

КОШМАН АННА СЕРГЕЕВНА

**ТРАНСФОРМАЦИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ США И РОССИИ)**

Специальности: 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит»
08.00.14 – «Мировая экономика»

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва 2012

Диссертация выполнена на кафедре экономики предприятия и предпринимательства экономического факультета ФГБОУ ВПО «Российский университет дружбы народов».

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Давтян Микаел Анушаванович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Пилипенко Ольга Ивановна
профессор кафедры «Финансы и кредит» ФГБОУ ВПО
«Российский университет дружбы народов»

Официальные оппоненты: кандидат экономических наук
Уткин Виктор Сергеевич
директор Центра инновационных систем и институтов развития
Института инновационной экономики ФГБОУ ВПО
«Финансовый Университет при Правительстве Российской
Федерации»

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Российский государственный торгово-
экономический университет»**

Защита состоится «05» июня 2012 г. в 16.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.203.30 при ФГБОУ ВПО «Российский университет дружбы народов» по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6, зал № 1.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Российского университета дружбы народов по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6.

Электронная версия автореферата и объявление о защите диссертации размещены на официальном сайте РУДН <http://www.rad.pfu.edu.ru> «04» мая 2012 года и отправлены для размещения на официальном сайте ВАК Министерства образования и науки РФ по адресу referat_vak@mon.gov.ru.

Автореферат разослан «04» мая 2012 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета

Ж.Г. Голодова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования заключается, **во-первых**, в том, что формирование эффективной и устойчивой системы ипотечного жилищного кредитования является одним из важнейших факторов решения жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами в РФ.

Во-вторых, огромное влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования в РФ оказал ипотечный кризис в США, который привел к снижению объемов ипотечного жилищного кредитования, вынудив многие банки сократить кредитование из-за роста рисков невозврата и нехватки долгосрочного фондирования. В таких условиях необходимо учесть опыт становления и развития ипотечного жилищного кредитования, а также выявить причины, спровоцировавшие ипотечный кризис в США для дальнейшего совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования в РФ.

В-третьих, программы ипотечного жилищного кредитования, предлагаемые российскими банками, были долгое время недоступны заемщикам. Высокие ставки доходившие до 20% годовых, затраты на страхование, обязательный первоначальный взнос не менее 20% от стоимости жилья, заставляли заемщиков отказываться от идеи оформления ипотечного жилищного кредита. Однако, в 2010-2011 гг. ситуация на рынке ипотечного жилищного кредитования в России кардинально изменилась. Снижение цен на жилье, улучшение финансового состояния россиян оправившихся от последствий финансового кризиса, отложенный спрос на жилье, а также относительное восстановление возможностей коммерческих банков выдавать долгосрочные ссуды заемщикам привели к существенному росту объемов предоставленных ипотечных жилищных кредитов. Но подобная позитивная динамика на рынке ипотечного жилищного кредитования в РФ объясняется снижением требований к заемщикам и обострением конкуренции между российскими банками. Особо стоит выделить распространяющуюся практику выдачи ипотечных жилищных кредитов без подтверждения официального дохода, что во многом повторяет сценарий ипотечного кризиса в США.

Учитывая вышеизложенное в рамках трансформации системы ипотечного жилищного кредитования в условиях финансовой нестабильности в диссертационной работе раскрываются, концептуальные изменения основных составляющих системы ипотечного жилищного кредитования, таких как: механизмов, инструментов, институтов, а также форм и методов государственного регулирования, которые имеют место, как в научной теории, так и кредитной практике. А для рынка ипотечного жилищного кредитования РФ в современных условиях актуальными задачами выступают: совершенствование механизмов и методик оценки качества ипотечных ссуд, повышение эффективности регулирования ипотечного

жилищного кредитования, как со стороны Правительства РФ, так и со стороны Банка России, а также внедрение новых механизмов и современных программ ипотечного жилищного кредитования.

Целью диссертационного исследования является выявление особенностей и направлений трансформации ипотечного жилищного кредитования в США, а также разработка рекомендаций и предложений по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Для достижения данной цели в диссертационной работе были поставлены следующие **задачи**:

➤ раскрыть и дополнить определение таких экономических категорий как: «ипотечный жилищный кредит», «система ипотечного жилищного кредитования», «механизм ипотечного жилищного кредитования» и «модель ипотечного жилищного кредитования»;

➤ исследовать опыт становления и развития механизмов ипотечного жилищного кредитования в США, на основе проведенного анализа выявить этапы и направления трансформации механизмов ипотечного кредитования;

➤ раскрыть роль государственных ипотечных агентств на рынке ипотечного жилищного кредитования США в условиях финансовой нестабильности;

➤ проанализировать различные системы ипотечного жилищного кредитования, действующие в развитых странах, а также выявить недостатки механизмов ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и предложить пути их совершенствования;

➤ разработать методику оценки уровня кредитного риска по ипотечной ссуде, включающую широкий набор показателей оценки платежеспособности заемщиков и качества обеспечения по ипотечному кредиту.

Объектом исследования является система ипотечного жилищного кредитования.

Предметом исследования является совокупность экономических отношений, возникающих в процессе трансформации механизмов ипотечного жилищного кредитования.

Теоретическую основу диссертационного исследования составляют фундаментальные положения, содержащиеся в трудах отечественных и зарубежных ученых, занимающихся теоретическими и практическими вопросами исследования различных систем ипотечного жилищного кредитования, социально-экономической роли ипотечного кредитования в условиях рыночной экономики и современных направлений развития механизмов ипотечного жилищного кредитования в условиях финансовой нестабильности.

Проблемы ипотечного жилищного кредитования и особенности трансформации

различных механизмов ипотечного жилищного кредитования с различной степенью обстоятельности исследованы отечественной и зарубежной экономической наукой. Среди отечественных ученых внесших существенный вклад в разработку теоретических аспектов ипотечного жилищного кредитования, проблем развития различных механизмов ипотечного жилищного кредитования и роли государства на ипотечном рынке, отметим работы Т.А. Акуловой, А.Б. Копейкина, Н.Н. Рогожиной, Ю.Е. Туктарова, И.В. Сарнакова, Н.Б. Косаревой, И.А. Разумовой, Д.С. Сиваева, В.В. Смирнова, А.А. Туманова, О.И. Лаврушина, И.Д. Мамоновой, В.В. Иванова, Л.П. Кроливецкой, Е.В. Тихомировой, Н.И. Валенцевой, М.П. Логинова, Ю.С. Крупнова, Е.Ф. Жукова, Л.М. Максимовой, И.В. Мусиной, А.В. Печниковой, Г.А. Цылиной, В.М. Старостина, А.Ю. Леванова, В.И. Елагина и др. ученых.

Также тщательно прорабатывались труды зарубежных исследователей, таких как М. Ли, Дж. Макранк, Дж. Гиттелсон, М. Вирз, Г. Кеннер, Т. Кейв, Р. Саймон, Л. Юн, Р. Эвери, Н. Бутт, К. Брэйвурт, Дж. Кифф, Д. Майлс, Дж. Крэйнер, Б. Хампел, С. Рик, Дж. Уайт, М. Яффе.

Однако, до настоящего времени остается открытым вопрос о направлениях совершенствования механизмов и методик оценки качества ипотечного жилищного кредитования, а также повышения эффективности мер государственного регулирования ипотечного жилищного кредитования. Поэтому, несмотря на наличие исследований по проблематике диссертационного исследования, содержащиеся в них выводы, требуют уточнений и улучшений, особенно в условиях финансовой нестабильности.

Таким образом, недостаточная степень научной разработанности исследуемой проблематики определили необходимость дальнейших разработок по данному вопросу, а, следовательно, предопределили актуальность, цель и задачи диссертационного исследования.

