«Ипотечные и инвестиционные банки»

Ведение………………………………………………………………………...….3

1. Понятие и основные черты инвестиционных и ипотечных банков……...…4

1.1. Понятие и функции инвестиционных банков………………………………4

1.2. Понятие и основная деятельность ипотечных банков…………..………...6

2. Особенности функционирования инвестиционных и ипотечных банков…9

2.1. Создание и развитие, инвестиционных и ипотечных банков в России…..9

2.2. Основные операции инвестиционных банков…………………………….14

2.3. Основные операции ипотечных банков…………………………………...16

2.4. Зарубежный опыт функционирования инвестиционных и ипотечного кредитования………………………………………………………………….…183. Перспективы развития инвестиционных и ипотечных банков в России…...20

3.1. Развития инвестиционных банков и их перспективы в России…………...20

3.2. Развитие и перспективы стимулирования ипотечного кредитования...…..28

Заключение …………………………………………………………………….…33

Список литературы…………………………………………………………….…35

Ведение

На сегодняшний день деятельность ипотечных и инвестиционных банков имеет огромное значение для развития экономики страны.

Главная цель ипотечных банков, заключается в том, чтобы кредитовать сельское хозяйство и жилищное строительство, обеспечивая социально – экономическое обслуживание наиболее деликатных сфер экономики, т.е. менее зажиточные слои населения. Зачастую ипотечные банки являются проводниками определенной целевой правительственной политики по укреплению различных секторов экономики.

Основной задачей инвестиционных банков является – мобилизация долгосрочного ссудного капитала и предоставление его заемщикам посредством выпуска и размещения акций, облигаций и других видов обязательств.

Целью данной курсовой работы является изучение ипотечных и инвестиционных банков.

В соответствии с целью были поставлены и решены следующие задачи:

* дать определение и рассмотреть основные черты инвестиционных и ипотечных банков;
* раскрыть особенности функционирования инвестиционных и ипотечных банков;
* указать перспективы развития инвестиционных и ипотечных банков в России.

В ходе написания курсовой работы использовался анализ учебной и научной литературы, под редакцией Белоглазова Г. Н. Банковское дело; Жукова Е. Ф., Эриашвили Н. Д., Банковское дело; Жукова Е. Ф.: Общая теория денег и кредита; Свиридов О. Ю.. Деньги, кредит, банки; Титова Н. Е., Кожаев Ю. П.: Деньги, кредит, банки; Чернова, Е. Г., Иванов, В. В., и др. Финансы, деньги, кредит, статьи из интернет ресурсов.

1. Понятие и основные черты инвестиционных и ипотечных банков.

1. 1. Понятие и функции инвестиционных банков.

Банк инвестиционный — специализированный банк, проводящий инвестиционную политику посредством приобрете­ния акций производственных корпораций и предоставления долгосрочных кредитов, размещения капиталовложений в крупные проекты. Ресурсы банка формируются за счет продажи собственных акций. Особенность инвестиционных банков состоит в том, что они не специализируются на приеме вкладов населения.5 (с. 249)

Поскольку основной задачей инвестиционных банков является финансирование икредитование инвестиций, рассмотрим понятия и виды инвестиций.

Инвестиции— долгосрочные вложения капитала в промышленностъ, сельское хозяйство, транспорт, строительство и другиеотрасли. Целью инвестиционной деятельности является получение предпринимательского дохода или процента.

Инвестиции делятся на финансовые и реальные.

Финансовые инвестиции — вложения в ценные бумаги (акции, облигации и др.), выпускаемые частными компаниями и государством, а также банковские депозиты и объекты тезаврации (сокровища, т.е. хранение денег на дому).

Реальные инвестиции— вложения в основной капитал и на прирост материально-производственных запасов. В условиях современной научно-технической революции наряду с увеличениемвещественных элементов основного капитала растут вложения в развитие духовных производительных сил, интеллектуальный потенциал становится наиболее активным элементом производства, повышая роль научных исследований, квалифи­кации, знаний и опыта работников. Накопление приобретает, комплексный характер, а расходы на науку, образование, подготовку и переподготовку кадров и т.п. становятся производи­тельными инвестициями.

Различают также инвестиции расширения и инвестиции об­новления потребленного основного капитала.

Источником инвестиций расширенияявляется часть вновь созданной стоимости, направляемой на накопление. Предприниматели мобилизуют ее за счет собственной прибыли (самофинансирование) и на рынке ссудных капиталов (привлеченные средства). Источником инвестиций обновленияосновного капитала являются амортизационные отчисления.

Реальные инвестиции в основной капитал характеризуются отраслевой и технологической структурами, пропорции кото­рых во многом определяют эффективность накоплений.

Технологическая структура инвестиций определяется соот­ношением затрат на активные элементы основного капитала (машины, оборудование) и на пассивные его элементы (здании, сооружения). Эффективность инвестиций обычно повышается при росте доли активной части.

Инвестиции в воспроизводство основных фондов, наряду сотраслевой и технологической структурами капитальных вло­жений, характеризуются также территориальной и воспроиз­водственной структурами.

Территориальная структуракапитальных вложений означает их распределение по отдельным регионам страны с повышением доли вложений в районы, дающие наибольшую отдачу, располагающие достаточными сырьевыми и энергетическими ресурсами и необходимой рабочей силой.

Воспроизводственная структуракапитальных вложений предполагает направление их на новое строительство, на техническое перевооружение и реконструкцию действующих производств, поскольку такие затраты обеспечивают ускорение обновления действующих основных фондов.3 (с.255-257)

1.2. Понятие и основная деятельность ипотечных банков.

Ипотечные банки *—* банки, специализирующиеся на предос­тавлении долгосрочных ссуд под залог недвижимости — земли и строений. К ним относятся и земельные банки, выдающие долгосрочные ссуды в основном под залог земли.6 (с.79)

Ипотечные банки имеют в экономике двойное значение: как социальные институты, обеспечивающие долгосрочные земельные кредиты, и как эмитенты закладных листов, являющихся наиболее защищенными средством вложений капитала и приносящих проценты.

Ипотечные банки являются посредниками между вложением капитала и реальным кредитом. Капитал держателя закладных листов обеспечивается не одним объектом, а совокупностью всех объектов банка, гарантирующих его займы. Таким образом, происходит рассеивание риска. В отличие от частного лица, которое предоставляет заем под один объект, банк имеет возможность назначать очень низкие ставки погашения, так как средства, поступающие от многочисленных кредитополучателей, могут быть использованы для новых кредитов.

