500	85100
180	450200	85100	365100	0
Всего	6760000	1300000	5460000	

Таким образом, номинальная доходность будет составлять:

$$Y_s = 28\%$$

а минимальная эффективная доходность:

$$Y_s = \left( \left( 1 + \frac{CR * t}{365 * 100} \right)^{\frac{365}{t}} - 1 \right) * 100$$

$$Y_s = \left( \left( 1 + \frac{28 * 15}{365 * 100} \right)^{\frac{365}{15}} - 1 \right) * 100 = 33,67$$

$Y_s = 33,67\%$ , т.е. снижение эффективной ставки по продукту ниже данного предела (28 %) по Программе ИЖК банку экономически невыгодно.

Таким образом, проанализировав условия Программы ИЖК, можно сказать, что данная программа имеет как преимущества, так и недостатки, которые могут оказывать влияние на объем реализации и долю, занимаемую банком на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Недостатками по неценовым параметрам являются жесткие требования при определении размера ежемесячных платежей, первоначального взноса, относительно короткий срок кредитования, что негативно сказывается на размере кредита, который может взять потенциальный заемщик и, соответственно, на стоимости квартиры, которую заемщик сможет приобрести в кредит.

Если рассматривать ценовые параметры, то здесь наряду с размером процентной ставки, существует дополнительная комиссия за снятие денежных средств заемщиком при расчете через сейфовую ячейку, что приводит к увеличению дополнительных расходов самого заемщика и, таким образом, происходит удорожание кредита для него.

Кроме того, срок рассмотрения заявки и принятия решения о предоставлении кредита составляет 7 дней, что не соответствует среднему сроку принятия решения по банкам-конкурентам (3 дня). Кроме того, программа ИЖК не предусматривает расчет между сторонами сделки купли-продажи до момента регистрации сделки, что значительно влияет на спрос данной программы, а также на эффективность взаимодействия Банка с агентствами недвижимости.

Как следствие, существует выраженная необходимость в пересмотре (оптимизации) основных условий программы с целью удержания завоеванной доли рынка, а также наращивания объемов ссудной задолженности по ипотечным кредитам.

## 2.4 Необходимость мероприятий по улучшению процесса ипотечного кредитования

Для эффективной оценки кредитных рисков ипотечного кредитования Енисейский объединенный банк применяет методы оценки кредитоспособности заемщика, представленные в таблице 2.12.

Таблица 2.12 – Сравнительный анализ методик оценки кредитного риска

Методика	Информационная база	Процедура оценки	Результат
Методика НБУ	<ul style="list-style-type: none"><li>- информация о финансовом состоянии заемщика</li><li>- обслуживание заемщиком кредитной задолженности</li><li>- уровень обеспечения ссуды</li></ul>	<p>Оценка финансового состояния заемщика.</p> <p>Определение качественных характеристик текущего состояния ссуды.</p>	Распределение ссуд по четырем рисковым категориям: стандартные, под контролем, сомнительные, безнадежные

Интегральный показатель каждого клиента сравнивается с неким числовым порогом, или линией раздела, которая, по существу, является линией безубыточности и рассчитывается из отношения, сколько в среднем нужно клиентов, которые платят в срок, для того, чтобы компенсировать убытки от одного должника. Клиентам с интегральным показателем выше этой линии выдается кредит, клиентам с интегральным показателем ниже этой линии - нет.

В банке используются следующие характеристики для оценки кредитоспособности заемщика:

- возраст
- количество детей/иждивенцев
- профессия

- профессия супруга (и)
- доход
- доход супруга (и)
- район проживания
- стоимость жилья
- наличие телефона
- сколько лет живет по данному адресу
- сколько лет работает на данной работе
- сколько лет является клиентом данного банка
- наличие кредитной карточки/чековой книжки.

Сложность оценки ипотечного риска в современных условиях риска делает неизбежным применение к ней разнообразных подходов. В Енисейском объединенном банке применяется подход, претендующий на комплектность. Он основан на системе показателей, используемых американскими специалистами, - так называемый метод “5С”:

1С – customer character (характер, репутация заемщика);

2С – capacity to pay (способность погасить ипотеку);

3С – collateral (наличие обеспечения, залога);

4С – capital (капитал, владение активами);

5С – current business conditions and goodwill (экономическая конъюнктура и ее перспективы).

“5С” не лишены недостатков. Названные показатели, за некоторым исключением не могут быть выражены непосредственно в цифровых величинах. Значит, и тут возникают проблемы надежности аргументации в пользу того или иного вывода. Многие показатели рассчитываются исходя из данных об остатках, а не об оборотах.

Основным риском ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» в ипотечном кредитовании признан в 2015 году риск снижения платежеспособности заемщика. В Красноярском крае за 2015 год увеличилось

число должников по потребительским и ипотечным кредитам более чем на 12 тыс. (45,1%). В регионе 39,6 тыс. ипотечных должников. Данные представлены по сообщению представителя управления Федеральной службы судебных приставов по Красноярскому краю.

По данным Управления судебных приставов Красноярского края, в течение 2014 года 27,3 тыс. красноярцев задолжали банкам 1,6 млрд. руб., в 2015 году количество должников увеличилось до 39,6 тыс. человек, а долг составил 2,9 млрд. руб. В 2015 году продолжилось значительное увеличение потребительского кредитования в связи со снижением цен на жилье, поэтому увеличилось количество должников.

Несколько лет назад Министерство экономического развития России подготовило новую концепцию развития ипотечного кредитования в стране. Она обязывает заемщиков страховать свою ответственность перед кредиторами на случай невозврата кредита. Для этого предлагается создать специализированный институт, который бы страховал риски ответственности путем привлечения страховых компаний.

Также предлагается Банку России изменить оценку рисков ипотечных кредитов. Сейчас для расчета норматива достаточности капитала банк должен формировать 100% резерва под возможные потери по ипотечным кредитам. Предлагается снизить резервы для надежных кредитов, например, обеспеченных большой суммой залога. Минэкономразвития в своей концепции напоминает, что гарантом по ипотечным облигациям может быть не только АИЖК, но и коммерческие банки.

Анализ и оценка индивидуальных кредитных рисков, которая выражаются в определении платежеспособности потенциального клиента, является одним из основных элементов системы управления кредитным риском. Платежеспособность потребителя представляет собой реально сложившуюся готовность заемщика погасить кредит, а также правовое, финансовое, социальное положение и субъективное состояние физического

лица, исходя из оценки которого, банк принимает решение о начале, продолжении или прекращении кредитных отношений с клиентом.

Распределение рисков розничного кредитования ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» можно осуществить по срокам ипотечных кредитов (таблица 2.13).

