Фёдорова Алёна Евгеньевна. Ипотечное кредитование в системе экономических отношений : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10.- Екатеринбург, 2006.- 165 с.: ил. РГБ ОД, 61 06-8/3605

**Содержание к диссертации**

Введение

1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ СУЩНОСТИ КРЕДИТА 8

1.1 Теоретические основы и роль кредита в экономической системе 8

1.2 Место ипотеки в системе форм кредита 19

1.3 Механизм ипотечного кредитования 30

2. АНАЛИЗ СОСТОЯНРІЯ ИПОТЕКИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ 43

2.1 Эволюция ипотечного кредитования 43

2.2 Действующие модели ипотечного кредитования 60

2.3 Российская практика ипотечного кредитования 72

3. ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ 91

3.1 Основные направления долгосрочного развития ипотеки в России 91

3.2 Корпоративная модель ипотечного кредитования и ее применение в современных условиях российской экономики 106

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 125

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 137

ПРИЛОЖЕНИЯ 150

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Россия, интегрируясь в мировую  
финансовую систему и становясь полноправным членом мирового бизнес-  
сообщества, перенимает и развивает апробированные на западе формы  
бизнеса. Одной из них можно назвать ипотечное кредитование,  
*г*существование которого в России можно . уверенно констатировать как

реальность. Об этом говорят тенденции последних лет: уверенный рост объемов кредитных портфелей операторов ипотечного рынка, заявления новых игроков о развитии собственных ипотечных программ, начале законодательных инициатив федеральных и местных органов власти, активный интерес западных финансовых структур к этому бизнесу. Все это происходит на фоне экономического роста, политической стабильности и повышении долгосрочного кредитного рейтинга России.

Возможность получения ипотечного кредита за последние годы резко

увеличилась. И тому есть ряд причин. Во-первых, наметилась стабилизация

экономической ситуации в России. Во-вторых, возрастают доходы населения **і**

и, соответственно, появляется желание улучшить свои жилищные условия, в-

третьих, из-за реальной конкуренции между банками, выдающими

ипотечные кредиты, постепенно сокращаются процентные ставки по ним и

размер первоначального взноса на жилье, в-четвертых, увеличивается срок

кредитования.

Однако, можно констатировать, что существует много нерешенных

проблем, которые сдерживают дальнейшее расширенное развитие ипотеки.

Это и серьезные трудности общеэкономического характера (недостаточно

высокий уровень жизни населения, большая доля «теневого» сектора

экономики), и законодательного характера (неурегулированность отношений

собственности и залога, отсутствие условий для обращения закладных на

' рынке ценных бумаг, несовершенство системы государственных гарантий на

рынке ипотечных ценных бумаг).

В связи с этим тема диссертационного исследования является актуальной и имеет большое практическое значение.

**Целью**исследования является разработка механизма ипотечного кредитования для хозяйствующих субъектов и его апробация на предприятиях и холдингах Свердловской области.

Поставленная в диссертационной работе цель потребовала решения следующих **задач исследования:**

изучить и уточнить экономическую сущность кредита;

рассмотреть особенности организации и осуществления ипотечного кредитования в России на разных исторических этапах;

проанализировать современное состояние ипотечного кредитования в России;

выявить проблемы построения в Российской Федерации системы ипотечного кредитования и предложить пути их решения;

определить перспективы развития ипотечного кредитования в условиях развития рыночных отношений;

разработать Корпоративную модель ипотечного кредитования;

предложить схему ее реализации.

**Объектом исследования**является система ипотечного кредитования и модели ипотечного кредитования, функционирующие в ее рамках в России и Свердловской области, а также участники и институты, задействованные в реализации этих моделей, такие как Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, коммерческие банки, страховые компании, пенсионные фонды, региональные и муниципальные органы власти.

**Предметом исследования**выступают экономические отношения, возникающие между участниками системы ипотечного кредитования.

**Теоретической и методологической основой исследования**выступают труды российских и зарубежных ученых-экономистов и специалистов в области ипотечного кредитования, на основе которых разработана теоретическая база изучаемых вопросов.

В процессе написания диссертационной работы были использованы труды Белоглазовой Г.Н., Бланка Г.Б., Ван Ордера Р., Геращенко B.C., Гитмана Л.Дж., Долана Д., Дробозиной Л.А., Жукова Е.Ф., Казака А.Ю., Кейнса Дж.М., Колесникова В.И., Кроливецкой Л.П., Лаврушина О.И., Марамыгина М.С., Маршалла Д., Романовского М.В., Роуза П., СамуэльсонаП., Смита А., Фридмана М., Ширинской Е.Б.

**Информационная база исследования**состоит из федеральных законов и нормативно-законодательных актов Российской Федерации и ее субъектов по вопросам ипотечного кредитования, статистических материалов комитета государственной статистики Свердловской области, статистических данных о социально-экономическом положении РФ (Федеральная служба государственной статистики России), публикаций в общероссийских, областных и региональных изданиях. Источники по теме диссертационной работы при их комплексном исследовании, использовании статистических методов обработки материала, позволяют решить поставленные автором задачи.

В диссертационной работе использовались историко-логический, графический, статистический и экономико-математические методы обработки информации.

**Научная новизна**диссертационного исследования заключается в постановке и решении задач развития ипотечного кредитования в России. В ходе исследования соискателем получены следующие теоретико-методологические результаты, определяющие новизну работы:

1. Уточнена экономическая сущность категории «кредит» с позиций стороны, выступающей заемщиком;
2. Обосновано выделение ипотеки в отдельную форму банковского кредита по сформулированному автором классификационному критерию (признаку) «степень риска»;

3. Предложена авторская классификация этапов развития ипотеки в  
России в зависимости от наличия института ипотеки и применяемых  
им механизмов;

4. Предложена авторская Корпоративная модель ипотечного  
жилищного кредитования в РФ и разработана концептуальная схема  
перехода к предложенной модели в современных условиях российской  
экономики.

