

УДК 336.717.061

Дремова Ульяна Викторовна,
кандидат экономических наук,
заместитель директора Института финансов, экономики и управления,
доцент кафедры финансов и кредита,
Севастопольский государственный университет,
г. Севастополь.

Dremova Ulyana Victorovna,
Ph.D. in Economics,
Deputy Director of the Institute of Finance, Economics and Management,
Assistant Professor of the Department of Finance and Credit,
Sevastopol State University,
Sevastopol.

БАНКОВСКИЙ МЕХАНИЗМ КРЕДИТОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРНОЙ ИПОТЕКИ

BANK MECHANISM OF CREDITING IN THE PROCESS OF IMPLEMENTATION OF INFRASTRUCTURE MORTGAGES

В условиях финансовой нестабильности и введения санкций значительно снизились внешние инвестиции в экономику России. Актуальным на сегодняшний день выступает один из инструментов ускорения темпов роста экономики — инфраструктурная ипотека. На фоне сокращения бюджетных вложений в общественную инфраструктуру страны внедрение новых инструментов финансирования приоритетных проектов выступает одной из основных задач реализации инфраструктурной ипотеки. Среди них целесообразно рассмотреть механизм банковского кредитования с позиции использования кредитных средств банка как источника финансовых ресурсов для частных инвесторов, готовых осуществлять вложения в инфраструктурные проекты. Для обобщения и конкретизации применения банковского механизма кредитования использовались такие методы исследования как: анализ, синтез, аналогия, оптимизация и системный подход. Применение данных методов позволило представить основные элементы механизма банковского кредитования и их особенности в процессе реализации инфраструктурной ипотеки, выделить дополнительные критерии принятия решений при кредитовании частных инвесторов и специфические черты функционирования механизма кредитования. Банковский механизм кредитования как один из источников финансирования инфраструктурных проектов характеризуется большим составом участников кредитного процесса; четким определением целевого использования кредитных средств и предмета обеспечения кредита; формированием портфеля долгосрочных кредитов, сопровождаемым повышенным кредитным риском и дополнительными критериями принятия решений при кредитовании частных инвесторов. Сделан вывод о том, что применение таких инструментов финансирования инфраструктурных проектов, как банковский механизм кредитования частного партнерства, даст возможность использовать комплексный подход к реализации инфраструктурной ипотеки с привлечением частного капитала, что позволит обеспечить опережающие темпы роста экономики Российской Федерации.

Ключевые слова: механизм банковского кредитования, процесс кредитования, кредитная политика, инфраструктурная ипотека, инвестиционные проекты.

In the conditions of financial instability and the introduction of sanctions, foreign investment in the Russian economy has significantly decreased. Actual today is one of the tools to accelerate the pace of economic growth — infrastructure mortgage. Against the background of the reduction of budget investments in the public infrastructure of the country, the introduction of new instruments for financing priority projects is one of the main tasks of implementing infrastructure mortgages. Among them, it is advisable to consider the mechanism of bank crediting from the standpoint of the use of bank credit funds as a source of financial resources for private investors who are ready to invest in infrastructure projects. To generalize and concretize the application of the banking mechanism of crediting, such research methods were used as: analysis, synthesis, analogy, optimization, and a systematic approach. The use of these methods allowed us to present the main elements of the bank crediting mechanism and their features in the process of implementing the infrastructure mortgage, to identify additional decision criteria for crediting to private investors and specific features of the crediting mechanism. The bank crediting mechanism as one of the sources of financing infrastructure projects is characterized by a large number of participants in the credit process; a clear definition of the target use of credit funds and the subject of collateral; the formation of a portfolio of long-term credits, accompanied by increased credit risk and additional decision-making criteria for crediting to private investors. It was concluded that the use of such instruments for financing infrastructure projects, such as the banking mechanism of crediting to a private partnership, will make it possible to use an integrated approach to the implementation of infrastructure mortgages with the involvement of private capital, which will ensure rapid growth of the Russian economy.

Keywords: bank crediting mechanism, crediting process, credit policy, infrastructure mortgage, investment projects.

ВВЕДЕНИЕ

Реализация ипотечных инфраструктурных проектов является одним из основных инструментов стимулирования экономического развития не только для экономики Российской Федерации, но и для всей

мировой экономики. Финансирование данных проектов выступает основной задачей в части их реализации и развития инфраструктурной ипотеки в стране. Однако с учетом того, что после введения санкций европейские компании и ЕБРР прекратили финансирование инфраструктурных проектов в России, основными инвесторами стали государство и крупный отечественный бизнес.