Таблица 2.13 – Уровень риска в сегментах розничного кредитования ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» в 2015 году

Сроки ипотечных кредитов	Уровень риска (просроченная задолженность),%
До 10 лет	12
От 10 до 15 лет	15
От 15 до 20 лет	9
Свыше 20 лет	7

В качестве примера, который только лишь иллюстрирует возможный подход, приведем расчет величины возможной максимальной суммы кредита, которую можно предоставить заемщику ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» со следующими характеристиками:

- ежемесячный доход семейной пары составляет 75 000 рублей;
- прожиточный минимум оценивается кредитором в сумме 10 000 рублей на человека в месяц;
- в семье имеется один иждивенец;
- договор поручительства не заключается, т.е. кредит является необеспеченным и кредитор применяет коэффициент для снижения своего риска, равный 0,85;
- кредит испрашивается в сумме 1 000 000 рублей, сроком на год, по ставке 28% годовых.

Произведя расчеты получаем следующее неравенство:

$$[(75.000 - 3 \times 10.000) \times 0,85 - 1000.000 \times 28\% / 12] \times 12 = 179004 \text{ рублей}$$

Следовательно, кредит не может быть предоставлен в испрашиваемой сумме. Необходимо снизить процентную ставку по кредитам. Итак, в процессе проведенного анализа функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» были выявлены следующие основные проблемы (рисунок 2.5):

- ограниченное количество кредитных ресурсов, привлекаемых для предоставления ипотечных жилищных кредитов, и, как следствие, высокие процентные ставки и низкая доступность кредитов;
- рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам;
- требующие доработки правовые основы ипотечного жилищного кредитования в части обращения взыскания на заложенное имущество.



Рисунок 2.5 – Проблемы ипотечного кредитования в ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк»

Факторы, негативно воздействующие на отечественный ипотечный рынок:

- целенаправленная широкомасштабная рекламизация достоинств зарубежных моделей ипотечного жилищного кредитования;
- пассивность всех ветвей власти в создании развитого правового поля в отношении ипотечных отношений, прежде всего в сфере ипотечного жилищного кредитования и придании ему на этой основе стабильности;

– отсутствие заметных подвижек со стороны властных структур в формировании осмысленных экономических механизмов для обеспечения устойчивой финансовой базы ипотечных отношений, исходя из имеющихся внутренних ресурсов. Несмотря на все имеющиеся сложности с финансами, их в стране вполне достаточно (однако в большинстве мест и случаев неиспользуемых по объективным и субъективным обстоятельствам), чтобы уже на начальном этапе развернуть вполне масштабное и динамичное возрождение национального ипотечного рынка;

– российские банки демонстрируют стойкое нежелание включаться в долгосрочное кредитование, в том числе и под залог недвижимости, из-за отсутствия квалифицированных кадров, способных управлять рисками;

– отсутствие капитала; низкой доходностью (по меркам отечественных банкиров), от деятельности по ипотечному кредитованию и др.;

– структуры, так или иначе занимающиеся проблемами ипотеки, ориентированы на использование только своего потенциала.



### **3 Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования на основе мер государственной поддержки**

#### **3.1 Мероприятия по снижению ставки по ипотечным кредитам на основе секьюритизации**

Секьюритизация - это новейший способ привлечения ликвидности, который представляет собой процесс выделения и агрегирования активов в отдельный пул и передачу его специальной организации (SPV). Эта организация впоследствии выпускает ценные бумаги, обеспеченные этими активами, с целью преобразования таких активов в ликвидные инструменты финансового рынка.

Для банков интерес к секьюритизации состоит в том, что кредиты, объединяемые в пул и отчуждаемые в пользу SPV, не учитываются на балансе originатора и при расчете нормативов достаточности собственного капитала, ликвидности, максимального риска на одного заемщика. Это особенно актуально для ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк», когда размер собственного капитала приближается к пределу нормативов, ведь в этом случае организация должна либо отказаться от выдачи новых кредитов, либо увеличивать собственный капитал [15].

Однако оперативно увеличить собственный капитал не всегда возможно, а нормативы ликвидности предполагают соблюдение соотношения между группами активов и обязательствами. В случае с секьюритизацией, ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» с одной стороны избавляется от части кредитного портфеля, с другой стороны привлекаем самые ликвидные активы - денежные средства, поэтому показатели мгновенной и текущей ликвидности значительно возрастают. Таким образом, ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» приобретает дополнительную свободу действий за счет преодоления ограничения по нормативам.

Благодаря возможностям секьюритизации достигается еще одна цель: повышение рентабельности и снижение рисков путем появления возможности по управлению структурой баланса и оптимизации деятельности ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк». Секьюритизация активов позволяет изменять такие показатели, как среднюю срочность обязательств, ликвидность, структуру рисков. При ограниченности собственных средств и возможностей кредитования сложнее управлять сложившейся ситуацией. Секьюритизация, являясь альтернативой традиционному кредитованию, позволяет высвободить часть собственных средств и таким образом оригинатор получает дополнительную свободу действий, увеличить кредитный потенциал, независимость руководства.

В макроэкономике секьюритизация является механизмом стимулирования приоритетных отраслей. Особенно это актуально на рынке недвижимости, где данный инструмент должен привлекать в первую очередь долгосрочные ресурсы и обеспечивать стабильность привлечения ресурсов при заданной стоимости. На настоящий момент вопрос о секьюритизации ипотечных кредитов остается актуальным, так как воздействие внешнеэкономических факторов привело к серьезному росту ставок, что привело к заметному сокращению объемов ипотечного кредитования и, как можно отметить, так же причиной являлось падение реального дохода населения. В таких сложных условиях участники рынка ипотечного кредитования, должны искать новые пути привлечения активов, при адекватной стоимости привлечения, так как в конечном итоге это повлияет и на ставку по ипотечному кредиту.

В I-ом квартале 2015 года Правительство приняло программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам, в размере 400 млрд. рублей по ставке 12%, с целью поддержки строительства недвижимости стимулирования спроса на ипотеку. Однако надо заметить, что в прошлые годы темпы развития рынка секьюритизации были выше [37].

В 2015 году было секьюритизировано активов объемом около 250 млрд. руб., что на 100 млрд. больше, чем годом ранее.

Стоит обратить внимание на то, в каких условия в нашей стране протекает развитие рынка секьюритизации. А условия таковы, что прошедший 2014 год был переломным для экономики России. В конце года произошло резкое падение курса рубля по отношению к мировым валютам, обвал произошел в первую очередь по причине внешнеэкономических санкций, введенных ЕС и США, а также в результате значительного снижения цен на нефть. С целью минимизации инфляционных и девальвационных рисков Банк России повысил ключевую ставку с 10,5% до 17%.