Методологическая основа диссертационного исследования. При разработке и решении поставленных задач применялись общенаучные методы познания: системный подход, анализ и синтез, группировка, статистический, сравнительный, качественный и количественный анализ теоретического и практического материала. Выводы обосновывались статистическими данными по анализируемым показателям.

В процессе исследования применялся широкий спектр экономико-статистических методов: научные методы системного и функционального анализа, наблюдения, экспертных оценок, обобщения и статистических группировок.

Информационной базой исследования явились научные издания, монографии, статьи, аналитические, статистические и иные публикации по вопросам развития механизмов ипотечного жилищного кредитования, финансовых рынков, банковских систем,

общего экономического развития развитых стран и мирового сообщества в целом, финансовая отчетность российских и зарубежных кредитных организаций, официальные данные Банка России и ФРС США, министерств и ведомств, международных организаций, рейтинговых и аналитических агентств. При подготовке и написании диссертации автор опиралась на аналитические и сценарно-прогнозные материалы государственных органов, научно-исследовательских институтов, опубликованные в соответствующих изданиях, а также размещенные на официальных сайтах в сети Интернет.

Информационную базу по правовым аспектам темы исследования составили Федеральные законы Российской Федерации и США, подзаконные нормативно-правовые акты Банка России и Федеральной резервной системы США, Федеральной службы по финансовым рынкам РФ, Комиссии по ценным бумагам и биржам США, Министерства финансов РФ, Департамента казначейства США, Указы Президента и Постановления Правительства РФ.

Научная новизна диссертации заключается в разработке научно-обоснованных предложений и рекомендаций по совершенствованию механизмов оценки качества и порядка формирования резервов на возможные потери по ипотечным жилищным кредитам в рамках авторской методики, основанной на ключевых качественных характеристиках ипотечной жилищной ссуды, способных генерировать негативные экстерналии и подвергать кредитную организацию высокому кредитному риску.

Автором получены следующие результаты, обладающие **научной новизной**:

➤ *по специальности 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит»:*

- выявлена и обоснована терминологическая взаимосвязь понятий «ипотечный жилищный кредит», «система ипотечного жилищного кредитования», «механизм ипотечного жилищного кредитования» и «модель ипотечного жилищного кредитования». Уточнены основные элементы и субъекты системы ипотечного жилищного кредитования, а также выделены функции каждого из элементов;

- опираясь на опыт ипотечного кризиса в США и проведенный анализ динамики и направлений развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ, обоснована необходимость осуществления ряда мер, нацеленных на повышение качества портфеля ипотечных жилищных кредитов российских банков, в условиях роста объемов кредитования, высоких процентных ставок и низкого уровня платежеспособности заемщиков: 1) ужесточить требования к показателям П/Д (суммарный ежемесячный платеж по обслуживанию ипотечного кредита/суммарный ежемесячный доход заемщика) и К/З (сумма запрашиваемого ипотечного кредита/ договорная стоимость приобретаемого имущества); 2)

при анализе платежеспособности заемщика опираться на официальные подтвержденные доходы или осуществлять дополнительные мероприятия для подтверждения финансового состояния заемщика; 3) для повышения качества андеррайтинга необходимо использовать в обязательном порядке информацию о кредитной истории заемщика из бюро кредитных историй; 4) в обязательном порядке использовать набор различных страховых продуктов при выдаче ипотечных жилищных кредитов с низкими показателями К/З и П/Д для снижения кредитных рисков.

- разработан и предложен макет паспорта ипотечного жилищного кредита, предоставляемый кредитором заемщику, включающий полную и необходимую информацию о ключевых показателях ипотечной сделки и обеспечивающий должную защиту интересов заемщика, в условиях искажения российскими коммерческими банками условий предоставления и обслуживания ипотечных жилищных ссуд.

- разработана методика оценки качества ипотечного жилищного кредита на основе ключевых качественных характеристик ипотечной жилищной ссуды, которые способны генерировать негативные экстерналии и подвергать кредитную организацию высокому кредитному риску. Усовершенствован механизм формирования резервов на возможные потери по ипотечным жилищным кредитам с учетом сложившейся практики выдачи ипотечных ссуд.

➤ по специальности 08.00.14 – «Мировая экономика»:

- на основе комплексного анализа динамики ключевых макроэкономических индикаторов экономики США, показателей жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования были выявлены направления и факторы трансформации ипотечного рынка США: 1) снижение объемов строительства нового жилья и ипотечного жилищного кредитования, в условиях большого предложения залогового жилья выставленного кредиторами на продажу; 2) снижение цен на жилье, в условиях роста безработицы и падения доходов населения; 3) повышение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, в условиях роста просроченной задолженности и инфляционного давления; 4) увеличение объемов рефинансирования ипотечных жилищных кредитов государственными ипотечными агентствами для стабилизации ипотечного рынка;

- доказана необходимость финансовой поддержки государственными ипотечными агентствами ипотечного рынка США, в условиях снижения ключевых индикаторов ипотечного кредитования, таких как LTV (отношение ссуды к рыночной стоимости залога) и

DTI (отношение ссуды к доходу заемщика), а также предложены и систематизированы основные движущие факторы на рынке ипотечного жилищного кредитования США;

Теоретическая значимость работы заключается в развитии категориального аппарата за счет исследования и уточнения таких экономических категорий, как «ипотечный жилищный кредит», «система ипотечного жилищного кредитования», «механизм ипотечного жилищного кредитования» и «модель ипотечного жилищного кредитования», а также разработке методики оценки качества ипотечной жилищной ссуды в условиях финансовой нестабильности и роста просроченной задолженности.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования полученных выводов и рекомендаций, при реализации программ ипотечного жилищного кредитования коммерческими банками и ипотечными агентствами, а также разработке внутрибанковских положений и инструкций для оценки уровня риска по ипотечным жилищным кредитам.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы исследования докладывались на I Международной научно-практической конференции «Инновационная политика хозяйствующего субъекта: цели, проблемы, пути совершенствования», ФГБОУ ВПО «Российский университет дружбы народов», г. Москва (2011 г.) и ежегодной научно-теоретической конференции «Интеграция России в мировую экономику», ОУП ВПО «Академия труда и социальных отношений», г. Москва (2011 г.).

Работа выполнена в соответствии с п. 9.3. «Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования» Паспорта номенклатуры специальностей научных работников ВАК РФ 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит» и п. 8. «Эволюция мирохозяйственного механизма. Регулирование экономических процессов на национальном и международном уровнях. Международная координация экономической политики. Сохранение и трансформация экономического суверенитета» Паспорта номенклатуры специальностей научных работников ВАК РФ 08.00.14 – «Мировая экономика».

Публикации. Основные положения и выводы диссертационного исследования нашли отражение в 5 работах общим объемом 3,2 п.л., в т.ч. 2 статьи в ведущих научных журналах, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации.

Структура диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, трех приложений, включает 18 таблиц и 7 рисунков.

II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Основные научные результаты диссертационного исследования представлены в шести группах взаимосвязанных между собой проблем.

1. Выявлена и обоснована терминологическая взаимосвязь понятий «ипотечный жилищный кредит», «система ипотечного жилищного кредитования», «механизм ипотечного жилищного кредитования» и «модель ипотечного жилищного кредитования». Уточнены основные элементы и субъекты системы ипотечного жилищного кредитования, а также выделены функции каждого из элементов.