Ипотечные банки предоставляют также займы различным коммунальным общественным структурам. В этом случае заем обеспечивается не ипотеками, а средствами, получаемыми за счет налогов. Источником средств для коммунальных займов являются выпускаемые банком коммунальные (общественные) закладные листы. Они отличаются от обычных закладных листов лишь способом гарантирования.

Виды деятельности, которыми могут заниматься ипотечные банки наряду с основной, включают также вложение средств в ценные бумаги под определенные проценты, выдачу ссуд под залог ценных бумаг, также некоторые финансовые услуги.

Ипотечному банку запрещена побочная деятельность, связанная с риском. Например, банк может приобрести участки у своих должников только в целях предотвращения убытков, строительства административных зданий для своих нужд или жилья для своих сотрудников; спекуляцией земельными участками банку запрещено.

Законодательное ограничения в интересах закладных листов делают ипотечные банки специальными институтами, а не универсальными банками.

Свою деятельность ипотечные банки осуществляют на основе залогового права, согласно которому землевладение может быть заложено путем передачи собственником права собственности (ипотеки и ипотечного долга) кредитору.

В связи с тем что ипотечные ссуды обеспечивают выпускаемые банком ценные бумаги, ипотечные банки обязаны при выборе залоговых объектов и определении величины ссуды руководствоваться строгими предписаниями. По законодательству, ссуды могут выдаваться лишь под земельные участки, приносящие каждому владельцу стабильный доход. Величина ссуды по закону не может превышать 60% (предельная величина ссуды к стоимости объекта) тщательно подчитанной стоимости земельного участка (залоговая стоимость).

Для подсчета залоговой стоимости в каждом ипотечном банке имеются соответствующие инструкции, которые разрабатываются правлением банка и заверяются государственными органами надзора в сфере финансовой деятельности.

Средства для предоставления кредита банк добывает путем продажи закладных листов. Таким образом, условия, на которых банк может предоставить кредит, зависят от положения на рынке ценных бумаг. Закладные листы обычно продаются ниже номинала, на основе биржевого курса долговых обязательств, это вынуждает ипотечные банки продавать свои ценные бумаги через другие банковские учреждения, главным образом через коммерческие банки. За эту посредническую деятельность ипотечные банки платят пошлину, так называемую бонификацию (чистая выручка равна курсу продаж минус бонификация).

Потеря на курсе ценных бумаг при продаже их ниже номинальной цены возмещается банку не сразу, а в процессе погашении кредита, когда заемщик получивший 95% суммы, выплачивает 100%. Следовательно, процентная ставка должна покрывать не только выплату процентов держателям ценных бумаг, но и текущие расходы банка.

Поскольку ипотечный банк не меняет процента выплат по закладным листам в течении всего срока их действия, он может и своим заемщикам на этот срок установить твердый процент погашения кредита.

Ипотечные банки предоставляют должникам право досрочно выплатить кредит (полностью или частично) после истечения договорного срока выплаты процентов. В общем срок выплаты процентов устанавливается не менее чем 10 лет, т. е. время действия закладных листов.

В ряде случаев ипотечные банки предоставляют кредиты совместно со сберегательными банками. Это сотрудничество выражается в программах совместного финансирования строительства либо при предоставлении ипотечных кредитов с погашением через сбербанки. В первом случае предоставляются ипотечный кредит и кредит Сбербанка. Погашение ипотечного кредита отодвигается на 14 лет, за это время погашается кредит Сбербанка.

Во втором случае погашение ипотечного кредита отодвигается за счет передачи прав договора со Сбербанком в течение максимум 10 лет полностью или частично. Если суммы недостаточно для полного погашения, ипотечный кредит может быть продлен.2 (с. 528-532)

2. Особенности функционирования инвестиционных и ипотечных банков.

2.1. Создание и развитие, инвестиционных и ипотечных банков в России.

Финансирование и кредитование капитальных вложений на  
территории России долгое время осуществляли банки долгосрочных вложений. Впервые такие банки были созданы в 1922 г.: Электрокредит и Промышленный банк, преобразованные в 1924 г. соответственно в Электробанк и Торгово-промышленный банк СССР, В это время был создан Центральный сельскохозяйственный банк, параллельно с которымфункционировали кооперативные банки — Всекобанк и Украинбанк.

В 1922—1923 гг. долгосрочным кредитованием местного хозяйства занимались местные коммунальные банки, а с 1926 г, — Центральный коммунальный банк. В 1927 г. в Торгово-промышленном банке был создан отдел долгосрочного кредитования, на базе которого, объединенного впоследствии с Электробанком, был образован Банк долгосрочного кредитования промышленности и электрохозяйства.

После кредитной реформы 1930—1932 гг. были созданы четыре специальных всесоюзных банка долгосрочных вложений: Банк финансирования капитального строительства, промышленности и электрохозяйства (Промбанк), Банк финансирования социалистического земледелия (Сельхозбанк), Банк финансирования капитального строительства кооперации (Всекобанк) и Банк финансирования коммунального и жилищного строительства (Цекомбанк). В 1936 г. Всекобанк был реорганизован в Торгбанк (Банк финансирования капитального строительства, торговли и кооперации).

С 1 января 1957 г, Торгбанк был упразднен, а его функции возложены на Сельхозбанк и Цекомбанк. В апреле 1959 г. были упразднены также Сельхозбанк, Цекомбанк и коммунальные банки, а выполняемые ими операции переданы Промбанку СССР, переименованному во Всесоюзный банк финансирования капитальных вложений (Стройбанк СССР), и Госбанку  
СССР, Такая структура банков долгосрочных вложений просуществовала до 1987 г.

В 1987 г. была вновь проведена реорганизация банков долгосрочных вложений. Кредитными учреждениями, финансирующими капитальные вложения**,** стали: Промстройбанк СССР, Агропромбанк СССР, Жилсоцбанк СССР, Сберегатель­ный банк СССР. Они финансировали капитальные вложения в следующие отрасли:

Промстройбанк СССР — в промышленность, строительство, транспорт и связь, в системы Госснаба СССР и Академии наук СССР;

Агропромбанк СССР — в агропромышленный комплекс страны и потребительскую кооперацию;

Жилсоцбанк СССР — в отрасли непроизводственной сферы, жилищно-коммунальное хозяйство, государственную торговлю, бытовое обслуживание, легкую и местную промышленность, в хозяйство, подведомственное местным Советам народных депу­татов, а также в сферу кооперативной и индивидуальной трудо­вой деятельности.