На сегодняшний день существует проблема недофинансирования инфраструктурных проектов: замораживание финансирования новых инфраструктурных проектов за счет средств Фонда национального благосостояния (ФНБ), слабая реализация программы проектного финансирования ЦБ. В среднем за последние пять лет «государственных» инвестиций в инфраструктуру направлено 1,8–1,9 % ВВП страны. Для сравнения в Китае — 7–8 % ВВП, в Индии — 4–4,5 % ВВП. На фоне недостатка бюджетного финансирования инфраструктурных проектов, значительная роль в их финансировании отводится частному капиталу и государственно-частному партнерству. Но и с учетом потенциала применения механизмов государственно-частного партнерства общая непокрытая бюджетная потребность составляет 1,3 трлн. руб. В рейтинге регионов России (всего 85 регионов в рейтинге) по уровню развития государственно-частного партнерства за 2017-2018 гг. Крым занимает 63 место с итоговым интегральным показателем расчета рейтинга субъекта РФ на уровне 25,2%; г. Севастополь — 72 место с показателем 20,2 %¹. Возникает необходимость поиска новых механизмов финансирования инфраструктурных проектов, особенно для Крыма и Севастополя.

В процессе инфраструктурного развития важная роль отводится частным инвесторам, как источнику финансирования ипотечных инфраструктурных проектов, стимулирование которых возможно с использованием механизма банковского кредитования.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Целью статьи является исследование вопросов развития банковского кредитования как инструмента формирования и распределения финансовых ресурсов среди частных инвесторов, готовых обеспечить финансирование ипотечных инфраструктурных проектов. На основе изучения основных элементов банковского механизма кредитования представить особенности функционирования механизма кредитования в процессе реализации инфраструктурной ипотеки.

РЕЗУЛЬТАТЫ

Банковский механизм кредитования функционирует во взаимосвязи с кредитной политикой, где результатом их взаимодействия является формирование качественного кредитного портфеля банка с возможной реализацией таких целей, как обеспечение эффективности и надежности банка, снижения уровня риска и повышение конкурентоспособности, соблюдение требований и нормативов регулирующих органов и т.д. Изучение научных работ в данной области, а также с учетом отечественной банковской практики, позволило выделить следующие элементы кредитной политики [1, 2, 3, 4, 5]:

1. Цель и задачи кредитной политики.
2. Описание региона, куда осуществляются основная часть вложения кредитных средств.
3. Целевое направление кредитных ресурсов.
4. Неприемлемые для кредитования сферы деятельности.
5. Стандартный набор кредитных продуктов.
6. Основные критерии принятия решения: максимальный срок кредитования; максимальная сумма задолженности; максимальная отсрочка платежа по основному долгу; анализ финансовых документов; перечень запрещенных направлений кредитных средств и прочее.
7. Дополнительные критерии принятия решения: по линиям международных финансовых организаций, по лизинговым операциям, при кредитовании в иностранной валюте, при кредитовании инфраструктурных проектов, нестандартных продуктов и др.
8. Процедура уплаты процентов и погашения основной задолженности.
9. Подход к сегментации портфеля.
10. Основные правила приема, оценки и реализации кредитного обеспечения.
11. Формирование резервов на покрытие возможных потерь по кредитным операциям.
12. Описание мероприятий, связанных с проблемными кредитами.

Кредитная политика содержит основные ориентиры реализации механизма кредитования, с помощью которого осуществляется кредитный процесс. Механизм кредитования целесообразно рассматривать как совокупность определенных, взаимосвязанных финансовых отношений между основными участниками кредитной системы, а также форм, методов, приемов и способов воздействия и их регулирования для обеспечения эффективного движения кредитных ресурсов. Среди элементов банковско-

¹ Проект национального доклада о привлечении частных инвестиций в развитие инфраструктуры и применение механизмов государственно частного партнерства РФ, Москва 2018 [Электронный ресурс] // Специальное издание для обсуждения и доработки в рамках V Инфраструктурного конгресса «Российская неделя ГЧП». — Режим доступа: pppcenter.ru/assets/files/260418-rait.pdf

го механизма кредитования выделяются: субъекты, объекты кредита, включающие потребности населения и субъектов хозяйствования в кредитных средствах; инструменты кредитного процесса, которые подразделяются на денежные средства, ипотечные ценные бумаги, векселя, переходные ценные бумаги и др.; форму обеспечения, которую можно классифицировать на залоговое и незалоговое; элементы, которые обеспечивают движение (условия и принципы кредитования, нормативно-правовое и информационное обеспечение) и управление кредитными ресурсами (этапы кредитного процесса, формирование резервов на покрытие возможных потерь по кредитным операциям, методы оценки кредитов, этапы управления кредитным процессом).