Исследование российской научной экономической литературы в области кредитных отношений показало, что большинство авторов часто не различают разницы или раскрывают частично экономическую сущность таких категорий как: «ипотечный жилищный кредит», «система ипотечного жилищного кредитования», «механизм ипотечного жилищного кредитования» и «модель ипотечного жилищного кредитования». Подобная путаница возникает из-за отсутствия фундаментальных исследований в области ипотечного жилищного кредитования. Большинство авторов пытаются сопоставить и сравнить более простые формы кредитования с ипотечным жилищным кредитованием, что приводит к искаженному толкованию ключевых экономических категорий в области ипотечного жилищного кредитования. Учитывая вышесказанное, по нашему мнению, необходимо уточнить и дополнить ключевые экономические категории свойственные ипотечному жилищному кредитованию. *Ипотечный жилищный кредит* – это целевая ссуда, выраженная в денежной форме, предоставляемая кредитором заемщику (заемщикам) на условиях платности, срочности и возвратности для приобретения или строительства жилой недвижимости с целью удовлетворения жилищных потребностей заемщика (заемщиков), которая обеспечивается залогом недвижимого имущества. *Система ипотечного жилищного кредитования* представляет собой совокупность элементов, субъектов и механизмов ипотечного жилищного кредитования, оказывающих существенное воздействие на функционирование и развитие: рынка жилья, банковского сектора, страхового и фондового рынков (рис. 1). *Механизмом ипотечного жилищного кредитования* является совокупность экономических отношений, возникающих в процессе – строительства жилья, оформления и выдачи ипотечных жилищных ссуд, привлечения денежных средств с рынка капиталов. *Модель ипотечного жилищного кредитования* – это исторически сложившееся и законодательно закреплённая совокупность экономических отношений между ипотечными кредиторами и инвесторами, по поводу привлечения временно свободных денежных средств

и формирования необходимой ресурсной базы для осуществления ипотечного кредитования с целью удовлетворения потребностей населения в жилье.

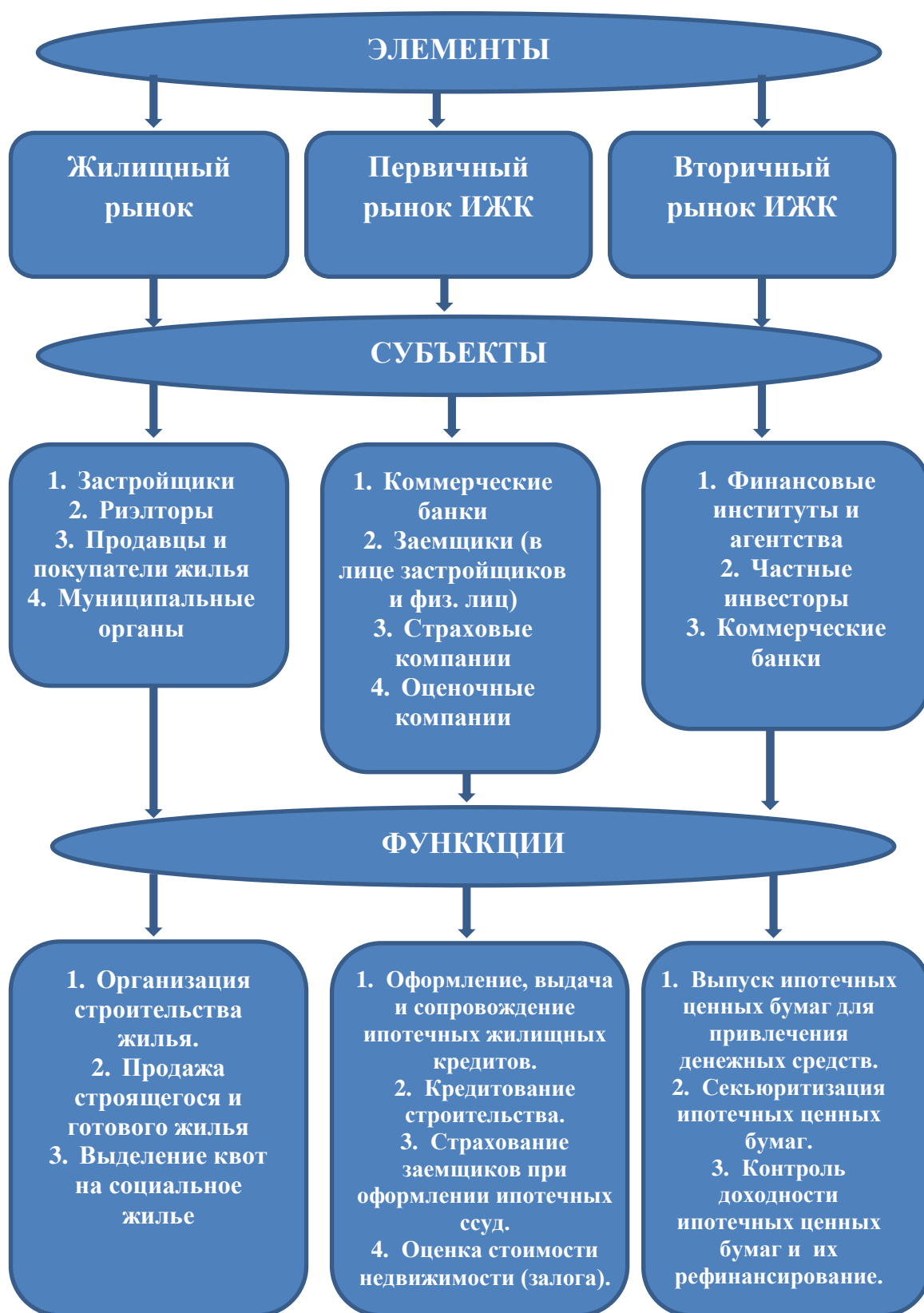


Рис. 1. Основные элементы и субъекты системы ипотечного жилищного кредитования.
Источник: Разработано автором.

2. Опираясь на опыт ипотечного кризиса в США и проведенный анализ динамики и направлений развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ, обоснована необходимость осуществления ряда мер, нацеленных на повышение качества портфеля ипотечных жилищных кредитов российских банков, в условиях роста объемов кредитования, высоких процентных ставок и низкого уровня платежеспособности заемщиков.

Заметим, что рынок ипотечного жилищного кредитования в России не настолько развит как в других странах и не имеет такого подавляющего влияния на всю финансовую систему страны, как в США или Великобритании. Объем ипотечного кредитования в России сократился с 656 млрд. руб. в 2008 г. до 152 млрд. руб. в 2009 г. Однако уже в 2010 г. наблюдается положительная динамика, и общий объем выданных ипотечных кредитов составил 378,9 млрд. руб. Неудивительно, что российский рынок ипотечного жилищного кредитования продолжает демонстрировать существенные темпы роста. В 2011 г. банками было предоставлено населению 520,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 713 млн. руб. Это почти в 2 раза превышает результаты прошлого года. Динамика рынка остается очень высокой, хотя темп прироста выданных кредитов немного сократился (табл. 1).

Заметим, что рынок ипотечного жилищного кредитования в России не настолько развит как в других странах и не имеет такого подавляющего влияния на всю финансовую систему страны, как в США или Великобритании. Объем ипотечного кредитования в России сократился с 656 млрд. руб. в 2008 г. до 152 млрд. руб. в 2009 г. Однако уже в 2010 г. наблюдается положительная динамика, и общий объем выданных ипотечных кредитов составил 378,9 млрд. руб. Неудивительно, что российский рынок ипотечного жилищного кредитования продолжает демонстрировать существенные темпы роста. В 2011 г. банками было предоставлено населению 520,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 713 млн. руб., что почти в 2 раза превышает результаты 2010 г. Динамика рынка остается очень высокой, хотя темп прироста выданных кредитов немного сократился (табл. 1). При этом наметился стабильный рост просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам с 31 млрд. руб. в 2009 г. до 45,3 млрд. руб. в 2011 г. Однако благодаря росту ипотечного портфеля в целом, доля просрочки даже снизилась с 3,7% в 2010 г. до 3,1% в 2011 г.

С начала 2011 г. ставки по ипотечным кредитам в рублях постепенно снижались и впервые к концу года опустились ниже 12% (11,7%), по валютным кредитам также происходило постепенное снижение и к концу года средние ставки по валютным ипотечным

кредитам были на уровне 9,8%. И это несмотря на опасения в связи с ростом ставки рефинансирования Банка России.