На Сбербанк СССР было возложено кредитование потреби­тельских нужд граждан.

В дальнейшем, в связи с образованием Содружества Неза­висимых Государств, в структуру банков долгосрочных вложе­ний были внесены новые коррективы, и прежде всего на тер­ритории России. Так, Промстройбанк СССР был преобразован в Акционерный коммерческо-инвестиционный промышленно-строительный банк (Промстройбанк). В мае 1993 г. он был переименован в Российский Акционерный инвестиционно-коммерческий промышленно-строительный банк — Промстрой­банк России. Агропромбанк СССР сначала был преобразован в коммерческий Агропромбанк, а с 1991 г стал коммерческим Россельхозбанком. Жилсоцбанк СССР некоторое время функционировал как коммерческий банк, а затем был упразднен в связи с переходом его клиентуры на обслуживание в другие коммерческие банки. Сберегательным банк СССР был превра­щен в Сберегательный банк РСФСР. Финансирование инве­стиций стали осуществлять многие коммерческие банки, в том числе в наиболее крупных размерах — Электробанк, Инком­банк и др.3 (с.260-261). На 1 сентября 1995 г. в стране было зарегистрировано 2600 коммерческих банков.7 (с.924)

История создания земельных банков России, где они играли большую роль в развитии кредитной системы, тесно связана с социально-экономической жизнью страны второй половины XIX – начала XX вв. В начале 70-х гг. прошлого века были созданы 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. Значительную роль в проведении аграрной политики в дореволюционной России играли государственные земельные банки: Государственный крестьянский поземельный банк (1882) и Государственный дворянский земельный банк (1885).

На Государственный крестьянский поземельный банк была возложена задача ссужать крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. Банк выдавал крестьянам долгосрочные ссуды сроком до 34,5 лет. За 1883-1895 гг. банк выдал 15 тыс. ссуд на общую сумму 82 млн. руб. При его участии было продано и куплено 2,4 млн. десятин земли, в основном помещичьей.

За 1886-1905 гг. Государственный банк купил около миллиона десятин земли на сумму 67 млн.руб. и выдал на 410 млн. руб. ссуд, за счет которых крестьянами было куплено 5,9 млн. десятин земли.

Задачей государственного дворянского земельного банка являлось поддержание помещичьего землевладения путем выдачи дворянам ипотечных ссуд сроком до 66 лет в размере 60% стоимости дворянских имений. Банк оказал помещикам большую финансовую поддержку, выдав ссуды в 1887 г. на 69 млн. руб., а в 1890 г. – уже свыше 600млн. руб.

Некоторый застой земельного кредита был связан со спадом экономики в 1905 г. – 1907гг. Возродил и ускорил развитие этого кредита экономический подъем 1909-1913 гг. Однако первая мировая война вызвала сокращение деятельности ипотечных банков, а затем и прекращение ее.

После 1917 г. ипотечные банки в России были ликвидированы.3

(с. 264-266)

Кредитование при советской системе.

Для послереволюционного периода характерно предоставление кредита на жилье, но без ипотеки, поскольку не было объективных условий для развития ипотеки: земля - неизменный атрибут ипотеки – была национализирована.

Тем не менее в советский период в нашей стране сформировался опыт жилищного кредитования, который и составляет основу ипотечного кредитования.

В 1964 г. был принят Гражданский кодекс РСФСР, в котором содержатся несколько статей о залоге в главе «Обеспечение исполнения обязательств».

2 декабря 1990 г. был принят Федеральный закон «О банках и банковской деятельности», в соответствии с которым было установлено, что кредиты, предоставляемые банком могут обеспечиваться залогом недвижимого и движимого имущества.

До начала экономической реформы конца 80-х – начала 90-х г.г. в России не существовало системы ипотечного кредитования, как она понимается во всем мире. Кредиты на жилье не были напрямую обеспечены залогом недвижимого имущества вплоть до принятия Закона «О залоге» в 1992 г., объем кредитования определялся государством, крайне проблематично было выселение заемщика из заложенного жилого помещения в случае его неплатежеспособности.

Кредитование в переходный период.

Ситуация, сложившаяся в сфере жилищного кредитования к 1993 г., отличалась следующими чертами: узкий круг субъектов ипотечного кредитования; небольшие объемы выданных ипотечных кредитов;весьма ограниченные размеры бюджетных ресурсов, которые могли бы быть использованы на поддержку жилищного сектора, и крайне неэффективное их использование; высокие и нестабильные темпы инфляции, которые предполагают высокий риск процентной ставки при долгосрочном кредитовании, поскольку обязательства банковской системы в основном сконцентрированы в краткосрочных пассивах; высокий кредитный риск, связанный с неясностью вопроса обращения взыскания на имущество; исключительно низкая доступность жилья, а также резко отрицательные реальные (относительно инфляции) ставки процентов по депозитам.

Формирование рыночной системы ипотечного жилищного кредитования.

Новая концепция политики жилищного финансирования была сформулирована в Государственной программе «Жилище» (лето 1993 г.) и нашла отражение в ряде законодательных и нормативных документов 1993-1994 г.г.

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

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

21 июля 1997 г. был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а 16 июля 1998 г. – Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

К сожалению, не все поставленные задачи удалось реализовать так как в 1998 г. произошел кризис.

Только к 2000 г. экономическая ситуация в стране начала стабилизироваться, уровень доходов населения стал постепенно расти, что дало возможность государству вновь уделить внимание ипотечному кредитованию.

Не случайно одним из первых постановлений в 2000 г. Правительство РФ одобрило Концепцию развития ипотечного жилищного кредитования в РФ, подготовленную в развитие федеральной целевой программы «Свой дом». Согласно которой, основная задача государства в этой сфере – создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса.8

2.2. Основные операции инвестиционных банков.

Инвестиционные банки, как и другие банки капиталистических государств, осуществляют пассивные и активные операции.

Пассивными называются операции, с помощью которых инвестиционные банки образуют свои ресурсы, а активными посредством которых они их размещают. Кроме того, банки выполняют различные комиссионные операции.

Ресурсы инвестиционных банков формируются за счет их собственных и привлеченных средств, прежде всего путем выпуска и размещения ценных бумаг (акций и облигаций).

К активным операциям инвестиционного банка относятся: предоставление ссуд под ценные бумаги, а также банковские инвестиции. Эти операции называются также фондовыми*.* Ссуды под ценные бумаги выдаются в размере части курсовой стоимости ценных бумаг, а сами бумаги временно переходят oт заемщика к банку (до момента возврата ссуды).