Данные обстоятельства привели к увеличению кризиса ликвидности в банковском секторе и в экономике в целом, росту объема риска на балансе банков. В прошедшем году ипотека сменила необеспеченное потребительское кредитование в качестве основного драйвера роста банковской системы. Темпы роста потребкредитования упали с 28% в 2013 году до 8% в 2014 году, в то время как ипотечное кредитование показало рекордный результат. Банки выдали более 1,6 трлн. руб. ипотечных кредитов, а общий прирост портфеля составил около 34%. Ипотека, без сомнения, стала двигателем строительства нового жилья. На рынке новостроек более 40% сделок совершалось с использованием кредитных средств, а в некоторых проектах Московского региона эта доля достигала 80% [15].

Все это говорит о том, что ипотечное кредитование стало одним из немногих факторов внутренних факторов экономического роста, так как оно не только обеспечивало потребительский спрос на недвижимость, но и являлось источником финансирования на этапе жилищного строительства. В условиях отсутствия перспектив привлечения новых инвесторов, или при их неспособности обеспечить достаточный объем финансирования, использование секьюритизации позволяет находить новых инвесторов, которые по тем или иным причинам не могли или не хотели производить инвестирование с помощью иных инструментов.

Для инвесторов открываются новые интересные возможности вложения собственных средств. Поскольку эмитентом ценных бумаг выступает спецюрлицо, а не оригинатор, речь может идти о новых компаниях, не представленных на рынке капитала, сегментах, в которых есть запрет на инвестиции. Для инвесторов важна такая составляющая как доходность-риск. В случае секьюритизированных ценных бумаг, доходность их весьма привлекательна по сравнению с традиционными объектами финансирования, а риск и затраты на получение информации обеспечиваются за счет рейтингов.

Инвестор в свою очередь заинтересован в секьюритизации, так как она имеет ряд привлекательных характеристик. Среди них инвестирование в широкий спектр видов активов с различной градацией риска и показателями доходности, которые он не мог пользоваться в отсутствие секьюритизации.

Зарубежный опыт показывает, обеспеченные активы посредством ценных бумаг имеют меньшую волатильность на рынке и обладают большим показателем дохода, к примеру, чем государственные облигации, которые имеют схожий рейтинг. Так же стоит отметить, что данные бумаги не содержат в себе риска, так как в их основе лежит единый «пул» активов. Однако стоит сказать, что в качестве минуса в механизме секьюритизации стоит отметить сложный правовой аспект.

Однако надо понимать, что инструмент секьюритизации несет и системный риск. Практика показала, что достоинства секьюритизации опасно переоценивать. Слишком низкое качество секьюритизированных активов не может быть компенсировано никакими мерами кредитной поддержки, предусмотренными в структуре выпуска (гарантии, страховка, кредитные линии и т. п.). В июле 2007 года рейтинговое агентство Standart & Poor's переоценило ряд ипотечных облигаций в США. Совокупная оценка их стоимости упала с 12,1 млрд. долларов до 7,3 млрд. - «в связи с ошибкой из-за человеческого фактора» (из доклада S&P). Все это спровоцировало обвал американского ипотечного рынка. Обанкротились десятки кредитных

организаций, более 110 компаний в США сократили число ипотечных операций или вовсе вышли из бизнеса [43].

Экономический эффект секьюритизации возникает из-за минимизации различных рисков, связанных в основном с активами и их владельцем. «Двигателем» процесса, является взаимодействие двух факторов: пулирования и диверсификации с одной стороны, и эффекта масштаба, с другой. Эти факторы приводят к повышению ликвидности и росту кредитного рейтинга.

Модель секьюритизации с точки зрения управления рисками выглядит следующим образом: должники - инициатор - SPV - ценные бумаги - инвесторы.

Данная простейшая модель включает в себя большое количество рисков, связанных с должниками, инициатором, SPV, ценными бумагами, передачей активов от инициатора в SPV, налогообложением и изменениями в законодательстве и правоприменительной практике.

Это подкрепляется, повышением требований к надежности сделок на ипотечном рынке, благодаря чему, тот не только успешно существует, но и развивается. В настоящее время сложилась благоприятная ситуация для развития секьюритизационных сделок в Российской Федерации. Это связано как с потребностью российских коммерческих банков в новом финансовом инструменте, так и с инициативами Правительства РФ, способствующими развитию секьюритизации.

Итак, привлекательность секьюритизационных сделок для ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» в настоящее время заключается в следующем:

- банк испытывает дефицит ликвидности. Благодаря секьюритизации появляется возможность привлечь долгосрочный и относительно дешевый капитал. В частности, средства Пенсионного фонда;
- в процессе управления ликвидностью и процентным риском важное значение имеет возможность ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк»

диверсифицировать источники финансирования (акции, кредиты, облигации, секьюритизацию, вклады, векселя и пр.);

- секьюритизация является удобным способом управления риском ликвидности баланса (ценные бумаги ликвиднее долгосрочных кредитов);

- существует спрос на ипотечные ценные бумаги со стороны инвесторов.

В настоящее время в программе принимают участие 11 российских банков, а также АИЖК (Агентство по жилищному ипотечному кредитованию). Крупнейшими партнерами стали банки ВТБ24, Уралсиб, Сбербанк.

Предлагается ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» принять участие в этой государственной программе.

### **3.2 Сущность и значение секьюритизации ипотечных кредитов для развития систем ипотечного жилищного кредитования**

В последние годы секьюритизация становится одним из основных источников финансирования для компаний и банков во всем мире. Тем не менее, секьюритизация в России, несмотря на ряд преимуществ, используется недостаточно. Поэтому крайне важно и своевременно обозначить возможности секьюритизации финансовых активов, а также выявить основные препятствия и проблемы на пути развития данной инновационной техники финансирования.

Дж. Синки дает следующее определение: «секьюритизация активов означает продажу ссуд, которые оформлены как ценные бумаги и именно в таком качестве проданы инвесторам».

Секьюритизация активов – это инновационная техника (способ) финансирования, при которой диверсифицированный пул финансовых активов выделяется с баланса банка или иного предприятия, приобретает юридическую самостоятельность путем передачи, специально созданному юридическому лицу, которое осуществляет его рефинансирование на международном рынке капиталов или денежном рынке посредством выпуска ценных бумаг.

Процесс превращения неликвидных финансовых инструментов в новые ликвидные инструменты (ценные бумаги) называется секьюритизацией (securitization). В рассматриваемом нами случае секьюритизация – это трансформация банковских неликвидных ипотечных кредитов в ценные жилищные бумаги (необходимо отметить, что секьюритизация кредитных долгов в ликвидные активы впервые началась в жилищном секторе с эмиссией новых жилищных инструментов). При этом с созданием новых инструментов под залоговые кредиты (ипотечные долги) происходит как бы «переупаковка» долгов (кредитных портфелей) в жилищные ценные бумаги в целях придания им большей привлекательности для последующей продажи конечным инвесторам.