Таблица 1

Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования России

<i>Показатели</i>	<i>2009 год</i>	<i>2010 год</i>	<i>2011 год</i>
Объем задолженности, млрд. руб.	1 010,9	1 127,8	1 475,0
Объем просроченных кредитов, млрд. руб.	31,0	41,6	45,3
Объем выданных кредитов, млрд. руб.	152,5	378,9	713,0
Количество выданных кредитов, тыс. штук	130,1	301,0	520,8

Источник: Составлено автором по данным ЦБ РФ www.cbr.ru.

При этом кредиты в иностранной валюте пользуются все меньшей популярностью. В 2011 г. портфель ипотечных валютных кредитов сократился с 193,1 млрд. руб. до 176,3 млрд. руб., а доля валютных кредитов в общем портфеле снизилась по сравнению с прошлым годом с 17,5% до 12,2% (рис. 2).

Во многом ипотечное кредитование зависит от объемов вводимого жилья в эксплуатацию. Стоимость жилья в России необоснованно высока, особенно в крупных городах. Данное обстоятельство обусловлено малыми темпами строительства и острой нехваткой «новых» квадратных метров. Несмотря на оживление рынка недвижимости, строительный сектор стагнировал на протяжении всего года, и динамика ввода новых жилых домов в 2010 году незначительно сократилась до 58,1 млн. кв. метров против 59,8 млн. кв. метров в 2009 году. Однако уже в 2011 году было введено 62,3 млн. кв. метров нового жилья¹. Чтобы достигнуть европейского уровня строительства, необходимо строить в России ежегодно порядка 140-150 млн. кв. метров нового жилья. Показатель наиболее развитых стран ЕС составляет - 1 кв. метр на одного человека. В настоящее время в России вводится 0,35-0,40 кв. метра на одного человека.

Во многом, можно предположить, что в 2010 году прирост объема ввода индустриального жилья происходил преимущественно за счет объектов, основной объем работ, по которым был начат еще до кризиса, и решающим для восстановления строительного сектора станет период 2011-2012 гг., когда запас таких объектов будет исчерпан. Следовательно, в 2012 году также не придется ждать существенного роста строительного сектора и ввода нового жилья, поскольку необходимая для этого база в

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru>.

течение последних двух лет не формировалась. Стоит отметить, что рост рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ, происходит на фоне снижения требований кредиторов к заемщикам. Многие российские банки выдают ипотечные жилищные кредиты фактически без подтверждения доходов заемщика, что во многом повторяет сценарий ипотечного кризиса в США.

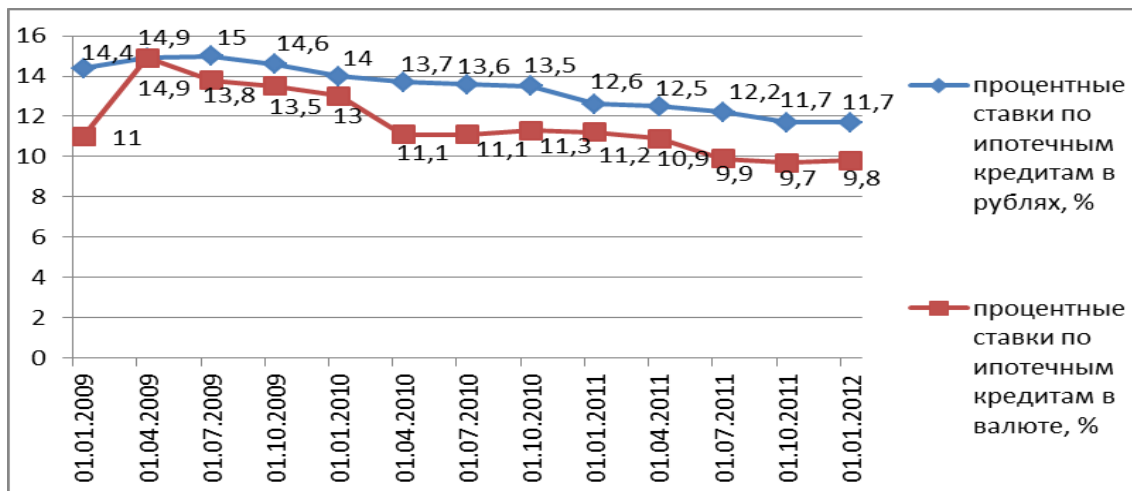


Рис. 2. Динамика процентных ставок по ипотечным кредитам в рублях и валюте, %.
 Источник: Составлено автором по данным ЦБ РФ www.cbr.ru.

В сложившихся условиях коммерческим банкам и Банку России необходимо принять упреждающие меры для недопущения роста кредитных рисков по ипотечным жилищным кредитам:

1. Ужесточить требования к показателям П/Д (суммарный ежемесячный платеж по обслуживанию ипотечного кредита/суммарный ежемесячный доход заемщика) и К/З (сумма запрашиваемого ипотечного кредита/ договорная стоимость приобретаемого имущества).

2. При анализе платежеспособности заемщика опираться на официальные подтвержденные доходы или осуществлять дополнительные мероприятия для подтверждения финансового состояния заемщика.

3. Для повышения качества андеррайтинга необходимо использовать в обязательном порядке информацию о кредитной истории заемщика из бюро кредитных историй.

4. В обязательном порядке использовать набор различных страховых продуктов при выдаче ипотечных жилищных кредитов с низкими показателями К/З и П/Д для снижения кредитных рисков.

3. Разработан и предложен макет паспорта ипотечного жилищного кредита, предоставляемый кредитором заемщику, включающий полную и необходимую информацию о ключевых показателях ипотечной сделки и обеспечивающий должную защиту интересов заемщика, в условиях искажения российскими коммерческими банками условий предоставления и обслуживания ипотечных жилищных ссуд.

В условиях обострения конкуренции между кредитными организациями, предоставляющими ипотечные кредиты и использованием последними непропорциональных мер, необходимо стандартизировать практику выдачи ипотечных кредитов путем внедрения общих для всех кредитных организаций норм по выделению основных условий и пунктов договора ипотечного жилищного кредитования в паспорт ипотечного кредита. В развитых странах регулирование вопросов, связанных с предоставлением заемщику информации о конечной стоимости и условиях кредита уделяется особое внимание. Для целей преддоговорного информирования заемщика в Директиве ЕС 2008/48 о потребительском кредитовании, которая действует на всей территории ЕС с 12 мая 2010 года, вводится понятие паспорта потребительского кредита. Данная мера направлена на стандартизацию потребительского кредитования, однако во многих развитых странах (США, Великобритания, Испания и др.) и особенно в последнее время в России, складывается ситуация при которой кредитные организации практически перешли на упрощенные методы ипотечного жилищного кредитования без подтверждения дохода заемщика, которые сводятся по сути к анкетированию клиента. Подобные тенденции могут негативным образом сказаться на финансовом состоянии заемщика, так как кредитная организация будет сильно мотивирована извлекать дополнительные доходы для покрытия растущих рисков ипотечного жилищного кредитования.

Паспорт ипотечного жилищного кредита – это данные собранные в табличной форме, которые отражают всю ключевую информацию о полной стоимости кредита и его ключевых условиях. В настоящее время на всей территории Европейского Союза кредиторы предоставляют потребителям информацию, независимо от сложности договора, в едином стандартном виде, который предписан законом (Standard European Consumer Credit Information, SECCI). Таким образом, кредитная организация обязана в простой доступной форме «извлечь» из договора наиболее значимую информацию и обобщить ее в унифицированном виде.