По срокам погашения ссуды могут быть среднесрочные (от года до пяти лет) и долгосрочные (свыше пяти лет). Эти ссуды оказывают значительное воздействие на развитие промышленности, сельского хозяйства, осуществление государственных программ развития инфраструктуры.3 (с 258)

В развитых западных странах прямой долгосрочный промышленный кредит крупным предприятиям дается под залог их производственных фондов.

Такой кредит нередко перерастает в финансирование банками промышленности, когда банки вкладывают в развитие предприятия часть своих средств и становятся его собственниками.

Банковские инвестиции *—* покупка ценных бумаг банками, когда эти бумаги становятся собственностью банка. Участие инвестиционных банков в финансировании инвестиций в различных странах неодинаково и осуществляется с учетом спе­цифики организационной структуры этих банков. Так, торговыебанки Англии финансируют английскую промышленность путем выпуска и размещения акций иоблигаций.

Ресурсы инвестиционных банков развивающихся стран образуются посредством выпуска ценных бумаг, размещаемых на бирже или через банковскую систему, редко — непосредственно среди населения. 4(с. 161-162)

Ресурсы банков развития развивающихся стран формируются в основном за счет бюджетных средств и внешних займов у международных финансовых институтов (Международного банка реконструкции и развития, региональных банков развития) и в меньшей степени на международных рынках капитала.

С учетом ограниченности ресурсов для долгосрочного кре­дитования ведущую роль по их распределению в развивающихся странах берет на себя государство. В первую очередь здесь финансируются проекты (или программы), имеющие важное значение для экономики данной страны. Непременным условиемпри финансировании является рентабельность кредитуе­мого проекта, определяемая своевременным возвратом займа и уплатой процентов по нему. 3(с.259)

2.3. Основные операции ипотечных банков.

Специфика ипотечных операций, в частности их обязательное нотариальное оформление и последующая регистрация, выдвигает определенные требования к механизму ипотечного кредитования, что служит основанием для выделения его в качестве самостоятельной формы кредита и позволяет говорить об особом сегменте финансового рынка — рынке ипотечного капитала.

Рынок ипотечного капитала *—* это часть финансового рынка, на котором перераспределяется заемный капитал, обеспеченный зало­гом недвижимости. Участниками процесса ипотечного кредитования являются ипотечный кредитор, заемщик (собственник недвижимости), инвестор, специализиро-ванные посредники, правительство. Инвесторами могут быть различные кредитные и финансовые организации, страховые компании, пенсионные фонды, а так же население. Основными индикаторами, характеризующими конъектуру на ипотечном рынке, являются, с одной стороны, ставки процента по ипотечным облигациям, а с другой – ставки по ипотечным кредитам.1 (с.211)

Благодаря своей долгосрочности (20—30 лет) ипотечные кредиты особенно удобны для финансирования в тех случаях, когда выплата процентов и погашение кредита возможны только из текущих, как правило, невысоких доходов, т.е. небольшими взносами. 2(с.528)

Процентные ставки по ипотечным ссудам, как правило, дифференцируются в зависимости от финансового положения заемщиков.3 (с. 267)

Основными пассивами ипотечных банков является собственный капитал банка и выпускаемые им ипотечные облигации.

Ипотечные облигации - долгосрочные ценные бумаги, выпускаемые под обеспечение недвижимым имуществом и приносящие твердый (фиксированный) процент.

Основной активной операцией ипотечных банков является предоставление ипотечного кредита.

Соответственно этому ипотечный кредит— это кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества. Отличительные особенности ипотеки заключаются в следующем.

Во-первых, ипотека, как и всякий залог, является способом обеспечения надлежащего исполнения другого (основного) обязательства — займа или кредитного договора, договора аренды, подряда возмещения вреда и т.д. Следовательно, ипотека зависит от этого основного обязательства, так как вне этой зависимости она теряет смысл.

Во-вторых, предметом ипотеки всегда является недвижимость. К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, — предприятия, жилые дома, другие здания и сооружения.

В-третьих, предмет ипотеки остается во владении должника. Последний остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества.

В-четвертых, договор кредитора и должника об установлении ипотеки оформляется специальным документом — закладной, которая подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Закладная— именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее владельца: право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;право залога на имущество, обремененное ипотекой.11 При определенных условиях закладная может приобретать свойства ценной бумаги, способной переходить от одного владельца к другому и быть в достаточной, остаточной степени «оторванной» от первоначального требования.1 (с. 210)

Если заемщик не уплачивает задолженность по кредиту в срок, то теряет недвижимость, и право на залоговое имущество переходит к банку.

2.4. Зарубежный опыт функционирования

инвестиционных и ипотечного кредитования.

Основной функцией инвестиционного банка в США является эмиссионная функция, т. е. ведение переговоров с юридическими лицами о выпуске новых акций и облигаций, техническая подготовка таких выпусков и принятие на себя обязательств по размещению ценных бумаг на рынке и приобретение за счет той их доли, которая будет размещена на рынке.

Таким образом, в США существует четкое законодательное разграничение между коммерческими и инвестиционными банками.

В европейских промышленно развитых странах такого четкого разграничения не существует.

В Великобритании инвестиционными операциями традиционно занимаются торговые банки.

Во Франции финансирование и кредитование капитальных вложений осуществляют специальные кредитные институты, среди которых ведущее место принадлежит банку «Национальный кредит».

В Германии инвестиционные банки как самостоятельные институты распространения не получили. Здесь банки в своей деятельности осуществляют как краткосрочные, так и долгосрочные (инвестиционные операции).

В Японии выдачу долгосрочных ссуд осуществляют как государственные, так и частные банки.4 (с. 159-160)

В зарубежной практике ипотечного кредитования сложились две основные модели - модель ипотечной компании и сберегательного банка.

Модель ипотечной компанииоснована на ипотечных ценных бу­магах. Ипотечная облигация— долгосрочная ценная бумага, выпускаемая под обеспечение недвижимым имуществом и приносящая твердый (фиксированный) процент. Данная модель может быть одно и двухуровневой.

Одноуровневая модельпредставляет собой механизм, когда кредитор сам выпускает ипотечные ценные бумаги под обеспечение выданных им кредитов. Данная система действует в ряде европейских стран (Германии, Дании, Австрии, Франции, Норвегии, Шве­ции м др.).