Механизм секьюритизации, разработанный в США, представляет форму финансового инжиниринга. Это управление активами и пассивами баланса с целью изменения структуры портфеля и перевода в более защищенную форму с лучшими стоимостными и рисковыми характеристиками.

Секьюритизации подвергаются средние и долгосрочные долговые обязательства, возникшие как результат предшествующих кредитных операций и находящиеся в портфелях банков и других кредитно-финансовых институтов.

Не все типы активов могут быть переведены в ценные бумаги. Под секьюритизацию подпадают ссуды, обладающие стандартными характеристиками сроков погашения, размеров, стоимостями, гарантиями и использованием получаемых прибылей.

Следует отметить, что новизна секьюритизации активов как инновационного способа финансирования заключается:

- в специфике применения и комбинации структурных элементов, характерных для традиционных техник финансирования;
- в повышении ликвидности; в концепции распределения и ограничения рисков.

Секьюритизация активов является естественным следствием ряда условий (рисунок 3.1).

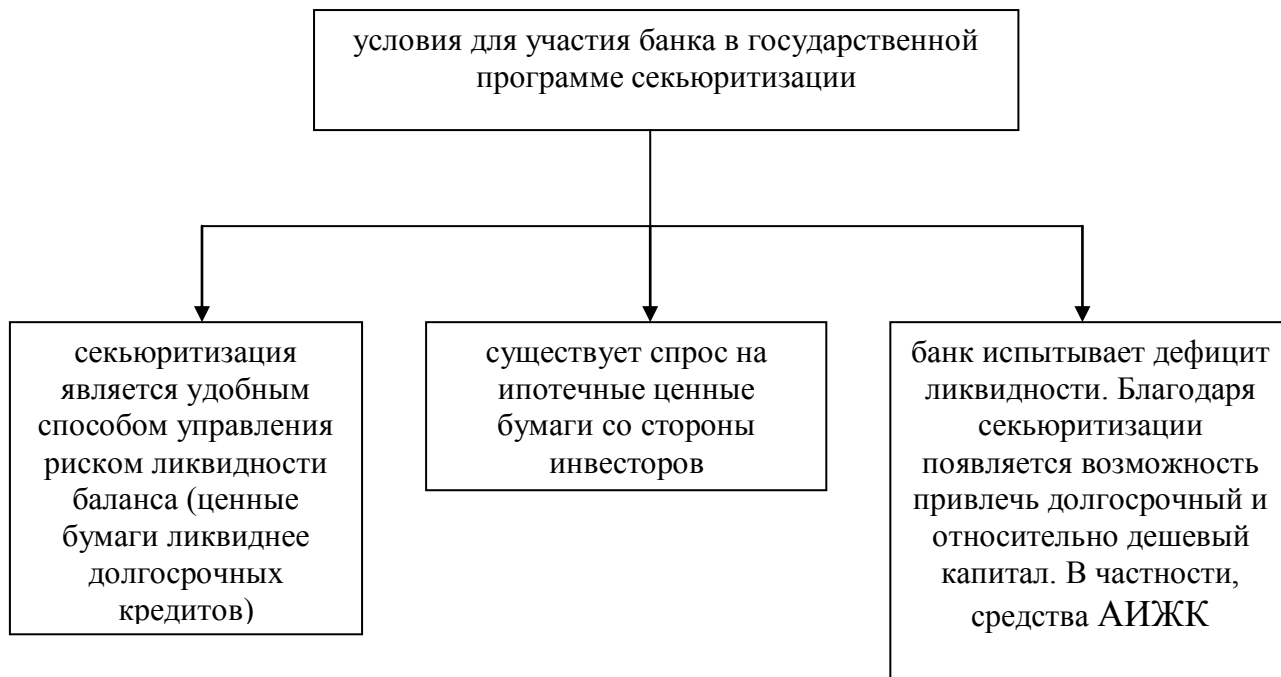


Рисунок 3.1 – Условия секьюритизации активов банка

Секьюритизация – это выпуск Енисейским объединенным банком ценных бумаг, обеспеченных пакетом ипотечных кредитов. Рассмотрим сущность предлагаемой секьюритизации ипотечных кредитов Енисейского объединенного банка. Секьюритизация ипотечных кредитов это способ снижения риска банка.

Секьюритизация ипотечных кредитов Енисейского объединенного банка – это продажа своего кредитного портфеля какой либо другой финансовой организации, возможно за несколько меньшую цену, отдав, таким образом, свой риск.

В настоящее время Енисейский объединенный банк для выдачи ипотечных кредитов пользуется своими депозитными средствами или межбанковским кредитованием.

В случае использования секьюритизации ипотечных кредитов Енисейский объединенный банк который, для обеспечения ипотечного кредитного портфеля занял деньги в другом банке, вместо депозитного долга получает живые деньги. Имея этот актив, он может расплатиться по кредиту или пустить полученные деньги в оборот, на выдачу того же ипотечного кредита, например.



Секьюритизация позволяет банку:

- повысить ликвидность за счет удаления с баланса долгосрочных ипотечных кредитов;
- снизить кредитный и процентный риски, трансформируя неликвидные ипотечные кредиты в ликвидные активы, в роли которых выступают новые формы ценных бумаг;
- улучшить показатели капитализации кредитных институтов;
- увеличить объем кредитных операций и получить доход, оставляя за собой право обслуживания ипотечных кредитов.

В целом секьюритизация портфелей ипотечных кредитов практически не отличается от секьюритизации прочих активов.

Под балансовой секьюритизацией активов понимают выпуск ипотечных ценных бумаг, обеспеченных залогом прав требования. При этом выпускаемые ценные бумаги остаются на балансе эмитента. Данная модель секьюритизации характерна для Германии и скандинавских стран.

Процесс продажи банком долгов своих клиентов перед ним происходит путем продажи выпущенных этим банком ценных бумаг – долговых обязательств. В результате банк, продавший таким образом свой долгосрочный кредитный портфель, выигрывает дважды – он ликвидирует свою собственную кредитную задолженность и снижает свои финансовые потери до приемлемой цифры в том случае, если заемщик оказывается банкротом.

Итак, механизм секьюритизации достаточно сложен и заключается он в выпуске банком, держателем кредитного портфеля, пакета ценных бумаг, подтверждающих долговые обязательства заемщиков перед ним. Выпускается он несколькими порциями, каждая из которых называется транш.

### **3.3 Мероприятия снижения ставки на основе секьюритизации**

Секьюритизация ипотечных кредитов может быть двух видов:

- балансовая;
- внебалансовая.

Балансовая схема при использовании балансовой секьюритизации выглядит следующим образом. Енисейский объединенный банк выдает кредиты заемщикам. При этом кредиты выдаются по определенным стандартам (по целям и срокам; процентным ставкам; условиям предоставления погашения кредита; определенного качества обеспечения; характеристикам возможных кредитных рисков), для того чтобы впоследствии Енисейский объединенный банк объединить их в пул.