Разработка и внедрение паспорта ипотечного жилищного кредита в РФ необходимо всем участникам рынка ипотечного жилищного кредитования для:

- обеспечения соблюдения законных прав заемщиков, особенно в условиях роста мошенничества со стороны кредитных организаций и искажения условий кредитования;
- стандартизации норм предоставления ключевой информации кредитными организациями своим заемщикам при ипотечном кредитовании;
- повышения доверия к кредитным организациям в целом и к ипотечным продуктам в частности;

- снижения мотивации кредитных организаций нарушать действующее законодательство, в части дезинформирования заемщиков относительно стоимости кредита и условий его погашения/выдачи.

Автор предлагает наделить главенствующим юридическим статусом паспорт ипотечного жилищного кредита. То есть при судебных разбирательствах приоритетное предпочтение отдавать паспорту ипотечного жилищного кредита, а не кредитному соглашению. По мнению автора, подобная постановка вопроса обеспечит более весомую защиту прав заемщиков и позволит Судам принимать более очевидное и справедливое решение. По мнению автора, паспорт ипотечного кредита является первичным документом, который должен объяснить заемщику ключевые условия при ипотечном кредитовании. Следовательно, паспорт ипотечного жилищного кредита необходимо подписывать до заключения кредитного соглашения и данный документ является неотъемлемой частью будущего кредитного соглашения. Информация об условиях ипотечного жилищного кредитования должна быть подготовлена на основе правил ипотечного кредитования, условий кредитного договора и иных предложений кредитора, а также сведений, содержащихся в кредитной заявке потребителя, и явно высказанных им пожеланий.

По мнению автора, предоставляемая заемщику информация должна содержать следующие сведения: информацию о кредитной организации (контактные данные); общую информацию об условиях ипотечного кредитования; полную стоимость ипотечного кредита; иные существенные условия.

Предлагаемый макет паспорта ипотечного кредита способен раскрыть полную и необходимую информацию о ключевых показателях сделки. Данный макет учитывает специфику ипотечного кредитования в России и, по мнению автора, является возможным решением в данной области для упрощения и уточнения ключевых позиций по ипотечным продуктам.

4. Разработана методика оценки качества ипотечного жилищного кредита на основе ключевых качественных характеристик ипотечной жилищной ссуды, которые способны генерировать негативные экстерналии и подвергать кредитную организацию высокому кредитному риску. Усовершенствован механизм формирования резервов на возможные потери по ипотечным жилищным кредитам с учетом сложившейся практики выдачи ипотечных ссуд.

Очевидно, что ключевым фактором, спровоцировавшим ипотечный кризис в США и Европе, был недостаточный уровень или отсутствие подтверждения дохода заемщика. Выдача ипотечных кредитов без документов или с малым количеством документов (т.е. когда доход указан заемщиком, но не подтвержден) стало общепринятой практикой до

кризиса во многих развитых странах. Большинство экспертов сегодня схожи в своих оценках, что Банку России следует принять надлежащие стандарты в отношении значений ряда показателей качества ипотечной жилищной ссуды. На наш взгляд, дальнейшее развитие дифференцированного надзора со стороны Банка России, нацеленного на снижение рисков связанных с ипотечным жилищным кредитованием, крайне необходимо.

Предлагаемая автором методика оценки качества ипотечной ссуды основана на «оценочно-критериальном подходе». Показатели, составляющие базис методики, отражают ключевые качественные характеристики ипотечной жилищной ссуды, которые способны генерировать негативные экстерналии и подвергать кредитную организацию высокому кредитному риску. Основное преимущество предлагаемого автором подхода состоит в том, что он охватывает несколько показателей оценки качества ипотечной жилищной ссуды, учитывает уровень заработка и источник подтверждения доходов заемщика (заемщиков).

В рамках методики заложено 4 оценочных показателя. Вес каждого из четырех показателей, отражающих качество ипотечной жилищной ссуды, равен 25 баллам. Максимально возможная сумма значений четырех оценочных показателей не может превышать 100 баллов (табл. 2).

Таблица 2

Показатели качества ипотечного жилищного кредита

<i>Показатели оценки</i>	<i>Формула расчета</i>	<i>Максимальный вес показателя</i>
П/Д	Суммарный ежемесячный платеж по обслуживанию ипотечного кредита/суммарный ежемесячный доход заемщика* 100%	25 баллов
О/Д	Суммарные обязательные ежемесячные расходы заемщика/суммарный ежемесячный доход заемщика* 100%	25 баллов
К/З	Сумма запрашиваемого ипотечного кредита/ договорная стоимость приобретаемого имущества)* 100%	25 баллов
К/Л	Сумма предоставляемого ипотечного кредита/минимальная цена (ликвидационная стоимость) продажи недвижимого имущества * 100%	25 баллов

*При расчете показателей П/Д и О/Д, если расчет суммарных ежемесячных доходов осуществляется на основании не подтвержденных доходов (справок в свободной форме), необходимо применять к таким доходам коэффициент дисконтирования 0,5.

Источник: разработано автором.

После того, как значения всех показателей посчитаны и определено итоговое значение каждого оценочного коэффициента, необходимо воспользоваться табл. 3 и определить количество баллов, которому соответствует значение каждого оценочного показателя с учетом ежемесячного дохода заемщика (заемщиков).

Таблица 3

Бальная оценка показателей качества ипотечной жилищной ссуды

<i>Ежемесячный доход заемщика (заемщиков)</i>	<i>Показатели качества ипотечной ссуды</i>			
	<i>П/Д</i>	<i>О/Д</i>	<i>К/З</i>	<i>К/Л</i>
<i>до 30 000 рублей</i>	до 15 % (25 баллов)	до 30% (25 баллов)	до 50% (25 баллов)	до 65% (25 баллов)
	от 15 % до 20% (20 баллов)	от 30 % до 40% (20 баллов)	от 50 % до 55% (20 баллов)	от 65 % до 70% (20 баллов)
	от 20% до 30% (15 баллов)	от 40% до 50% (15 баллов)	от 55% до 60% (15 баллов)	от 70% до 75% (15 баллов)
	от 30% до 40% (10 баллов)	от 50% до 60% (10 баллов)	от 60% до 65% (10 баллов)	от 75% до 80% (10 баллов)
	от 40% до 50% (5 баллов)	от 60% до 70% (5 баллов)	от 65% до 70% (5 баллов)	от 80% до 85% (5 баллов)
	более 50% (0 баллов)	более 70% (0 баллов)	более 70% (0 баллов)	более 85% (0 баллов)
<i>от 30 000 до 60 000 рублей</i>	до 20% (25 баллов)	до 40% (25 баллов)	до 60% (25 баллов)	до 75% (25 баллов)
	от 20% до 30 % (20 баллов)	от 40% до 50 % (20 баллов)	от 60 % до 65% (20 баллов)	от 75 % до 80% (20 баллов)
	от 30% до 40% (15 баллов)	от 50% до 60% (15 баллов)	от 65% до 70% (15 баллов)	от 80% до 85% (15 баллов)
	от 40% до 50% (10 баллов)	от 60% до 70% (10 баллов)	от 70% до 75% (10 баллов)	от 85% до 90% (10 баллов)
	от 50% до 60% (5 баллов)	от 70% до 80% (5 баллов)	от 75% до 80% (5 баллов)	от 90% до 95% (5 баллов)
	более 60% (0 баллов)	более 80% (0 баллов)	более 80% (0 баллов)	более 95% (0 баллов)
<i>более 60 000 рублей</i>	до 30% (25 баллов)	до 50% (25 баллов)	до 65% (25 баллов)	до 80% (25 баллов)
	от 30% до 40 % (20 баллов)	от 50% до 60 % (20 баллов)	от 65% до 70 % (20 баллов)	от 80% до 85 % (20 баллов)
	от 40% до 50% (15 баллов)	от 60% до 70% (15 баллов)	от 70% до 75% (15 баллов)	от 85% до 90% (15 баллов)
	от 50% до 60% (10 баллов)	от 70% до 80% (10 баллов)	от 75% до 80% (10 баллов)	от 90% до 95% (10 баллов)
	от 60% до 70% (5 баллов)	от 80% до 90% (5 баллов)	от 80% до 85% (5 баллов)	от 95% до 100% (5 баллов)
	более 70% (0 баллов)	более 90% (0 баллов)	более 85% (0 баллов)	более 100% (0 баллов)

Источник: Разработано автором.