Двухуровневая модельпредполагает наличие специальных посредников на вторичном ипотечном рынке, в роли которых выступают специализированные кредитные организации. В США к таковым относятся Федеральная национальная ипотечная ассоциация, Корпорация жилищного кредитования, Правительственная национальная ипотечная ассоциация, в Канаде — Канадская ипотечная и жилищная корпорация, в Гане — Компания жилищного финансирования. Основная функция данных кредитных организа­ции зaключается в скупке ипотечных кредитов, формировании последних в пулы по стандартным качественным характеристикам и выпуске на их основе ипотечных ценных бумаг.

Моделъ сберегательного банкаоснована на сберегательно-ссудном принципе. Кредитор предоставляет ипотечный кредит только после предварительного накопления будущим заемщиком в течении определенного периода времени соответствующей суммы. Как правило, она составляет 30% требуемой суммы кредита. По данной схеме действуют ссудосберегательные ассоциации, строительные общества, кредитные союзы. В качестве источника предоставления кредитов используются средства, поступающие от вкладчиков по жилищным накопительным контрактам, заемщиков в виде платежей по ссудам, а также государственные премии (дотации).1 (с.213)

3. Перспективы развития инвестиционных и ипотечных банков в России.

3.1. Развития инвестиционных банков и их перспективы в России.

На сегодняшний день в России активно развивается рынок слияний и поглощений (M&A). С каждым годом растет не только объем, но и качество подобных сделок. Наибольшую выгоду приобретут те акционеры, которые окажутся способны уловить новейшие тенденции рынка. Так, в нашей стране совсем недавно начали проводиться сделки LBO (приобретение компании с помощью заемных средств).

Что такое LBO

Фактически leveraged buy-out (LBO) — инструмент финансирования операций по слиянию и поглощению, подразумевающий приобретение контрольного пакета акций компании с помощью заемных средств (заемные средства могут составлять до 100% суммы сделки). Обычно LBO имеет место, когда целевая компания значительно больше покупателя. Компания-цель является недооцененной, ее акции стоят на рынке очень дешево. Испытывая недостаток собственных средств, покупающая сторона обращается к компании, специализирующейся на подобных операциях (инвестиционная компания, специальный фонд, в дальнейшем будем называть — инвестиционный банк). Инвестиционный банк предоставляет выкупающей стороне заемные средства под гарантию активов и акций поглощаемой компании.

Нередки случаи сделок, когда сам инвестиционный банк является инициатором создания компании-покупателя для выкупа долговым финансированием. Вновь созданная компания (так называемый equity fund — акционерный фонд) не имеет предыдущей операционной деятельности. Инвестиционный банк привлекает институциональных инвесторов, средства же последних идут в формирование уставного капитала вновь созданной компании. При этом объем средств акционерного фонда не превышает обычно 1/10 стоимости выкупа. Оставшиеся 9/10 привлекаются путем кредитования или выпуска «мусорных» облигаций и размещения их среди других финансовых институтов.

Основными этапами проведения типичной сделки LBO являются:

* принятие решения о продаже бизнеса;
* принятие решения о покупке бизнеса;
* изучение места покупающей и поглощаемой компаний в отрасли;
* определение целей интеграции;
* составление модели интегрированной компании;
* расчет стоимостей акций, активов компаний, включая стоимость due diligence — «человеческого фактора»;
* определение цены сделки;
* определение размера собственного вклада покупателя;
* создание пула инвесторов/кредиторов;
* оценка эффективности интеграции путем расчета денежных потоков после поглощения;
* проведение переговоров;
* осуществление сделки.

Необходимые консультационные услуги, помощь в сопровождении сделки, документации, получении необходимых разрешений предоставляет инвестиционный банк.

Удивительная вещь: покупатель предлагает для обеспечения кредита активы не принадлежащей ему компании. Для устранения связанного с этим риска инвестиционный банк переводит деньги на осуществление сделки через эскроу-счет, то есть только продавцу. Существует другой вариант минимизации риска, когда на момент совершения сделки акции переходят условно на счет покупателя в реестре, и сразу же в реестре оформляется обременение на эти акции в пользу банка.

Особенностью сделки LBO является структурирование финансирования, исключающее риск дефолта. Так, часть средств может выделяться в виде долгосрочных кредитов (на 3–6 лет), обеспеченных активами поглощаемой компании, другая часть — краткосрочным бридж-финансированием (до одного года). Планируемый денежный поток интегрированной компании должен обеспечивать возвратность средств без осуществления рефинансирования.

Зачастую банковского кредитования не хватает для покупки целевой компании. Обеспечением основной суммы долга являются все активы целевой компании, но они могут покрывать лишь часть цены сделки. Тогда привлекают дополнительные средства без обеспечения (субординированные кредиты). Если все-таки происходит дефолт, сначала удовлетворяются требования старших кредиторов, далее — субординированных. За такой риск субординированные кредиторы предлагают средства по более высокой процентной ставке. По оценкам специалистов, для типичной сделки LBO характерна следующая структура финансирования: старший долг (под обеспечение активов поглощаемой компании) составляет 5–20%, субординированный долг — 40–80%, привилегированные акции — 1–20% , обыкновенные акции — 1–20%.

Действенным вариантом структурирования заемного финансирования является выпуск облигаций. В период размещения облигаций берется промежуточный кредит. Расплатиться перед промежуточным кредитором можно будет потом за счет погашения облигаций и получения дохода по ним.

Если у покупателя недостаточно собственных средств для оптимальной структуры капитала, прибегают к мезонинному финансированию — устраняется разрыв между старшим кредитом и финансированием за счет собственных средств.

От обычного кредитования LBO отличает то, что значительно изменяется долговая нагрузка покупающей или поглощаемой компании.

Успешное проведение LBO увеличивает стоимость компании-покупателя и за счет роста денежных потоков позволяет выполнить ее финансовые обязательства. Объединенная компания уходит с публичного рынка, становится частной. Впоследствии новые собственники компании в максимально короткие сроки стараются погасить задолженность по привлеченному кредиту за счет продажи неоперационных активов, сокращения расходов, оптимизации структуры. Если покупателей представляет группа менеджеров поглощаемой компании, сделка называется Management buy-out (MBO). MBO может расцениваться как успешная сделка в том смысле, что у менеджмента появляется дополнительный стимул повышать капитализацию своей компании.

Получается, что происходит не только объединение мощностей компаний, но и существенное повышение производственных результатов и доли на рынке. Инвестор значительно увеличивает прибыль на вложенный капитал.