Основные черты механизма кредитования обусловлены особенностями работы финансового, инвестиционного, ипотечного, фондового и других рынков, определенными потребностями населения и субъектов хозяйствования, внедрением инвестиционных проектов и специальных государственных программ, конкретными хозяйственными операциями субъектов предпринимательства, реализацией стратегии развития, как государства в целом, так и отдельных его регионов.

Рассмотрим элементы банковского механизма кредитования как механизма финансирования инфраструктурных проектов посредством предоставления кредитных средств под государственные гарантии частным инвесторам, готовым осуществить инвестиционные вложения в инфраструктурные проекты (рис. 1).

Кредитные отношения между банком и заемщиком — частным инвестором, готовым инвестировать средства в инфраструктурные проекты, начинаются так же, как и при выдаче стандартного кредита, с получения и рассмотрения кредитной заявки. В зависимости от целевого использования кредитных средств заполнение кредитной заявки, включающей стандартные характеристики кредита (сумма, срок, вид кредита, цель, порядок выдачи и погашения кредитных средств, вид обеспечения), может сопровождаться дополнительной документацией, касательной объекта кредита. К такой дополнительной информации относятся: дополнительная гарантия (государственная гарантия), копии контрактов с застройщиками, технико-экономическое обоснование и бизнес-план инвестиционного проекта и т.д.

После получения от потенциального заемщика заполненной заявки и полного пакета документов, необходимых для рассмотрения кредитного дела, кредитный эксперт банка проводит собеседование с клиентом. Непосредственное общение помогает работнику банка сформировать психологический портрет клиента, оценить качество управления руководящего состава, перспективы развития субъекта хозяйствования. Несмотря на то, что решение, принятое при общении клиента с кредитным экспертом, носит субъективный характер, сделанное при этом заключение оказывает влияние на решение кредитного комитета о предоставлении кредита потенциальному заемщику.

В процессе кредитования частных инвесторов для финансирования инфраструктурных проектов, ключевыми вопросами при собеседовании могут выступать [6, 7]:

1. Вопросы, касающиеся организации деятельности субъекта хозяйствования: организационная структура предприятия; форма собственности; основной вид деятельности; сезонность работы; собственники предприятия; руководящий состав и уровень их квалификации; основные поставщики и потребители продукции; наличие просроченной задолженности и т.д.

2. Вопросы по получению и использованию кредитных средств: сумма потребности предприятия в кредитных средствах банка; вид кредита; целевое использование кредитных средств; возможные дополнительные потребности предприятия в банковских кредитных средствах и т.п.

3. Вопросы по погашению будущего кредита: денежные потоки предприятия от основной деятельности; денежные потоки предприятия от других видов деятельности; общий оборот денежных средств; источники средств предприятия, за счет которых планируется погашение кредита, финансовое состояние гаранта или поручителя; прочее.

4. Вопросы, касающиеся обеспечения кредита: вид обеспечения; рыночная стоимость обеспечения; собственник обеспечения; затраты на оценку, страховку и хранение обеспечения и т.д.

5. Наличие связи с другими банками: кредитная история и репутация заемщика; наличие непогашенных кредитов в других банках, их сумма и срок.

После положительного рассмотрения кредитной заявки следующим этапом кредитного процесса является оценка кредитоспособности заемщика, методика которой определяется и регламентируется внутренним положением банка. В основном, при оценке кредитоспособности внимание уделяется анализу показателей ликвидности и платежеспособности, оборачиваемости и рентабельности, а также финансовой устойчивости предприятия. Ликвидность и платежеспособность оценивается банком с позиции наличия ликвидных активов и платежных средств у предприятия — заемщика, достаточных для погашения своих обязательств. Оборачиваемость отражает эффективность использования всех имеющихся ресурсов субъекта хозяйствования с помощью оценки скорости оборота всего его капитала. Рентабельность рассматривается с позиции эффективности использования капитала (собственного, заемного, перманентного), прибыльности активов, эффективности продаж. Финансовая устойчивость