Полученные в результате анализа показателей качества ипотечной ссуды баллы суммируются и в соответствии с табл. 4 определяется категория качества ипотечного заемщика, а также величина резерва на возможные потери по однородному портфелю ипотечных жилищных ссуд.

Определение категории качества ипотечного заемщика и резерва на возможные потери по однородному портфелю ипотечных жилищных ссуд

<i>Ежемесячный доход заемщика (заемщиков)</i>	<i>Суммарный балл по четырем показателям качества ипотечной ссуды</i>	<i>Категория качества ипотечного заемщика</i>	<i>Минимальный размер резерва на возможные потери по однородному портфелю ипотечных жилищных ссуд, %</i>
<i>до 30 000 рублей</i>	<i>более 80 баллов</i>	<i>I</i>	<i>0,5</i>
	<i>от 70 до 80 баллов</i>	<i>II</i>	<i>1</i>
	<i>от 60 до 70 баллов</i>	<i>III</i>	<i>1,5</i>
	<i>от 50 до 60 баллов</i>	<i>IV</i>	<i>2</i>
	<i>менее 50 баллов</i>	<i>V</i>	<i>3</i>
<i>от 30 000 до 60 000 рублей</i>	<i>более 70 баллов</i>	<i>I</i>	<i>0,5</i>
	<i>от 60 до 70 баллов</i>	<i>II</i>	<i>1</i>
	<i>от 50 до 60 баллов</i>	<i>III</i>	<i>1,5</i>
	<i>от 40 до 50 баллов</i>	<i>IV</i>	<i>2</i>
	<i>менее 40 баллов</i>	<i>V</i>	<i>3</i>
<i>более 60 000 рублей</i>	<i>более 60 баллов</i>	<i>I</i>	<i>0,5</i>
	<i>от 50 до 60 баллов</i>	<i>II</i>	<i>1</i>
	<i>от 40 до 50 баллов</i>	<i>III</i>	<i>1,5</i>
	<i>от 30 до 40 баллов</i>	<i>IV</i>	<i>2</i>
	<i>менее 30 баллов</i>	<i>V</i>	<i>3</i>

Источник: Разработано автором.

Следует отметить, что в настоящее время Банк России в Положении № 254-П от 26 марта 2004 г. регламентирует порядок формирования резервов на возможные потери по ипотечным ссудам, однако предлагаемый механизм не учитывает несколько существенных факторов:

1. платежеспособность клиента;
2. качество обеспечения;
3. источники, подтверждающие доход клиента.

По сути, предложенный порядок формирования резервов на возможные потери по ипотечным ссудам в рамках Положения 254-П Банка России не предупреждает банк о возможных рисках, а заставляет доформировывать резерв при возникновении просрочек уже после выдачи ипотечной ссуды.

5. На основе комплексного анализа динамики ключевых макроэкономических индикаторов развития экономики США, показателей жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования были выявлены направления и факторы трансформации ипотечного рынка США: 1) снижение объемов строительства нового жилья и ипотечного жилищного кредитования, в условиях большого предложения залогового жилья выставленного кредиторами на продажу; 2) снижение цен на жилье,

в условиях роста безработицы и падения доходов населения; 3) повышение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, в условиях роста просроченной задолженности и инфляционного давления; 4) увеличение объемов рефинансирования ипотечных жилищных кредитов государственными ипотечными агентствами для стабилизации ипотечного рынка.

Ипотечный кризис в США привел к тому, что время «продолжительного роста и процветания» в сфере жилищного строительства пришло к своему завершению. Быстрый рост цен на жилье, распространение ценных бумаг с ипотечным покрытием стимулировали развитие ипотечного кредитования достаточно долгое время. В итоге, на рынке недвижимости США раздулся пузырь, который по истечении определенного момента, лопнул. К тому же, многие частные инвесторы и кредиторы покинули ипотечный рынок.

В итоге ипотечный кризис в США привел к ухудшению основных макроэкономических индикаторов развития страны (табл. 5).

Таблица 5

Динамика основных макроэкономических показателей экономики США в 2006-2011 гг.

<i>Показатели</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>
ВВП, млрд. долл.	13 038,4	13 326,0	12 883,5	12 813,5	13 216,1	13 429,9
Безработица, %	4,5	5,0	7,2	10,0	9,4	8,5
Инфляция, %	2,5	4,1	0,1	2,7	1,5	3,0
Ставка ФРС, %	5,25	4,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Торговый баланс, млрд. долл.	-753,3	-696,7	-698,4	-381,3	- 500,0	-559,9

Источник: Составлено автором на основе данных Министерства торговли США -<http://www.commerce.gov/>, ФРС США - <http://www.federalreserve.gov/>, Министерства труда США - <http://www.dol.gov/>.

Острейшей проблемой для экономики США остается высокая безработица, которая за последние несколько лет увеличилась вдвое с 4,5% в 2006 г. до 10% в 2009 г. Хотя в 2011 г. наблюдается небольшое снижение уровня безработицы до 8,5%, однако экономика США по-прежнему ощущает потребность создания новых рабочих для снижения нагрузки на бюджет по выплатам пособий по безработице.

Возможно, основной проблемой на ближайшие 10 лет для Правительства США станет вопрос сокращения дефицита торгового баланса. Уже на протяжении многих лет дефицит торгового баланса США держится на уровне 700 млрд. долл. Данное обстоятельство заставляет Правительство США принимать меры по сокращению бюджетных расходов, что в конечном итоге приведет к существенному сокращению присутствия государственных ипотечных агентств на ипотечном рынке США.

Итак, рассмотрим основные показатели рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования в США в 2008-2011 г. (табл. 6).

Показатели жилищного строительства и ипотечного кредитования в США в 2008-2011 гг.

Показатели	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Объем продаж жилья (тыс. ед.)	4 609	4 708	4 504	4 566
в том числе:				
Объем продаж нового жилья, тыс. ед.	485	374	322	303
Объем продаж существующего жилья, тыс. ед.	4 124	4 334	4 182	4 263
Обесценение стоимости жилья (расчеты на основе индекса Fannie Mae HPI)	(10,3) %	(4,7)%	(4,3)%	(3,2)%
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам с фиксированной процентной ставкой	6%	5%	4,7%	4,5%
Объем ипотечных кредитов на покупку односемейных домов (млрд. долл. США)	1 580	1 884	1 701	1 362
в том числе:				
Доля рефинансированных кредитов	52%	69%	65%	66%
Доля кредитов с плавающей процентной ставкой	7%	4%	5%	6%
Совокупный объем выданных ипотечных кредитов, млрд. долл. США	11 915	11 712	11 360	11 177

Источник: Fannie Mae Annual Reports, Freddie Mac Annual Reports, Federal Reserve Board, Bureau of Census, HUD, National Association of Realtors, Mortgage Bankers Association and FHFA.

На основе данных табл. 6 можно сделать вывод о том, что за период с 2008-2011 гг. на ипотечном рынке США происходили существенные изменения. Так, например, если в 2008 г. совокупный объем выданных ипотечных кредитов составил 11 915 млрд. долл. США, то в 2011 г. этот показатель снизился на 6,2% до 11 177 млрд. долл.

В 2011 г. цены на жилье в США упали на 3,2%. Заметим, что цены на жилье в США падают уже на протяжении нескольких лет и за последние 4 года жилье в США подешевело на 22,5%. Средневзвешенная ставка в 2011 г. по ипотечным кредитам с фиксированной процентной ставкой составила 4,5%. В 2011 г. объем ипотечных кредитов на покупку односемейных домов составит 1 362 млрд. долл. США, что на 20% меньше чем в 2010 г.