На основе пула ипотечных кредитов банком выпускают облигации, ипотечным обеспечением по которым служат обеспеченные ипотекой права требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам. Затем облигации продаются инвесторам, при этом Енисейский объединенный банк обязуется выплачивать инвесторам платежи за счет погашения заемщиками суммы основного долга и процентов по кредиту.

Ипотечные кредиты остаются на балансе Енисейского объединенного банка, но выделяются на отдельном реестре учета ипотечного обеспечения. Банк назначает независимого поверенного, осуществляющего постоянный контроль за соблюдением установленных законодательством требований. Поверенный осуществляет периодический аудит пула кредитов, включенных в обеспечение.

Предлагаемая схема внебалансовой секьюритизации Енисейского объединенного банка в Красноярском крае представляет собой следующий процесс.

- Енисейский объединенный банк – первичный кредитор предоставляет ипотечные кредиты заемщикам и получает право на получение платежей по кредиту и право залогодержателя (право на обращение взыскания

на предмет залога в случае невыполнения должником своих обязательств и на получение удовлетворения своих требований из стоимости заложенного имущества).

– Енисейский объединенный банк в целях привлечения дополнительных ресурсов для кредитования продает некоторую часть своих ипотечных кредитов инвестору. В качестве инвестора предлагается Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

– приобретая право требования по кредиту у Енисейского объединенного банка – первичного кредитора Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) приобретает права кредитора и права залогодержателя, в том числе право обратиться с иском на предмет ипотеки в случае невыполнения заемщиком своих обязательств. При этом, Енисейский объединенный банк продолжает обслуживание кредитов. Енисейский объединенный банк осуществляет процедуру обращения с иском на залоговое обеспечение, в случае если должник по ипотечному кредиту из пула не выполняет своих обязательств.

С учетом особенностей двух перечисленных видов секьюритизации можно выделить следующие отличия внебалансовой секьюритизации от балансовой секьюритизации и представить их в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Отличия внебалансовой секьюритизации от балансовой секьюритизации

Вид секьюритизации	Балансовая	Внебалансовая
Нахождение прав требований по ипотечным кредитам	На балансе первичного кредитора	Списываются с баланса первичного кредитора и передаются специализированной организации
Объем ответственности originатора	Отвечает собственным капиталом	В рамках покрытия по кредитам и дополнительного обеспечения
Кредитный рейтинг выпускаемых бумаг	Зависит только от рейтинга originатора	Высокий рейтинг обеспечивается высоким

### Окончание таблицы 3.1

Вид секьюритизации	Балансовая	Внебалансовая
		рейтингом originатора и мерами кредитной поддержки
Риск срочного погашения обязательств	Несет банк-эмитент	Несет инвестор
Риск задержки выплат	Может возникнуть в случае конкурсного производства в отношении originатора	Полностью исключен
Кредитный риск	Не передается и его несет банк-эмитент	Передается обеспечителям
Порядок погашения	Разовым платежом, без досрочного погашения	Выплаты в установленные сроки; возможно досрочное погашение

Можно выделить следующие предпосылки актуальности схемы секьюритизации ипотечного кредитования для Енисейского объединенного банка:

- развитие программ ипотечного кредитования населения;
- динамичное развитие рынка ипотечных кредитов;
- вследствие низкой капитализации и требований по фондам обязательного резервирования российским коммерческим банкам невыгодно держать большие портфели потребительских кредитов у себя на балансе;
- отсутствие возможности у некоторых банков, не удовлетворяющих требованиям ЦБ к ипотечным банкам, выпускать ипотечные облигации.

Преимущества секьюритизации для инвесторов в ценные бумаги, обеспеченные активами:

- возможность осуществлять инвестиции в различные виды активов с различными степенями риска и доходности, которые были бы им недоступны в отсутствие секьюритизации (например, ипотечные активы, потребительские кредиты и другие финансовые потоки);
- мировая практика свидетельствует о том, что ценные бумаги, обеспеченные активами, меньше подвержены ценовым колебаниям по сравнению с корпоративными облигациями;

- в мировой практике по ценным бумагам, обеспеченным активами, предлагается более высокий доход, чем по государственным, банковским и корпоративным облигациям, имеющим сопоставимый рейтинг;

- ценные бумаги, обеспеченные активами, обычно не подвержены частным политическим и экономическим рискам, а также риску снижения рейтинга единичного заемщика, т.к. чаще всего они обеспечены «пулом» активов, риски в котором «распылены» (например, ценные бумаги, обеспеченные ипотечными активами).

На российском рынке сегодня пользуется несколько экономических, а также административных механизмов, в той или иной степени нацеленных на повышение кредитного качества предлагаемых пулов ипотечных кредитов или ценных бумаг. К ним, в частности, относятся:

- соответствие выкупаемых кредитов определенным стандартам. Стандарты андеррайтинга существуют в любом ипотечном банке и во многих программах рефинансирования ипотечных кредитов, в частности у АИЖК;

- обязательство обратного выкупа дефолтной закладной региональным оператором или сервисным агентом. Обязательство обратного выкупа действует, например, в некоторых недавно созданных ЗПИФах, оно до последнего времени было и в системе АИЖК;

- гарантии федеральных, региональных и местных органов власти по обязательствам originатора;

- выплата вознаграждений за обслуживание кредитов региональному оператору или сервисному агенту только при отсутствии дефолтов.

Рассчитаем динамику качества кредитного портфеля с учетом секьюритизации ипотечных кредитов.

В 2015 году объем просроченной ссудной задолженности составил 47,7 млн.руб. Для расчета прогноза принимаем, что этот объем сохранится и в 2016 году – прогнозный период.

В рамках секьюритизации предлагается продать ценных бумаг на размер просроченной ссудной задолженности за 2015 и 2016 годы

$$47,7 \text{ (за 2015 год)} + 47,7 \text{ (планируемый период)} = 95,4 \text{ (млн.руб.)}$$

Таким образом, прогнозная ссудная задолженность составит:

1060 (в 2015 году)+95,4 = 1155,4 (млн.руб.) (средства полученные от продажи просроченной ссудной задолженности и выданные благонадежным заемщикам)

На сумму 95,4 млн.руб. банком будут сформированы ценные бумаги и проданы АИЖК (либо другому инвестору).

В строке 1 в столбце прогноза указан размер просроченной ссудной задолженности, которая образуется в результате выдачи новых ипотечных кредитов. Показатель планируется на уровне значения 2014 года. Предполагается, что размер просроченной ссудной задолженности расти не будет в связи с тем, что в Енисейском объединенном банке будет работать специалист по аудиту кредитного портфеля. Если значение этого показателя будет выше планируемой величины, то будет сформирован новый транш в виде ценных бумаг и снова продан инвестору.

То есть, размер просроченной задолженности не должен превышать 42 млн.руб. – уровень 2014 года.