После того как произошел выкуп, обыкновенные голосующие акции распределяются между группой инициаторов пропорционально в соответствии с заранее оговоренной схемой. Далее в течение 5–6 лет акции обычно находятся в блок-пакетах инициаторов и не обращаются на открытом фондовом рынке. Акционеры стремятся к тому, чтобы по истечении этого времени провести обратную сделку — продать акции поглощаемой компании по цене более высокой, чем цена приобретения. Такая обратная сделка называет SIPO (secondary initial public offering — вторичное предложение ценных бумаг на фондовом рынке).

Механизм LBO не может быть применим для каждой компании. Это зависит от текущего финансового состояния покупателя, его финансовой устойчивости, в значительной степени от того, насколько перспективна компания на рынке и насколько динамично развивается отрасль.

Участие инвестиционного банка в процессе LBO

Итак, именно инвестиционный банк берет на себя значительную долю обязанностей при осуществлении LBO. Банковские специалисты обязаны грамотно оценить активы компаний, сделать прогноз денежных потоков и убедиться в том, что в дальнейшем объединенная компания сможет осуществлять процентные платежи по предоставленному кредиту и принесет не меньше прибыли, чем было затрачено средств на ее покупку. Переговоры ведутся отдельно с покупателем и отдельно с продавцом и продолжаются обычно 1–2 месяца.

Покупателю необходимо приложить максимум усилий для того, чтобы убедить старшего кредитора участвовать в сделке. Для этого он проводит презентацию LBO. В инвестиционный банк (старшему кредитору) направляется специальная банковская книга, содержащая информацию о целях сделки, структуре финансирования, активах целевой компании. Далее банк проводит анализ активов и может запрашивать дополнительные сведения.

Для того чтобы инвестиционный банк принял положительное решение о финансировании выкупа, у компании-покупателя должен быть стабильный денежный поток, предсказуемый уровень капитальных затрат и низкий финансовый рычаг на текущий момент.

Так как финансирование сделки LBO несет высокий риск для банка-кредитора, то банк зачастую применяет для покупателя жесткие условия финансового и операционного характера. Управление интегрированной компанией должно осуществляться в соответствии с предложенным банком бизнес-планом, заемные средства используются только на заранее оговоренные цели, банк имеет право периодически запрашивать финансовую отчетность, осуществлять инспекторские проверки, интегрированная компания дает обязательство ограничить свое участие в дальнейших сделках M&A. Для большей уверенности в том, что заемщик сможет обслуживать долг, банк даже имеет право направить своего представителя в орган управления интегрированной компанией.

Перспективы проведения LBO в России

В нашей стране развитие механизма LBO намечается пока только в перспективе. Крупные финансовые институты еще не осознали всей эффективности таких сделок. А между тем подобные сделки могли бы стать очень действенными при нынешнем снижении стоимости активов российских компаний и понижении процентных ставок по кредитам. Появлению LBO способствует также развитие рынка облигаций.

Сейчас рынок слияний и поглощений в России по своим масштабам превышает рынок всей Центральной и Восточной Европы. Получение Россией инвестиционного рейтинга дает возможность иностранным банкам снизить риск по сделкам LBO, а отечественным банкам самим предоставлять долгосрочные кредиты.

Не секрет, что в России существует огромное количество недооцененных предприятий. LBO будет интересно для отраслей, где еще не завершена консолидация активов. Положительным моментом является то, что в последнее время случаи LBO в России были зафиксированы для предприятий самых разных отраслей от торговли до металлургии.

С января 2007 г. в России вступил в силу закон, уравнивающий правила участия иностранных и российских инвесторов в капитале российской банковской системы и отдельных российских банков. По заявлению Центробанка России, аналитики S&P EMDB (база данных Standard & Poor’s по развивающимся рынкам) пришли к выводу, что все специальные юридические и практические ограничения на участие иностранного капитала в российских банках можно считать снятыми, а значит, у российских банков могут появиться дополнительные средства для участия в LBO.

Что же тормозит развитие LBO в России? Самая главная проблема заключается в том, что пока слишком высока цена на долго- срочные ресурсы. На сегодняшний день потенциально проводить сделки LBO могут всего лишь 5–10 российских банков, у которых фактически не хватает долгосрочных средств для проведения сделки. Достаточно длинными деньгами обладают только крупнейшие госбанки (Сбербанк, Внешторгбанк). Постепенно это направление развивают Альфа-Банк, Росбанк, Газпромбанк, Инвестиционный банк «КИТ Финанс» (бывший Вэб-инвест банк).

Один Внешторгбанк занимает на российском рынке финансирования LBO около 90%. Расходы на юридическое сопровождение, аудит, структурирование сделки LBO достигает $0,5–1 млн, что делает нерентабельными подобные сделки для более мелких банков, способных участвовать в сделке максимум на $10–15 млн.

Крупные же инвестиционные компании, такие как «Тройка Диалог», «Ренессанс Капитал», способны участвовать в LBO только с помощью бридж-финансирования с дальнейшим рефинансированием или путем выпуска облигационных займов.

Средние и мелкие компании-цели кажутся более привлекательными для инвесторов из-за возможной меньшей суммы сделки, но инвестиционные банки опасаются связываться с такими компаниями в силу нестабильности денежных потоков и непрозрачной отчетности.

Большим препятствием на пути развития LBO в России является отсутствие опыта у владельцев компаний. Существует проблема в адекватной оценке стоимости бизнеса и структурировании подобной сделки.

Российские инвестиционные банки затрудняются выступить участниками сделки, так как не имеют необходимой инфраструктуры, квалифицированного персонала, чтобы оценить предложение. Крупнейший Внешторгбанк открыто заявляет о том, что располагает командой профессионалов всего лишь около десяти человек. Поставить сделки LBO на поток можно только в банках, которые создадут специализированные подразделения по слияниям и поглощениям и сделают такие операции своим основным видом деятельности.

Остро ощущается недостаток грамотных менеджеров, которые смогли бы управлять вновь созданной компанией, в разы увеличить стоимость и подготовить ее к продаже.

Немаловажно и то, что в России недостаточно развит фондовый рынок. Сравнивая его с тем же американским, можно утверждать, что у нас используются пока довольно примитивные финансовые инструменты.

Большинство сделок в России лишь напоминают LBO, являясь на самом деле бридж-финансированием. Так, эксперты оценивают знаменитую сделку по покупке дочерней компанией группы ЛЕНСТРО ЛКХП им. С.М. Кирова скорее как бридж-финансирование, чем как LBO. Компании обрекают себя на рефинансирование через привлечение коммерческих кредитов, что рискованно, ведь банк может попросту отказать в дополнительном кредите, если у объединенной компании накопится большая долговая нагрузка. Полноценная же сделка LBO структурируется так, чтобы расплатиться по кредиту можно было без рефинансирования. Зачастую сделки LBO в России приобретают форму внутренних сделок между дружественными акционерами.