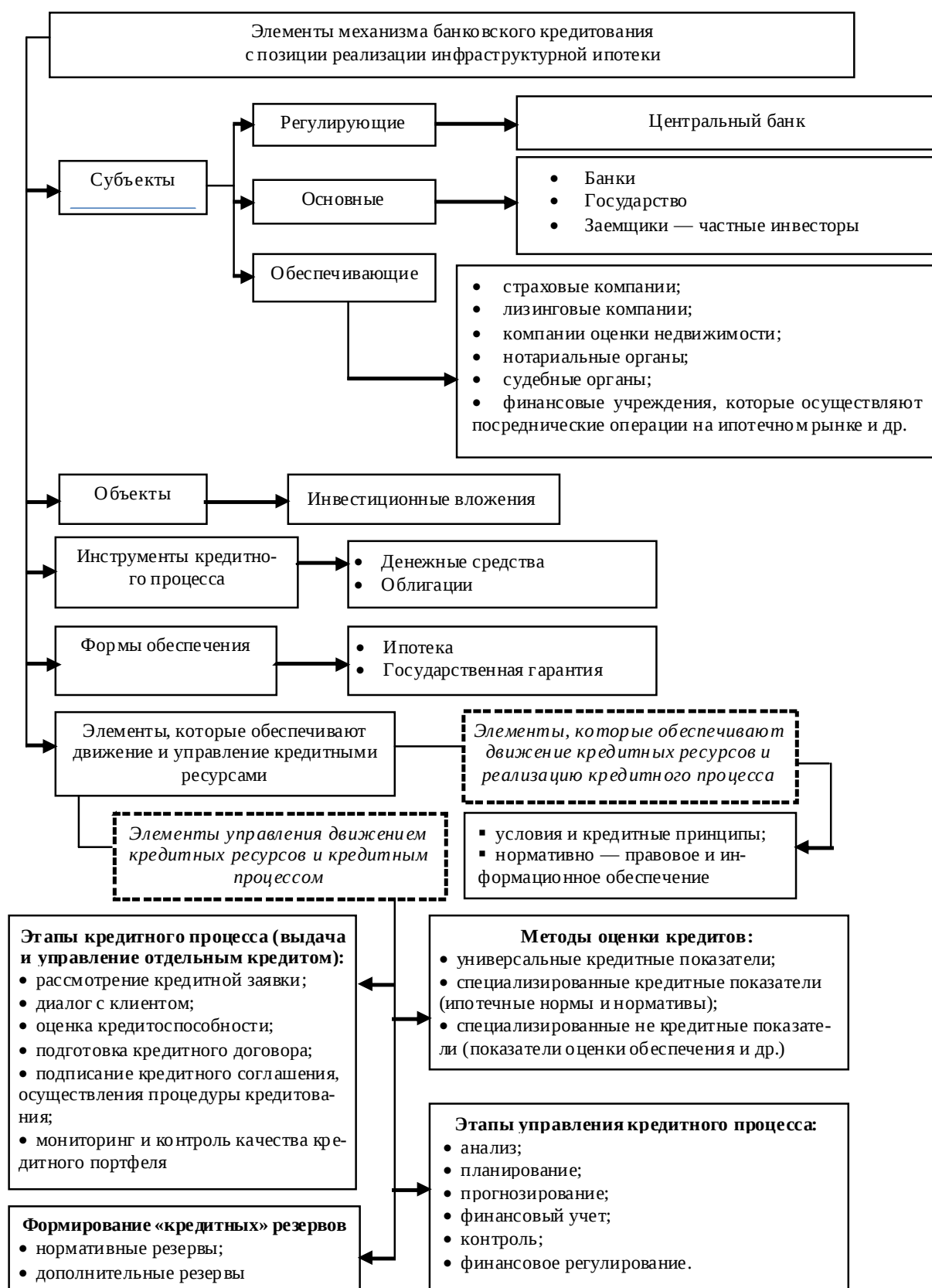


Рис. 1. Элементы банковского механизма кредитования при реализации инфраструктурной ипотеки как механизма финансирования инфраструктурных проектов (Составлено автором)

предприятия оценивается с помощью коэффициента автономии, показателя концентрации заемного капитала, коэффициента финансовой зависимости и финансирования, показателя структуры долгосрочных вложений, эффекта финансового рычага и коэффициента инвестирования [8].