Таблица 3.2 – Прогноз динамики качества кредитного портфеля по ипотечным кредитам в Енисейском объединенном банке с учетом применения программы секьюритизации, млн.руб.

№	Наименование	2011	2012	2013	2014	2015	Прогноз после применения секьюритизации
1	Срочная ссудная задолженность	583,92	870,23	1049,38	1050	1060	1155,4
2	Просроченная ссудная задолженность	17,52	39,16	115,77	42	47,7	42
3	Резерв на покрытие потерь по ссудам	6,82	14,51	15,2	67,2	119,7	119,7

### Окончание таблицы 3.2

№	Наименование	2011	2012	2013	2014	2015	Прогноз после применения секьюритизации
4	Коэффициент качества кредитных вложений	0,03	0,05	0,11	0,04	0,5	0,04
5	Коэффициент покрытия убытков по ипотечным кредитам резервами на возмещение потерь по ссудам	0,39	0,37	0,13	1,60	2,51	2,85

Анализ данных таблицы 3.2 показывает, что с учетом предлагаемой программы секьюритизации Енисейский объединенный банк имеет возможность поддерживать качество кредитного портфеля. Коэффициент покрытия убытков растет за счет продажи кредитных ипотечных бумаг инвесторам. Кроме того, в результате предлагаемых мероприятий ссудная задолженность банка растет на 95,4 млн. рублей (1155,4-1060) или на 9%.

В результате анализа характеристик заемщиков, предлагается ввести избирательный подход к установлению процента по кредиту. Предлагается всех потенциальных заемщиков по программе секьюритизации разделить на три группы и ввести дифференцированную ставку годового процента по ипотечному кредиту (таблица 3.3).

Таблица 3.3 – Классификация заемщиков с целью дифференциации процента ипотечного кредита по программе секьюритизации

Класс	Характеристика заемщика	Годовой процент ипотечного кредитования
1	Клиенты банка, имеющие хорошую кредитную историю в Сбербанке, (Мужчины, женщины, имеющие недвижимость, неженатые, с доходом от 25 до 30 тысяч рублей в месяц);	10 %
2	Мужчины, женщины, прошедшие проверку по системе скоринга, имеющие недвижимость, с доходом от 30 тысяч рублей в месяц	12 %
3	Мужчины, женщины, не имеющие иждивенцев в семье, прошедшие проверку по системе скоринга, имеющие недвижимость, с доходом от 40 тысяч рублей в месяц	15 %

Таким образом, процентная ставка снижается для всех категорий граждан, желающих получить ипотечный кредит, но в разном размере.

В таблице 3.4 представлены расчеты размера ежемесячных платежей в зависимости от размера ежегодного процента, при условии выдачи ипотечного кредита в размере 1300000 руб. на 15 лет.

Таблица 3.4 – Расчеты размера ежемесячных платежей в зависимости от размера ежегодного процента, при условии выдачи ипотечного кредита в размере 1300000 руб. на 15 лет

годы	фактический платеж в счет долга	16%		18%		20%		фактический баланс долга
		ежемесячный платеж	платеж процентов по ставке	ежемесячный платеж	платеж процентов в по ставке	ежемесячный платеж	платеж процентов по ставке	
сумма кредита ипотечного кредита								1300000
1	86700	24500	208000	26725	234000	39000	260000	1205620
2	88250	24500	207500	26529	230100	39833	270500	1125050
3	90250	24500	210000	26696	230100	40042	270500	1034800
4	90300	24500	210000	26700	230100	39608	265300	944500
5	65700	24500	210000	26358	250600	39608	265300	878800
6	70200	24500	208000	26733	250600	39442	265300	808600
7	70300	24500	208000	25358	234000	40675	280100	738300
8	90300	24500	207500	27025	234000	40633	280100	648000
9	90300	24500	208000	27025	234000	40717	280600	557700
10	90300	24500	209000	26725	230400	38300	250600	467400
11	90700	24500	210000	26758	230400	38383	250600	376700
12	90700	24500	205000	26758	230400	37967	250600	286000
13	100700	24500	201000	28417	240300	37608	250300	185300
14	100200	24500	210000	28375	240300	36675	230100	85100
15	85100	23000	208000	24650	210700	36508	230100	0
Всего		4392000	3120000	4810000	3510000	7020000	3900000	

Наряду с усложнением процедуры ипотечного кредитования по программе секьюритизации у банка необходимо сформировать новые



требования к заемщикам, что приведет к существенной трансформации профиля потенциального потребителя ипотечного кредита.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что секьюритизация активов Енисейский объединенный банк представляет собой инновационную технику финансирования, основанную на списании финансовых активов с баланса Енисейский объединенный банк и их рефинансировании посредством выпуска ценных бумаг на рынке капиталов. На основе секьюритизации ипотечных кредитов предлагается снижение процентной ставки по ипотечному кредитованию до 10 % годовых.

Данные представлены в таблице 3.5.

Таблица 3.5 - Сравнительная характеристика заемщиков

Характеристики типового заемщика	2014 – 2015 гг. (кризисный период)	2016-2017 г.
Возраст заемщика, лет	30-35	35-55
Предмет ипотеки	вторичный рынок,	
новостройки	вторичный рынок	
Категория работника	по найму	по найму
Общий стаж работы / стаж работы на последнем месте	- / 1 год	8 лет / 1,5 года
Подтверждение дохода справкой по форме 2-НДФЛ	50%	100%
Ежемесячный совокупный доход семьи заемщика, руб.	60 000	100 000
Первоначальный взнос	10-15%	30-40%
Ежемесячное соотношение платежа к доходу	50% к 50%	35% к 65%
Средний размер ипотечного кредита Москва / Регионы, руб.	4 500 000 / 737 000	2 400 000 / зависит от региона
Средневзвешенный срок кредитования, лет	16	12,5
"Группа риска" по профессиональному признаку	Владельцы малого и среднего бизнеса, представители игорного бизнеса и творческих профессий, работники сферы услуг	Владельцы малого и среднего бизнеса, сотрудники финансовых, девелоперских компаний, работники металлургической промышленности, представители творческих профессий
"Группа доверия" по профессиональному признаку	IT-специалисты, бухгалтеры, сотрудники финансовых, девелоперских компаний, работники металлургической промышленности, нефтяной индустрии, занятые на производстве	Государственные служащие на руководящих должностях, работники, занятые в сфере производства продуктов питания, бухгалтеры

Заметно изменился в сторону увеличения и расширился возрастной диапазон потенциального заемщика: если в начале 2014 г. он составлял 30-35 лет, то в настоящее время – 35-55 лет.

Явно прослеживается тенденция ужесточения требования банка к величине ежемесячного совокупного дохода семьи заемщика, который в настоящее время должен составлять не менее 100 тыс. руб., при этом обязательно его подтверждение справкой по форме 2-НДФЛ.