Существует методологическая проблема в определении той или иной российской сделки как LBO. Выкуп АФК «Система» у Deutsche Telekom пакета акций компании «Мобильные телесистемы» был произведен с помощью выкупа облигаций, однако на структуру капитала «Мобильных телесистем» это никак не повлияло. При классическом LBO компания должна была уйти с публичного рынка и записать на свой баланс долги. Однако нельзя отрицать, что для выкупа использовались в основном заемные средства и расплатиться по кредиту АФК «Система» удалось при помощи эффекта от приобретения. Считать ли в России LBO любую покупку со значительной долей заемных средств или обращать внимание на то, на кого был оформлен долг — вот в чем вопрос. Возможно, стоит частично адаптировать классическое западное понятие LBO применительно к России.

В западной практике при сделке LBO обеспечением служат активы поглощаемой компании, в России же это акции и активы компании-покупателя, поручительства мажоритарных акционеров компании-покупателя и т.д.

Зачастую информация по LBO в России является закрытой, представляется невозможным отследить долю заемных средств в сделке.

Российские компании пока еще получают заемные средства по гораздо более высоким процентным ставкам и на меньшие сроки, чем западные. 9

3.2.Развитие и перспектива ипотечного кредитования.

В конце 2009 – начале 2010 года ситуация на ипотечном рынке в России заметно оживилась. Снизились цены на жилье, а значительная часть россиян в той или иной мере оправилась от последствий финансового кризиса и обзавелась стабильными источниками доходов.

Учитывая положительные тенденции, осенью 2009-го Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), Министерство регионального развития и ряд других министерств приступили к разработке «Долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ». К концу года проект документа был опубликован, а параллельно уже началась активная работа по практической реализации его положений.

Антикризисные меры правительства, направленные на общее восстановление финансовой системы страны, специализированные меры, призванные помочь заемщикам, попавшим в сложную финансовую ситуацию вкупе с мерами по развитию ипотечного кредитования и множеством льготных программ для отдельных категорий граждан призваны сделать ипотечное кредитование доступным как минимум для 60% населения нашей страны.

Предполагается, что в недалеком будущем ипотека станет основным механизмом приобретения жилья для «среднего класса», а выплаты по кредитам будут составлять не более трети доходов заемщиков. Но это в будущем. А что мы имеем сейчас?

Общие тенденции ипотеки в начале 2010 года

Снижение процентных ставок. Планомерное снижение ставки рефинансирования, проводимое Центробанком начиная с середины 2009 года, является своего рода зеркалом общей ситуации в экономике страны.

Вслед за снижением ставки ЦБ РФ банки начали снижать и ставки по ипотечным кредитам. Согласно «Стратегии развития», средняя ставка по ипотеке к 2011 году составит 13%. Более того, председатель Правительства Владимир Путин требует, чтобы этот процесс происходил еще быстрее – в его планах снизить ставку к концу 2010 года до 10-11% .

Снижение первоначального взноса. В начале марта 2010 года были внесены поправки в статью 3 Федерального закона РФ «Об ипотечных ценных бумагах». Поправки позволили банкам безбоязненно снизить первоначальный взнос по ипотеке с 30% до 20%, что и произошло.

В настоящее время 20% является своего рода стандартом первоначального взноса, при этом некоторые банки пошли еще дальше, снизив эту цифру до 10-15% (а Банк «Советский» в одной из своих программ и вовсе отказался от первоначального взноса).

Однако, первоначальный взнос ниже 20% пока еще является фактором риска для банка, что, разумеется, не в лучшую сторону отражается на процентной ставке по таким предложениям.

Развитие ипотеки на первичном рынке жилья. Государство заинтересовано в развитии строительной отрасли страны, а для этого необходимо привлечение в нее дополнительных инвестиций. Именно поэтому большинство правительственных программ в 2010 году направлено на поддержку ипотечного кредитования в сегменте новостроек.

Это в первую очередь программа рефинансирования объемом 250 млрд. руб., проводимая Внешэкономбанком и АИЖК. Программа уже вызвала ряд критических замечаний от банкиров, которым, разумеется, значительно интересней государственное рефинансирование кредитов на вторичном рынке жилья.

Кроме того, активная работа по решению проблем «обманутых дольщиков» и «долгостроя» как на уровне законотворчества, так и в области практических мер, призвана снизить риски для банков и их клиентов, связанные с приобретением жилья в новостройках и, как следствие – сделать условия кредитования значительно более дружественными заемщику.

Отдельно стоит отметить новую программу АИЖК по рефинансированию ипотечных кредитов, выданных на покупку малоэтажного жилья. Пилотная версия продукта будет опробована в Оренбургской области в одном из районов комплексной жилой малоэтажной застройки.

Малоэтажное строительство в настоящее время получает активную государственную поддержку, в начале марта 2010 года были внесены поправки в ряд федеральных законов, направленные на обеспечение дальнейшего развития отрасли. В связи с этим в скором будущем следует ожидать появление у ведущих отечественных банков специализированных кредитных продуктов в области «малоэтажки», ориентированных на стандарты АИЖК.

Развитие инструментов реструктуризации. Для помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации, правительством разработана программа реструктуризации долга, реализуемая «Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов». В 2009 году были выданы первые стабилизационные займы, после чего программа неоднократно корректировалась и становилась более «дружелюбной» для заемщиков.

В конце 2009-го АРИЖК ввело программу повторной реструктуризации, заключавшуюся в обмене реструктурированных ипотечных кредитов на облигации АРИЖК с дисконтом 20-25% и сроком погашения в 2028 году, а в начале 2010-го расширило ее предложением банкам продавать агентству такие ссуды за «живые» деньги по номиналу, но с рассрочкой примерно на пять лет (что в итоге дает примерно аналогичный дисконт).

Эта мера пока не вызвала особого интереса у банков, поскольку несопоставима по доходности с продажей предмета залога, тем не менее, после дополнительной «шлифовки», из программы АРИЖК может получиться вполне рабочий инструмент.

Развитие рефинансирования. Снижение ставок закономерно подталкивает заемщиков, оформивших ипотечные кредиты под более высокий процент, к поиску способов привести свои ежемесячные выплаты в соответствие с новыми реалиями.