Дополнительно могут быть рассчитаны и другие показатели, необходимые для оценки кредитоспособности частных инвесторов, желающих под кредитные средства финансировать инфраструктурные проекты. С учетом того, что целевое направление такого кредита связано с вложением средств в инвестиционные проекты, то важным документом будет выступать технико-экономическое обоснование таких проектов. На основании его возможен расчет основных показателей эффективности проекта, к которым относятся: период окупаемости (PP), дисконтированный период окупаемости (DPP), внутренняя норма доходности (IRR), учетная доходность (ARR), чистая приведенная стоимость проекта (NPV), модифицированная внутренняя норма доходности (MIRR), индекс рентабельности (PI) [9, 10, 11]. С помощью данных показателей кредитный эксперт оценивает вероятность получения инвестором максимальной выгоды от вложения средств в конкретный приоритетный проект, что в свою очередь окажет влияние на способность заемщика погасить основную сумму долга по кредиту и оплатить начисленные проценты.

После проведения оценки кредитоспособности клиента и принятия положительного решения о выдаче кредитных средств, кредитным экспертом проводится подготовка кредитного договора. На данном этапе определяется: вид кредита, сумма, срок, способ выдачи и погашения, обеспечения, процентная ставка, способ уплаты процентных платежей по кредиту. При предоставлении кредитных средств заемщику — частному партнеру на инвестиционные вложения в инфраструктурные проекты важным моментом выступает определение размера процентной ставки и порядок оплаты процентов по кредиту. Чтобы банковский механизм кредитования активно использовался в процессе реализации инфраструктурной ипотеки, необходимы стимулирующие рычаги со стороны государства и Центрального банка. Одним из рычагов стимулирования данного процесса может выступать процентная ставка по кредиту. Если средневзвешенные процентные ставки по кредитным операциям банков сроком свыше одного года, выданные субъектам хозяйственной деятельности на 01.01.2018 г. составили 9,45 %, и размер ключевой ставки на 30.04.18 г. — 7,25 %, то процентные ставки по рассматриваемым кредитам с учетом субсидирования должны быть на уровне 2–3 %.

Предоставления банками кредитных средств частным партнерствам на инвестирование крупных инфраструктурных проектов зачастую связано с длительным периодом финансирования. При выдаче данных кредитов банками формируется долгосрочный кредитный портфель, имеющий свои особенности оценки и анализа. Среди методов оценки долгосрочных кредитов целесообразно выделять универсальные кредитные показатели, а также специализированные кредитные и не кредитные показатели. К универсальным показателям относятся: структурно-динамический анализ кредитного портфеля; оценка кредитной активности банка; оценка уровня защищенности кредитного портфеля от возможных потерь; анализ качества кредитного портфеля; оценка риска кредитного портфеля; анализ эффективности кредитных операций [12].

Если целевое использование кредитных средств заемщиками — частными инвесторами связано с вложениями, направленными на строительство, модернизацию и реконструкцию недвижимости, как объектов инфраструктуры, то целесообразно дополнительно проводить расчет показателей, связанных с ипотечным кредитованием. К таким дополнительным специализированным кредитным показателям относятся ипотечные нормы и нормативы, применяемые в международной практике [13, 14, 15, 16, 17, 18]:

- уровень первичного взноса (DP), характеризующий степень защищенности кредита собственными средствами заемщика;
- отношение суммы кредита к стоимости заложенной недвижимости (LTV), показывающий обеспеченность кредита заложенной недвижимостью;
- коэффициент кредитоспособности (PTI), оценивающий способность заемщика оплачивать расходы, связанные с приобретением недвижимости;
- коэффициент жилищных расходов (HSE), отражающий степень обеспеченности доходами членов семьи заемщика;
- коэффициент платежеспособности (OTI), характеризующий способность заемщика содержать свою семью без ущерба своей платежеспособности;
- коэффициент доступности кредита (PIR), показывающий уровень доступности ипотечного кредитования.

Кроме универсальных и специализированных кредитных показателей важная роль отводится специализированным не кредитным показателям, связанным с оценкой объектов обеспечения (недвижимости). Оценка недвижимости осуществляется с применением нескольких методических подходов: затратного, доходного и сравнительного (рыночного). Затратный подход предусматривает оценку стоимости объекта недвижимости посредством определения стоимости всех затрат на воспроизводство или заме-

щения объекта оценки за вычетом всех видов износа и стоимости земельного участка. Оценка объектов недвижимости с использованием доходного подхода связана с определением стоимости будущих доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки и их капитализации. Сравнительный подход, используемый при оценке недвижимости, чаще всего применяется среди трех подходов и основан на сравнительном анализе рыночных цен на недвижимость с дальнейшей корректировкой этих цен с учетом выявления отличий между объектами сравнения и объектом оценки. Финансовые коэффициенты, используемые в оценке недвижимости, можно представить в виде показателей, характеризующих источники финансирования рассматриваемого объекта оценки, эффективность оцениваемого объекта, уровень улучшений объекта оценки. К данным показателям относятся [19, 20, с. 130]:

- коэффициент улучшений, характеризующий удельный вес зданий (сооружений) в стоимости недвижимости и позволяющий определить, какой вклад в общую стоимость вносят составные части недвижимости;
- коэффициент задолженности, показывающий, какая часть недвижимости была профинансирована за счет заемного капитала (кредита);
- коэффициент собственного капитала, который показывает, какая часть недвижимости была профинансирована за счет собственного средств;
- коэффициент покрытия долга, характеризующий долю расходов на погашения кредита в сумме чистого операционного дохода;
- коэффициент недоиспользования, который позволяет судить о характерных поправках на недоиспользование и соответствующим образом корректировать потенциальный валовой доход;
- коэффициент расходов на содержание недвижимости, который служит для оценки величины расходов в действительном валовом доходе;
- коэффициент рентабельности, выступающий нормой доходности, характерной для оцениваемого объекта.

Важным этапом кредитного процесса выступает мониторинг и контроль качества кредитного портфеля. Одной из основных задач на данном этапе является отслеживание изменения кредитоспособности заемщика и применение определенных мероприятий в случае возникновения проблем погашения кредитной задолженности. В случае предоставления банками кредитных средств частным партнерствам на финансирование крупных инфраструктурных проектов, банками формируется долгосрочный кредитный портфель, который сопровождается повышенным кредитным риском. При долгосрочном кредитовании кредитоспособность клиента склонна к изменению в течение длительного периода времени, и требует проведение тщательного мониторинга кредитного портфеля в течение всего периода длительно-го кредитования.

ВЫВОДЫ

Банковский механизм кредитования частных инвесторов как механизм финансирования инфраструктурных проектов имеет свои особенности функционирования. Во-первых, характеризуется большим составом участников кредитного процесса, важностью регулирующих субъектов, а также обеспечивающих структур. Во-вторых, четко определено целевое использование кредитных средств, которое направлено на финансирование инфраструктурных проектов. В-третьих, в качестве обеспечения выступает ипотека и государственная гарантия. В-четвертых, предоставление банковских кредитов на реализацию инфраструктурной ипотеки связано с длительным периодом операции и формированием портфеля долгосрочных кредитов. Долгосрочный кредитный портфель сопровождается повышенным кредитным риском и вызывает необходимость тщательного его контроля и мониторинга со стороны банка. В-пятых, определенные требования предъявляются к подсистеме, обеспечивающей движение и управление кредитными ресурсами. Оценка кредитоспособности заемщика — частного инвестора проводится с использованием не только универсальных кредитных показателей, но и применяются дополнительные специализированные кредитные и не кредитные показатели. Особенностью механизма банковского кредитования частных инвесторов является особо тщательный контроль за целевым использованием кредита, изменением кредитоспособности заемщика, состоянием залога, ежемесячного погашения кредита, применение отдельных нормативов и норм (ипотечные стандарты и нормативы и др.), позволяющих оценивать кредитный и другие риски банка.

Механизм банковского кредитования может рассматриваться как один из способов финансирования и реализации инфраструктурных проектов и выступать одним из элементов механизма привлечения инвестиционных вложений частного партнера при реализации инфраструктурной ипотеки. Однако данный процесс сопровождается повышенным риском для банков, что требует более полного исследования в данной области со стороны банковской системы с применением рискоориентированного подхода.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Кузяков Е.В. Кредитная политика банка, ее основные элементы / Е.В. Кузяков // Молодой ученый. — 2014. — № 19. — С. 319–320.