Согласно отчету Ипотечной Ассоциации Кредиторов США, в 2011 г. уровень просрочек по ипотечным кредитам снизился на 0,64% по сравнению с 2010 г. и составил 7,58% от общей задолженности по ипотечным кредитам. Ниже автор приводит рисунок, в котором схематично представлена динамика доли ипотечных кредитов с просроченными платежами и кредитов, по которым начат процесс взыскания имущества в США в 2005-2011 годы (рис. 3).

6. Доказана необходимость финансовой поддержки государственными ипотечными агентствами ипотечного рынка США, в условиях снижения ключевых индикаторов ипотечного кредитования, таких как LTV (отношение ссуды к рыночной

стоимости залога) и DTI (отношение ссуды к доходу заемщика), а также предложены и систематизированы основные движущие факторы на рынке ипотечного жилищного кредитования США.

В сентябре 2008 г. американские ипотечные агентства «Федеральная национальная ипотечная ассоциация («Фэнни Мэй»)) и «Федеральная корпорация по ипотечному жилищному кредитованию («Фредди Мак»)) были взяты под контроль государства. В соответствии с «Housing and Economic Recovery Act» (2008 г.) было создано новое Федеральное агентство по жилищному финансированию (Federal Housing Finance Agency — далее FHFA), которое находится в подчинении Правительства США. FHFA должна была осуществлять прямое управление «Фэнни Мэй» и «Фредди Мак».

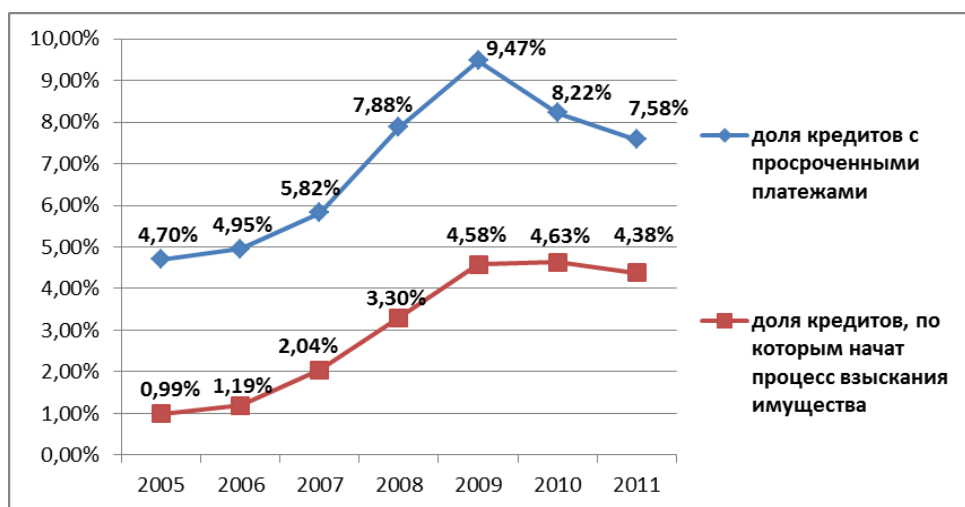


Рис. 3. Динамика доли ипотечных кредитов с просроченными платежами и кредитов, по которым начат процесс взыскания имущества, в США, 2005-2011 годы, %

Источник: Mortgage Bankers Association - <http://www.mbaa.org/>.

Данная мера рассматривалась как временная, нацеленная на обеспечение финансовой стабилизации ипотечных агентств и реформирования их деятельности, а также для оздоровления жилищного и финансового рынков. В итоге «Фэнни Мэй» и «Фредди Мак» стали доминирующими игроками на ипотечном рынке в условиях отсутствия частных инвестиций в ипотечные ценные бумаги (табл. 7). Так совокупная доля ипотечных агентств на ипотечном рынке США не превышала 14% в 2008 году и составляла 1 636 млрд. долл., однако в 2011 году их доля возросла почти до 50% и составила 5 512 млрд. долл.

Существует много мнений относительно того, что стало причиной ухода частных инвесторов с вторичного ипотечного рынка США. Ключевые участники рынка выделяют следующие факторы:

- ✓ снижение ключевых показателей ипотечного кредитования, таких как LTV (отношение ссуды к рыночной стоимости залога) и DTI (отношение ссуды к доходу заемщика);

- ✓ увеличение спекулятивных операций на ипотечном рынке;
- ✓ появление «экзотических» видов ипотечных продуктов (ипотека с регулируемой процентной ставкой);
- ✓ чрезмерное стремление Правительства США наращивать объемы ипотечного кредитования для улучшения жилищных условий населения;
- ✓ давление со стороны акционеров в целях обеспечения конкурентоспособности и доходности кредиторов;
- ✓ мошеннические операции среди брокеров, оценщиков, а также заемщиков.

Таблица 7

Показатели жилищного строительства и ипотечного кредитования в США в 2008-2011 гг.

Показатели	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Объем приобретенных ипотечных ссуд агентством «Фэнни Мэй», млрд. долл.	792,9	769,3	3 099	3 065
Объем приобретенных ипотечных ссуд агентством «Фредди Мак», млрд. долл.	843, 1	841,8	2 262	2 147
Объем совокупного портфеля ипотечных кредитов в США, млрд. долл.	11 915	11 712	11 360	11 177

Источник: Fannie Mae Annual Reports and Freddie Mac Annual Reports.

Рост неплатежей со стороны заемщиков привели к тому, что спрос на операции по секьюритизации ипотечных кредитов резко возрос. В большинстве случаев, кредиторы ссуд категории «subprime» предоставляли инвесторам гарантии об обязательстве выкупить ссуды обратно, если по ним произойдет преждевременный дефолт.

Однако в виду отсутствия возможности своевременно спрогнозировать вероятность наступления дефолта по ссуде, «subprime-кредиторы» оказались неспособными выкупать обратно свои ипотечные ссуды. Большинство кредиторов обанкротились или приостановили операции по ипотечному кредитованию. Многие компании, занимающиеся секьюритизацией ипотечных ссуд, стали нести, огромные убытки и вынуждены были уйти с вторичного рынка ипотечного кредитования.

На 2010-2011 гг. Федеральное агентство по жилищному финансированию установило основные цели развития ипотечного жилищного кредитования в США. В табл. 8 представлена дифференциация целей развития жилищного ипотечного кредитования США в зависимости от сегмента рынка, а также финансового положения заемщиков.

Очевидно, что в 2010 г. ипотечное агентство «Фэнни Мэй» достигло всех заявленных целевых показателей в сегменте многосемейных домов. Однако, в сегменте односемейных домов показатели агентства близки к целевым значениям, но формально были не выполнены.

Ипотечное агентство «Фредди Мак», напротив, перевыполнило все заявленные целевые показатели.

При этом необходимо обратить внимание на тот факт, что по методологии FHFA под низким уровнем дохода следует понимать доход, не превышающий 80% от среднемесячного дохода по штату, а крайне низкий уровень дохода – доход, не превышающий 50% от среднемесячного дохода по штату.

Таблица 8

Основные цели развития ипотечного жилищного кредитования в США в 2010 г.

<i>Показатели</i>	<i>Целевое значение</i>	<i>Среднее значение на рынке</i>	<i>Значение Фэнни Мэй</i>	<i>Значение Фредди Мак</i>
<i>Основные цели в сегменте односемейных домов</i>				
Уровень ипотечного кредитования семей с низким уровнем дохода	27%	27,2%	25,13%	27,84%
Уровень ипотечного кредитования семей с крайне низким уровнем дохода	8%	8,1%	7,24%	8,42%
Доля ипотечного рефинансирования для семей с низким уровнем дохода	21%	21,5%	20,9%	22,03%
<i>Основные цели в сегменте многосемейных домов</i>				
Уровень ипотечного кредитования семей с низким уровнем дохода	177 750	-	214 997	161 500
Уровень ипотечного кредитования семей с крайне низким уровнем дохода	42 750	-	53 908	29 656

Источник: Федеральное агентство по жилищному финансированию - <http://www.fhfa.gov/>.