Банки охотно включились в борьбу за клиентов, вводя собственные инструменты рефинансирования. Хорошим примером стали кампания Альфа-Банка, снизившего комиссию за выдачу кредита в рамках рефинансирования до 50% от обычной и Газпромбанка, объявившего о рефинансировании своих собственных ипотечных займов с целью приведения их в соответствие с текущими кредитными программами.

Ориентация на потребности клиента. Банки начали активнее вкладывать средства в проекты, призванные сделать процесс получения кредитов простым и доступным для заемщиков.

Так, «Сбербанк» приступил к переоборудованию нескольких десятков своих московских офисов в «ипотечные центры», задача которых – упростить процедуру оформления ипотечного кредита до вида «одного окна». Аналогичный подход использовал Меткомбанк, открывший специализированный ипотечный офис в строящемся районе Екатеринбурга. В целом подобными центрами обзавелось большинство крупных российских банков, а в дальнейшем их количество будет только расти.

Перспективы ипотеки в 2010 году

Итак, что же ждет ипотеку в 2010 году? «Стратегия развития» ориентируется на следующие результаты: восстановление доверия граждан и кредитных организаций к ипотеке и, как следствие – увеличение спроса; снижение процентных ставок; появление большого количества разнообразных кредитных предложений и общее развитие жилищного строительства.

Спрос на ипотеку если и вырастет, то незначительно. По мнению аналитиков, должно пройти 1-1,5 года с момента восстановления приемлемого уровня доходов человека до возникновения желания получить ипотечный кредит. Это логично, поскольку финансовый кризис наглядно показал большинству россиян, что стабильность сегодня еще не означает стабильности завтра.

Касательно снижения ставок эксперты сходятся во мнении, что цифра в 13% на конец года выглядит абсолютно реальной. При этом по ряду льготных программ вполне возможно достичь и «путинских» 10-11%.

Тенденция к увеличению количества и разнообразия кредитных предложений от банков очевидна уже сейчас и будет планомерно развиваться вместе с самой отраслью.

Ожидается и «прибавка» в жилищном строительстве. Уже к концу 2009 года Россия вышла на уровень ~60 млн. квадратных метров жилья в год, а к концу 2010-го этот показатель с большой вероятностью повысится еще на 1-2%.

В целом же развитие ипотеки будет тесно связано с общим ростом российской экономики. Таким образом, «двигателем прогресса» в 2010 году однозначно станет деятельность государства. Большинство антикризисных инструментов и мер по стимулированию кредитования используются в нашей стране впервые, поэтому результат во многом будет зависеть от того, насколько ответственно подойдут власти к их работе и усовершенствованию.

Ипотека в России проходит период восстановления, по окончании которого (2011-2012 гг.) нам обещан «бурный рост». Удастся ли стране достигнуть этой цели – станет ясно в самое ближайшее время.10

Заключение

Ипотечные и инвестиционные банки в России - составляют важнейший элемент финансовой системы. Как и вся экономика России, эти банки претерпевают в настоящее время кардинальные изменения. Изменения фиксируются банковским законодательством, разработка которого осуществляется на основе зарубежного опыта, опыта первых лет экономических реформ в России, современных представлений о сущности и назначении банковских учреждений.

На сегодняшний день перспективное развитие и программная поддержка государства позволяет сказать, что тенденция к увеличению количества и разнообразия кредитных предложений от банков очевидна уже сейчас и будет планомерно развиваться вместе с самой отраслью.

В целом же развитие ипотеки будет тесно связано с общим ростом российской экономики. Таким образом, «двигателем прогресса» однозначно станет деятельность государства. Большинство антикризисных инструментов и мер по стимулированию кредитования используются в нашей стране впервые, поэтому результат во многом будет зависеть от того, насколько ответственно подойдут власти к их работе и усовершенствованию.

Удастся ли стране достигнуть этой цели – станет ясно в самое ближайшее время

Можно сказать, что на сегодняшний день в России активно развивается инвестиционный рынок, который является рынком слияния и поглощения.

Хотя развитие механизма намечается пока только в перспективе, но между тем подобные сделки могли бы стать очень действенными при нынешнем снижении стоимости активов российских компаний и понижении процентных ставок по кредитам.

Российские инвестиционные банки затрудняются выступить участниками этих сделок, так как не имеют необходимой инфраструктуры, квалифицированного персонала и недостаточно развитого фондового рынка.

Эти сделки в нашей стране все еще остаются чем-то диковинным и зачастую не соответствуют классическому понятию западных стран, однако у нашей страны есть весь необходимый потенциал для развития этого сегмента рынка слияний и поглощений, привлечения к ним интереса западных инвесторов.

Список литературы

1. Белоглазова Г. Н. Банковское дело / Под ред. Г. Н. Белоглазовой, Л. П. Кроливецкой. М., 2003-620с.

2. Жуков Е. Ф., Эриашвили Н. Д., Банковское дело: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям и специальности «Финансы и кредит»/под ред. Е. Ф. Жукова, Н. Д. Эриашвили. -3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008., - 780 с.

3. Жуков Е. Ф.: Общая теория денег и кредита: Учебник для вузов/ Под. ред. проф.Е. Ф. Жукова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ, 2000.-359 с.

4. Свиридов О. Ю.. Деньги, кредит, банки. Серия «учебники, учебные пособия»,- Ростов-на-Дону: «Феникс»,2001.-448с

5. Титова Н. Е., Кожаев Ю. П.: Деньги, кредит, банки: учеб. пособие для студ. высш. учеб.заведений. – М .: Гуманит. изд. центр ВЛАДОС, 2003.-368 с.

6. Чернова, Е. Г., Иванов, В. В., и др. Финансы, деньги, кредит: Учеб. Пособие/ под. ред. Е. Г. Черновой. –М.: ТК Велби,-2004.-208 с.

7. Российский статистический ежегодник. 1995. Госкомстат России.- М.: -

с. 924

Интернет ресурсы:

8. Павлова И.В. «Ипотечное жилищное кредитование в России: история и современность». www.nbpublish.com/.../contents\_78.html

9. Инвестиционный банкинг» № 1(7)/2007 // И.А. Вишкарева bankir. ru› Технологии›article/1373936

10. Ипотека в 2010 году: тенденции и перспективы www. realtypress. ru/article/article\_72.html

11. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижемости)» (в ред. от 24.12.02) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400; 2001. № 46. Ст. 4308; 2002.№ 7. Ст. 629; № 52 (ч. 1). Ст. 5135.