2. Новосельцева М.М. Вопросы кредитной политики коммерческих банков в современных условиях / М.М. Новосельцева // Банковские услуги. — 2015. — № 2. — С. 11–17.
3. Смулов А.М. Проблемы кредитной политики и пути их решения / А.М. Смулов // Банковское дело. — 2016. — № 2. — С. 18–21.
4. Терновская Е.П. Формирование кредитной политики коммерческого банка / Е.П. Терновская, М.М. Новосельцева // Финансовый журнал. — 2015. — № 2. — С. 119–128.
5. Азаматова Р.М. Структурная модель элементов кредитной политики коммерческих банков / Р.М. Азаматова, А.А. Шинахов // Научные известия. — 2017. — № 6. — С. 17–20.
6. Якунина И.А. Понятие, виды и организация процесса кредитования юридических лиц / И.А. Якунина, Г.Р. Шапишвили, Г.В. Федотова // Управление. Бизнес. Власть. — 2015. — № 4 (9). — С. 84–87.
7. Алферов В.Н. Мониторинг кредитоспособности заемщиков как механизм антикризисного управления / В.Н. Алферов, В.В. Худякова // Стратегии бизнеса. — 2017. — № 4(36). — С. 23–34.
8. Дремова У.В. Совершенствование подходов к оценке кредитоспособности заемщиков при долгосрочном кредитовании / У.В. Дремова // Финансы и кредит. — 2015. — № 11. — С. 15–24.
9. Кувшинов М.С. Анализ и прогноз эффективности инвестиционных проектов промышленных предприятий / М.С. Кувшинов, Н.С. Комарова // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». — 2013. — № 2. — С. 74–79.
10. Бакуменко М.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов / М.А. Бакуменко, А.В. Сигал // Труды ИСА РАН. — 2014. — Том 64.1. — С. 88–102.
11. Гилемханов Р.А. Методы оценки финансово-экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов / Р.А. Гилемханов, Н.В. Брайла // Строительство уникальных зданий и сооружений. — 2016. — № 10. — С. 7–9.
12. Дремова У.В. О показателях оценки банковских долгосрочных кредитов / У.В. Дремова // Деньги и кредит. — 2017. — № 3. — С. 46–50.
13. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/ (дата обращения: 20.09.2018).
14. Лозинская А.М. Современные возможности оценки кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании / А.М. Лозинская // Глобальные рынки и финансовый инжиниринг. — 2016. — Т. 3, № 1. — С. 7–20.
15. Гринько Е.Л. Нормы и нормативы банковского ипотечного жилищного кредитования / Е.Л. Гринько // Проблемы і перспективи розвитку банківської системи України: збірник наукових праць. — Суми: УАБС НБУ, 2007. — Вип. 19. — С. 169–175.
16. Назарчук Н.П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации: монография / Н.П. Назарчук. — Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПШ «ТГТУ», 2014. — 152 с.
17. Синчугов Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт / Б.К. Синчугов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. — 2016. — № 7. — С. 298–302.
18. Кокуева В.В. Обзор зарубежных подходов к выявлению факторов развития рынка недвижимости / В.В. Кокуева, Ю.С. Церцел [Электронный ресурс] // Вестник Евразийской науки. — 2018. — № 2. — Режим доступа: esj.today/PDF/39ECVN218.pdf (дата обращения: 20.09.2018).
19. Гладких Н.И. Определение необходимого количества аналогов при заданном числе ценообразующих факторов для целей оценки недвижимости методами корреляционно-регрессионного анализа / Н.И. Гладких, В.В. Кузнецова // Экономика и управление народным хозяйством. — 2016. — № 6 (177). — С. 75–84.
20. Ковалева А.М. Методы расчета корректировок в сравнительном подходе к оценке земельных участков / А.М. Ковалева, К.С. Дворянкин // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. — 2015. — № 4. — С. 112–115.