Предпочтения отдаются заемщикам способным внести первоначальный взнос не менее 30-40% от стоимости залоговой квартиры.

Снизился средневзвешенный срок кредитования – с 16 до 12,5 лет.

Изменились критерии профессиональной принадлежности заемщика – сотрудники финансовых и девелоперских компаний, а также работники металлургической промышленности перешли из «группы доверия» в «группу риска».

Учитывая стабильный рост уровня просроченной задолженности Сбербанку предлагаются:

- отсрочки или рассрочки по кредитам сроком от 6 мес. до 1 года, либо предоставление нового кредита на погашение предыдущего;
- реструктуризация кредита через выплату только процентных платежей сроком до трех лет (при невозможности делать это самостоятельно заемщик сможет получить на эти цели стабилизационный кредит);
- снижение суммы ежемесячного платежа за счет увеличения срока кредита до максимально возможного в рамках выбранной заемщиком ипотечной программы;
- досрочное погашение кредиторской задолженности без штрафных санкций.

Вывод: Секьюритизация ипотечных кредитов представляет собой инновационный способ, при котором происходят выбор, выделение и передача определенных активов, которые списываются с баланса Енисейский объединенный банк и передаются новой специально создаваемой организации,

которая в дальнейшем выпускает ценные бумаги, обеспеченные данными активами, и размещает их среди широкого круга инвесторов.

Сравнительный анализ видов секьюритизации активов показывает, что использование такого вида секьюритизации активов, как синтетическая секьюритизация, требует наличия и определенного уровня развития финансового рынка, а балансовая секьюритизация ипотечных кредитов подразумевает наличие ипотечных банков и специального законодательства, регулирующего их деятельность. Развитие внебалансовой секьюритизации, конечно, требует развитой инфраструктуры и соответствующего законодательства, но ее использование возможно и в условиях формирующегося финансового рынка.

Кроме того, внебалансовая секьюритизация позволяет:

Во-первых, создать высокоорганизованный рынок ипотечного кредитования, участники которого получают возможность привлекать заимствования на условиях определяемых качеством пула активов, а не показателями собственного баланса.

Во-вторых, обеспечивается улучшение качества стандартов, документации и раскрытия информации о деятельности и операциях с финансовыми активами; расширяется круг потенциальных инвесторов, и снижается стоимость заимствований.

В-третьих, эффективно распределяются риски, связанные с ипотечным кредитованием. Эффективность системы при внебалансовой секьюритизации активов заключается в чрезвычайной экономичности операций, всей цепочки сделок, по которой денежные средства от частных инвесторов через операторов вторичного рынка попадают к кредитным институтам первичного рынка и далее непосредственно к заемщикам – покупателям жилья.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, в настоящей работе рассмотрен процесс совершенствования ипотечного кредитования.

В теоретической части настоящей работы определено, что ипотечное кредитование достаточно распространено во всем мире. Ипотечный кредит увеличивает инвестиционный потенциал национальной экономики, и именно в этом заключается его основная экономическая функция. Благодаря ипотеке можно существенно усилить инвестиционную направленность отечественного рынка. Ипотека в этих условиях может стать эффективным средством концентрации инвестиций в наиболее перспективных направлениях экономического роста Российской Федерации.

Мировая практика свидетельствует также о том, что в процессе реализации ипотечных отношений используются две формы обеспечения выполнения обязательства недвижимым имуществом – на основе закладных и на основе актов введения доверительной собственности.

Необходимыми предпосылками становления и развития системы ипотечного кредитования является решение следующих задач:

- создание и внедрение универсального механизма обеспечения поступлений долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотеки (развитие институтов страхования и т.д.);
- налоговое стимулирование заемщиков, кредиторов и инвесторов;
- создание социальных механизмов защиты заемщиков от неправомерных действий кредиторов.

Во второй, аналитической части работы, проведен анализ деятельности Енисейского объединенного банка по ипотечному кредитованию. В процессе проведенного анализа функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» были выявлены следующие основные проблемы:

- ограниченное количество кредитных ресурсов, привлекаемых для предоставления ипотечных жилищных кредитов, и, как следствие, высокие процентные ставки и низкая доступность кредитов;
- рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам;
- требующие доработки правовые основы ипотечного жилищного кредитования в части обращения взыскания на заложенное имущество.

Факторы, негативно воздействующие на отечественный ипотечный рынок:

- целенаправленная широкомасштабная рекламизация достоинств зарубежных моделей ипотечного жилищного кредитования;
- пассивность всех ветвей власти в создании развитого правового поля в отношении ипотечных отношений, прежде всего в сфере ипотечного жилищного кредитования и придании ему на этой основе стабильности;
- отсутствие заметных подвижек со стороны властных структур в формировании осмысленных экономических механизмов для обеспечения устойчивой финансовой базы ипотечных отношений, исходя из имеющихся внутренних ресурсов. Несмотря на все имеющиеся сложности с финансами, их в стране вполне достаточно (однако в большинстве мест и случаев неиспользуемых по объективным и субъективным обстоятельствам), чтобы уже на начальном этапе развернуть вполне масштабное и динамичное возрождение национального ипотечного рынка;
- российские банки демонстрируют стойкое нежелание включаться в долгосрочное кредитование, в том числе и под залог недвижимости, из-за отсутствия квалифицированных кадров, способных управлять рисками;
- отсутствие капитала; низкой доходностью (по меркам отечественных банкиров), от деятельности по ипотечному кредитованию и др.;
- структуры, так или иначе занимающиеся проблемами ипотеки, ориентированы на использование только своего потенциала.

Предлагается ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» принять участие в этой государственной программе.

Секьюритизация позволяет банку:

- повысить ликвидность за счет удаления с баланса долгосрочных ипотечных кредитов;
- снизить кредитный и процентный риски, трансформируя неликвидные ипотечные кредиты в ликвидные активы, в роли которых выступают новые формы ценных бумаг;
- улучшить показатели капитализации кредитных институтов;
- увеличить объем кредитных операций и получить доход, оставляя за собой право обслуживания ипотечных кредитов.

Анализ показывает, что с учетом предлагаемой программы секьюритизации Енисейский объединенный банк имеет возможность поддерживать качество кредитного портфеля. Коэффициент покрытия убытков растет за счет продажи кредитных ипотечных бумаг инвесторам.

Кроме того, в результате предлагаемых мероприятий ссудная задолженность банка растет на 95,4 млн. рублей или на 9%. Эти данные получены на основе опыта работы других банков, которые уже работают по программе секьюритизации ипотечных кредитов.