Ипотечный и финансовый кризисы в США вызвали растущую волну дефолтов по ипотечным кредитам. Не только правительство, но и банки принимают меры, нацеленные на предотвращение массового обращения взыскания и выселения домохозяйств из заложенной жилой недвижимости. Эти меры должны сгладить социальную напряженность и снизить убытки банков, неизбежные при обращении взыскания в условиях падающих цен на жилье.

Участники рынка утверждают, что постепенное сокращение присутствия государственных ипотечных гигантов даст возможность частным инвесторам вернуться на ипотечный рынок США.

В целом, стоит отметить, что по мере стабилизации ситуации на ипотечном рынке США, ожидается увеличение объемов частного инвестирования. В табл. 9 выделены основные движущие факторы на рынке ипотечного жилищного кредитования США, а также определяется степень их влияния.

Основные движущие факторы на рынке ипотечного жилищного кредитования в США

<i>Сфера</i>	<i>Движущий фактор</i>	<i>Влияние</i>	<i>Значение</i>
Экономическая среда	Ожидаемое снижение уровня инфляции после 2013 года до 1,5-2%	Увеличение спроса на рынке жилищного строительства	Предупредительные сигналы, свидетельствующие о постепенном оживлении ипотечного рынка
	Увеличение количества домашних хозяйств в среднем на 1,2 млн. ед. в год в течение следующего десятилетия	Увеличение спроса на рынке жилищного строительства	
	Улучшение значений показателей ипотечного кредитования (FICO, LTV, DTI и др.)	Повышение качества заемщиков	
	Снижение значения показателя РТИ (price-to income - отношение цены к доходу)	Повышение доступности ссуды	
	Ожидаемое снижение процентных ставок по ипотечному кредитованию	Повышение доступности ссуды	
	Рост арендной платы	Повышение привлекательности недвижимости	
	Повышение доверия со стороны потребителей	Увеличение активности со стороны заемщиков	
Ипотечный рынок	Уменьшение чистой процентной маржи	Снижение уровня доходности	Оживление ипотечного кредитования и сегмента ипотечного страхования (RMBS)
	Увеличение прав выкупа заложенного имущества	Стабилизация спроса и цен на жилье	
	Увеличение количества сделок, совершенных с использованием наличных	Рост объемов ипотечного кредитования	
	Активизация крупных сделок в сегменте страхования (рынок RMBS)	Оживление у инвесторов аппетита к риску	
	Рост индекса ABX*	Улучшение перспектив развития вторичного рынка RMBS	
Регулирующие нормы	Перспективы значительного сокращения доли государственных гигантов на ипотечном рынке	Оживление интереса частных игроков	Повышение эффективности надзора
	Укрепление государственного надзора	Увеличение количества субъектов рынка, функционирующих в соответствии с требованиями	
	Введение дополнительных норм управления рисками	Использование нормативов достаточности капитала	
	Меры, направленные на защиту интересов потребителей	Формирование более прозрачного и безопасного ипотечного рынка	
Технологии	Рост требований к банковским IT системам	Возникновение сложностей в вопросе соответствия новым требованиям	IT вызовы и возможности
	Необходимость доработки и совершенствования, банковских IT систем	Рост IT расходов	

*Индекс ABX отражает стоимость портфеля ипотечных закладных категории «subprime». Источник: Составлено автором.

Инвесторы, в свою очередь, ждали сигналов от Правительства США относительно будущих действий «государственных опекунов». В феврале 2011 г. Департамент Казначейства США опубликовал для Конгресса США отчет, в котором разъяснялся план по сокращению роли на ипотечном рынке, а, в конечном счете, и сведению к минимуму участия на рынке двух ключевых государственных корпораций «Фэнни Мэй» и «Фредди Мак». Однако учитывая слабые макроэкономические показатели экономики США, низкий спрос на недвижимость, отрицательную динамику цен на жилье, большое предложение залогового жилья, становится понятно, что ожидать в ближайшие несколько лет улучшения положения на вторичном рынке жилья и полного ухода с рынка ипотечных гигантов не приходится.

III. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ОПУБЛИКОВАНЫ В СЛЕДУЮЩИХ РАБОТАХ

Опубликовано в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, определенных ВАК:

1. Давтян М.А., Кошман А.С. Роль ипотечных агентств на рынке жилищного кредитования США // Труд и социальные отношения, № 3, 2012. – С. 135-141. (0,6 / 0,4 п.л.)
2. Кошман А.С. Особенности и направления развития ипотечного жилищного кредитования в США // Труд и социальные отношения, № 12, 2011. – С. 112-118. (0,6 п.л.)

Публикации в других изданиях:

3. Кошман А.С. Совершенствование механизмов ипотечного жилищного кредитования в США // Инновационная политика хозяйствующего субъекта: цели, проблемы, пути совершенствования: Материалы I Международной научно-практической конференции. – М.: РУДН, 2011. – С. 369-378. (0,7 п.л.)
4. Кошман А.С. Роль государства в развитии системы ипотечного жилищного кредитования в России // Интеграция России в мировую экономику: Материалы ежегодной научно-теоретической конференции. – М.: Издательский дом «АТиСО», 2011. – С. 255-267. (0,8 п.л.)
5. Кошман А.С. Особенности механизма ипотечного жилищного кредитования в США // Интеграция России в мировую экономику: Материалы ежегодной научно-теоретической конференции. – М.: Издательский дом «АТиСО», 2011. – С. 194-204. (0,7 п.л.)

Трансформация системы ипотечного жилищного кредитования в условиях финансовой нестабильности (на примере США и России)

Диссертационная работа посвящена исследованию особенностей и направлений трансформации ипотечного жилищного кредитования в США в условиях финансовой нестабильности, а также разработке рекомендаций и предложений по совершенствованию механизмов ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

В диссертационной работе анализируются особенности развития рынка ипотечного жилищного кредитования США, определяются ключевые факторы оказывающие существенное воздействие на развитие ипотечного жилищного кредитования в США. Рассматриваются экономические характеристики деятельности государственных ипотечных агентств на рынке ипотечного жилищного кредитования США. Анализируется динамика, и определяются направления развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ.

По результатам проведенного исследования автором разработаны научно-обоснованные предложения и рекомендации по совершенствованию механизмов оценки качества и порядка формирования резервов на возможные потери по ипотечным жилищным кредитам. Предложенная автором методика, основывается на ключевых качественных характеристиках ипотечной жилищной ссуды, способных генерировать негативные экстерналии и подвергать кредитную организацию высокому кредитному риску.

A.S. Koshman, the Russian Federation

Transformation of the mortgage lending system under conditions of financial instability (on an example of Russia and the USA)

The dissertation work is devoted to analyzing of features and trends of mortgage lending transformation in the USA in terms of financial instability. Particular attention is paid to the development of recommendations and proposals aimed at improvement of mortgage lending in the Russian Federation.

In the dissertation work the author analyzes the characteristics of the mortgage lending the United States, identifies the key factors that have significant impact on the development of mortgage lending in the USA.

The economic characteristics of the government state enterprises (GSE) in the mortgage lending market in the United States are revealed. Also the author analyzes the dynamics and identifies the direction of the mortgage lending development in Russia.

According to the results of the study the author developed evidence-based proposals and recommendations able to improve the mechanism of mortgage loans' assessment and the assessment of reserves for possible losses on residential mortgage loans. The author's methodology is based on the key quality characteristics of residential mortgage loans that can generate negative externalities and expose the credit organization high credit risk.