SPISOK LITERATURY

1. Kuzyakov Ye.V. Kreditnaya politika banka, yeye osnovnyye elementy / Ye.V. Kuzyakov // Molodoy uchenyy. — 2014. — № 19. — С. 319–320.
2. Novosel'tseva M.M. Voprosy kreditnoy politiki kommercheskikh bankov v sovremennykh usloviyakh / M.M. Novosel'tseva // Bankovskiyе uslugi. — 2015. — № 2. — С. 11–17.
3. Smulov A.M. Problemy kreditnoy politiki i puti ikh resheniya / A.M. Smulov // Bankovskoye delo. — 2016. — № 2. — С. 18–21.
4. Ternovskaya Ye.P. Formirovaniye kreditnoy politiki kommercheskogo banka / Ye.P. Ternovskaya, M.M. Novosel'tseva // Finansovyy zhurnal. — 2015. — № 2. — С. 119–128.
5. Azamatova R.M. Strukturnaya model' elementov kreditnoy politiki kommercheskikh bankov / R.M. Azamatova, A.A. Shinakhov // Nauchnyye izvestiya. — 2017. — № 6. — С. 17–20.
6. Yakunina I.A. Ponyatiye, vidy i organizatsiya protsessа kreditovaniya yuridicheskikh lits / I.A. Yakunina, G.R. Shapiashvili, G.V. Fedotova // Upravleniye. Biznes. Vlast'. — 2015. — № 4 (9). — С. 84–87.
7. Alferov V.N. Monitoring kreditosposobnosti zayemshchikov kak mekhanizm antikrizisnogo upravleniya / V.N. Alferov, V.V. Khudyakova // Strategii biznesa. — 2017. — № 4(36). — С. 23–34.
8. Dremova U.V. Sovershenstvovaniye podkhodov k otsenke kreditosposobnosti zayemshchikov pri dolgosrochnom kreditovanii / U.V. Dremova // Finansy i kredit. — 2015. — № 11. — С. 15–24.
9. Kuvshinov M.S. Analiz i prognoz effektivnosti investitsionnykh proyektov promyshlennykh predpriyatiy / M.S. Kuvshinov, N.S. Komarova // Vestnik YUUrGU. Seriya «Ekonomika i menedzhment». — 2013. — № 2. — С. 74–79.
10. Bakumenko M.A. Otsenka effektivnosti investitsionnykh proyektov / M.A. Bakumenko, A.V. Sigal // Trudy ISA RAN. — 2014. — Том 64.1. — С. 88–102.
11. Gilemkhanov R.A. Metody otsenki finansovo-ekonomicheskoy effektivnosti investitsionno-stroitel'nykh proyektov / R.A. Gilemkhanov, N.V. Brayla // Stroitel'stvo unikal'nykh zdaniy i sooruzheniy. — 2016. — № 10. — С. 7–9.

12. Dremova U.V. O pokazatelyakh otsenki bankovskikh dolgosrochnykh kreditov / U.V. Dremova / Den'gi i kredit. — 2017. — № 3. — S. 46–50.
13. O merakh po razvitiyu sistemy ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossiyskoy Federatsii: Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 11.01.2000 № 28 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/ (data obrashcheniya: 20.09.2018).
14. Lozinskaya A.M. Sovremennyye vozmozhnosti otsenki kreditnogo riska pri ipotechnom zhilishchnom kreditovanii / A.M. Lozinskaya // Global'nyye rynki i finansovyy inzhiniring. — 2016. — T. 3, № 1. — S. 7–20.
15. Grin'ko Ye.L. Normy i normativy bankovskogo ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya / Ye.L. Grin'ko // Problemi i perspektivi rozvitku bankiv's'kon sistemi Ukraini: zbirnik naukovykh prats'. — Sumi: UABS NBU, 2007. — Vip. 19. — S. 169–175.
16. Nazarchuk N.P. Ipotechnoye kreditovaniye kak instrument resheniya zhilishchnykh problem v Rossiyskoy Federatsii: monografiya / N.P. Nazarchuk. — Tambov: Izd-vo FGBOU VPSHCH «TGTU», 2014. — 152 s.
17. Sinchugov B.K. Modeli ipotechnogo kreditovaniya: otechestvennyy i zarubezhnyy opyt / B.K. Sinchugov // Mezhdunarodnyy zhurnal prikladnykh i fundamental'nykh issledovaniy. — 2016. — № 7. — S. 298–302.
18. Kokuyeva V.V. Obzor zarubezhnykh podkhodov k vyyavleniyu faktorov razvitiya rynka nedvizhimosti / V.V. Kokuyeva, YU.S. Tsertseil [Elektronnyy resurs] // Vestnik Yevraziyskoy nauki. — 2018. — № 2. — Rezhim dostupa: esj.today/PDF/39ECVN218.pdf (data obrashcheniya: 20.09.2018).
19. Gladkikh N.I. Opredeleniye neobkhodimogo kolichestva analogov pri zadannom chisle tsenoobrazuyushchikh faktorov dlya tseley otsenki nedvizhimosti metodami korrelyatsionno-regressionnogo analiza / N.I. Gladkikh, V.V. Kuznetsova // Ekonomika i upravleniye narodnym khozyaystvom. — 2016. — № 6 (177). — S. 75–84.
20. Kovaleva A.M. Metody rascheta korrektyrovok v sravnitel'nom podkhode k otsenke zemel'nykh uchastkov / A.M. Kovaleva, K.S. Dvoryadkin // Mezhdunarodnyy zhurnal prikladnykh i fundamental'nykh issledovaniy. — 2015. — № 4. — S. 112–115.

Статья поступила в редакцию 11 октября 2018 года

Статья одобрена к печати 15 января 2019 года