Таким образом, можно сделать выводы, что формирование более совершенной модели ипотечного кредитования является дополнительным стимулом потенциального технологического развития банков и обеспечивает рост устойчивости банковской системы страны в целом.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Гражданский кодекс РФ (часть третья) №146 - ФЗ от 26.11.2001(ред. от 05.05.2014)
- 2 Федеральный Закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 №395-1 (ред.от 21.03.02 №31-ФЗ)//Собрание Законодательства РФ, 1996, №6. 492 с.
- 3 Федеральный Закон от 11 ноября 2005 г. N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (с изм. и доп. от 29 декабря 2006 г.) Собрание Законодательства РФ, 2007 г, №6. 501 с.
- 4 Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ» (с изм. от 8 мая 2004 г.). Собрание Законодательства РФ, 2007 г, №6. 501 с.
- 5 Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: Фонд "Ин-т экономики города". - [2-е издание, дополненное]. - М. : Институт экономики города, 2015. 89 с.
- 6 Анциферова, Е. И. Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России/ Е. И.Анциферова // Международный журнал экспериментального образования. 2013.— № 8. - С. 23-34
- 7 Артемкина Е.В. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в контексте решения социально-экономических проблем российского общества // Мир науки, культуры, образования. – 2012. – № 4. - С. 330-332
- 8 Асаул А.Н., Экономика недвижимости. 2-изд. – СПб.: Питер, 2014 г., - С. 174-206
- 9 Бабина Н.В. Кредитные истории и кредитные бюро как источник информации о розничном ссудозаемщике: В сб. научн. докладов и выступлений секции «Антикризисное управление в сфере сервиса» на 11-й научно-

практической конференции «Наука - сервису», ГОУВПО «МГУС». - М., 2014. 216 с.

10 Бабина Н.В. Система оценки кредитоспособности физических лиц // Теоретические и прикладные проблемы сервиса. №4(21). 2012. 156 с.

11 Блад Р. Страхование кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании в Российской Федерации // Международный семинар. Жилищное финансирование, ипотечное жилищное кредитование. Дубна, 2014. - С. 98-138

12 Бузырев В.В., Чекалин В.С., Экономика жилищной сферы. М., Инфра-М, 2011г. - С.57-60

13 Горелая Н., Регулирование кредитного риска в коммерческом банке//Управление корпоративными финансами/ 2015 г., №4.

14 Гузикова, Л.А. Ипотечный рынок России: состояние и проблемы / Л.А. Гузикова // Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2015. - №3. - С. 25-27

15 Дамбраускас С.Г. Секьюритизация в современных экономических условиях// Энциклопедия Российской секьюритизации. - 2015. - С. 10-18

16 Евтух А.Т. Жилищная ипотечная система: мировой опыт // Деньги и кредит. — 2014. — № 10. - С. 47-53

17 Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // Финансы. - 2014. - №6.- С.17-19

18 Заблотская Л.В. Финансовый механизм ипотеки// Коммерсант – деньги. - 2016 г. - № 46. - С.10

19 Иванов В.В. Ипотечное кредитование / Информ.-внедрен. центр «Маркетинг». — М., 2014. 42 с.

20 Иванов, О.А. Новый способ рефинансирования ипотеки / О.А. Иванов // Банковское дело. – 2009. – №2. – С. 40-41

21 Исследование спроса на рынке ипотечного кредитования Москвы и Санкт-Петербурга. BusinessVision - 24.05.2015 - 108 с.

22 Карабанова К.И. Ипотечные ценные бумаги: понятия и виды // «Законодательство и экономика». – 2013.– № 9



- 23 Кирьянов, М.А. Ипотечный кредит – это социальная ответственность / М.А. Кирьянов // Банковское дело. – 2011. - №11. – С. 27-32
- 24 Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ (одобрена Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 №28). Собрание Законодательства РФ, 2007 г, №6. 501 с.
- 25 Красиков А. Жилье в кредит. // Твой новый дом. - 2015.- № 10. - С. 15-18
- 26 Кулакова А. Ю. Ипотечное жилищное кредитование в России // Молодой ученый. — 2014. — №17. - С. 282-285
- 27 Кулешова Л.В., Лапина Е.Н. Проблемы и перспектив развития ипотечного кредитования в мире: Сборник научных трудов: Материалы международной научно-практической конференции г. Ставрополь, 23 июня 2010 – Ставрополь: ИП Сыровец В.Л., 2010. - С. 58-67
- 28 Кульмухаметова, Ф.М. Ипотечное кредитование / Ф.М. Кульмухаметова // Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2009. - №4. - С. 15-17
- 29 Логинов М. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения // Деньги и кредит / 2015. №4. - С. 22-30
- 30 Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: Фонд "Институт экономики города". - [2-е издание, дополненное]. - М. : Институт экономики города, 2011. 89 с.
- 31 Мукабенова А. В. Ипотечное кредитование // Молодой ученый. — 2013. — №6. - С. 379-381
- 32 Мухамедгалиева, О.Е. Анализ рынка ипотечного кредитования в России/ О.Е. Мухамедгалиева // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2011. - № 26. - С. 18
- 33 Пиркина И.И. Ипотечное кредитование // Финансы. – 2011. - №1. – С. 75-79

- 34 Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (по данным сайта Банка России) [Электронный ресурс]// Режим доступа: <http://cbr.ru/satisics/?PrtId=ipoteka> (Дата обращения 20.05.2016)
- 35 Попов А.Ю.// Ипотечное кредитование в Москве: механизмы, проблемы, состояние// Банковское дело. – 2013. - № 12. - С. 8-14
- 36 Почалова М.Ю., Организация риск-менеджмента в коммерческом банке //Менеджмент в России и за рубежом/ 2015 г., № 1
- 37 Разумова И.А. Современные тенденции развития секьюритизационных сделок// Сборник докладов СПбГУ. - 2014. - С. 103-108
- 38 РИА «Новости», [Электронный ресурс] Режим доступа: [www.irn.ru](http://www.irn.ru) (Дата обращения 10.05.2016)
- 39 Сайт центрального банка РФ [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>
- 40 Сведения о размещенных и привлеченных средствах (по данным Банка России) [Электронный ресурс]// Режим доступа: <http://cbr.ru/satisics/?PrtId=sors> (Дата обращения 20.05.2016)
- 41 Селюков В.К., Гончаров С.Г. Анализ спроса и предложения на рынке ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Маркетинг в России и за рубежом / 2014. — № 6. - С. 29—35
- 42 Стругацкий И. Обслуживание ипотечных кредитов: «Подводные камни» // Рынок ценных бумаг – 2012. – №23-24
- 43 Сучков А.Ю. Секьюритизация ипотечных активов. Опыт и перспективы// Энциклопедия Российской секьюритизации. - 2015. - С. 40-41
- 44 Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб.: Питер, 2015 – 53 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Организационная структура Красноярского филиала ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк»

Председатель Правления ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк»  
«Утверждено» \_\_\_\_\_ Белоногова А.В.  
« 16 » ноября 2015 г.