5. Разработаны и обоснованы стратегические направления развития  
ипотеки в России.

**Практическая значимость диссертационного исследования**заключается в возможности использования Корпоративной модели ипотечного кредитования, разработанной автором, крупными предприятиями Свердловской области и других промышленно-развитых регионов России с целью улучшения жилищных условий работников.

На современном этапе в Свердловской области активно развивается система социальных гарантий работникам, элементом которой, по мнению руководителей предприятий, должна стать частичная компенсация (кредитование) расходов работников, связанных с улучшением жилищных условий. Предлагаемая автором модель позволит реализовать это направление с высокой степенью надежности, как для хозяйствующих субъектов, так и для физических лиц. Корпоративная модель позволит совместить относительно невысокие затраты работника, гарантии предприятия-работодателя, сократить риски банков, участвующих в кредитовании.

**Апробация результатов исследования.**С использованием предложений автора организована процедура оформления ипотечного кредитования с участием: ЗАО «Корпорация «Атомстройкомплекс», ООО «Торговый дом «Корунд», филиал ТрансКредитБанка в г. Екатеринбурге.

Основные выводы и рекомендации диссертационной работы докладывались, обсуждались и были одобрены на V всероссийском форуме

молодых ученых и студентов «Конкурентоспособность территорий и предприятий - стратегия экономического развития страны», Екатеринбург, 2002 г.; VI всероссийском форуме молодых ученых и студентов «Инновационность хозяйственных систем», Екатеринбург 2003 г.; Всероссийской научно-практической конференции «Современное состояние и перспективы развития финансово-кредитной науки и практики», Екатеринбург 2003 г.; VII всероссийском форуме молодых ученых и студентов «Конкурентоспособность территорий и предприятий во взаимозависимом мире», Екатеринбург, 2004 г.; Чтениях «Экономические проблемы современной России и пути их решения», Екатеринбург 2005 г; VIII всероссийском форуме молодых ученых и студентов «Конкурентоспособность территорий и предприятий во взаимозависимом мире», Екатеринбург, 2005 г. Теоретические разработки, полученные в результате исследования, используются в учебном процессе Уральского государственного экономического университета.

**Публикации.**По теме диссертации опубликовано 11 работ общим объемом 3,3 п.л. (авторские 3,2 п.л., в соавторстве 0,1 п.л.).

**Состав и структура работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Общий объем работы составляет 165 страниц. Основное содержание изложено на 137 страницах и включает 13 таблиц и 9 рисунков. Список использованной литературы содержит 202 наименования, в том числе 23 иностранных источника, приложения занимают 16 страниц.

## Теоретические основы и роль кредита в экономической системе

Кредит - явление историческое, существующее с момента возникновения товарного производства в его простейших формах. И, как и любые экономические отношения, кредитные отношения не могут быть застывшими, раз и навсегда данными, они имеют свою историю, отражающую развитие экономических связей в обществе. Точки зрения возникновения кредитных отношений носят дискуссионный характер. С одной стороны, возникновение кредитных отношений, судя по имеющимся историческим свидетельствам, произошло на ранних этапах общественного развития, когда первые «банкиры» поняли, что накапливать огромные денежные богатства, лежащие без движения, непроизводительно, т.к. их можно было бы использовать и получать существенную выгоду, отдавая денежные средства во временное пользование. С другой — существует мнение, что первоначально кредит существовал в товарной форме, без использования денежных средств. Несмотря на различные формы существования кредита, последний возникает и существует в той сфере хозяйственной жизни, где встречаются независимые хозяйствующие субъекты, и происходит перемещение общественного богатства на свободной и добровольной основе.

В экономической литературе понятие «кредит» трактуется по-разному. Прежде всего, существуют различные варианты происхождения самого слова «кредит»: 1) от латинского слова creditum - ссуда, долг; 2) от термина credo -верю.1 То есть в кредите видят долговое обязательство, напрямую связанное с доверием одной стороны, передавшей другой стороне определенную ценность.

Кредит в современном понимании представляет собой форму движения ссудного капитала, т.е. денежного капитала, предоставляемого в ссуду. Это движение осуществляется между субъектами кредитных отношений. Кредит выступает опорой современной экономики, неотъемлемым элементом экономического развития. Его используют как крупные предприятия и объединения, так и малые производственные, сельскохозяйственные и торговые структуры, как государства, правительства, так и отдельные граждане.

Кредит разрешает противоречие между необходимостью свободного перехода капитала из одних отраслей производства в другие и закрепленностью производственного капитала в определенной натуральной форме, стимулирует развитие производительных сил. Он является тонким и гибким механизмом регулирования свободного рынка, помогая хозяйствующим субъектам мгновенно реагировать на изменения рыночной конъюнктуры.

Кредит - это сделка, оформленная кредитным договором, по которой банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.2

Широко признано определение кредита, данное О.И.Лаврушиным: «Кредит - предоставление денег или товаров в долг, как правило, с уплатой процентов; стоимостная экономическая категория, неотъемлемый элемент товарно-денежных отношений».3

## Эволюция ипотечного кредитования

Во всем мире ипотечное кредитование давно уже стало классической сферой банковской деятельности. В развитых странах на этот вид кредитования приходится до 1/3 совокупных активов кредитных организаций. Ипотечное кредитование - один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Различия в экономическом развитии накладывают отпечаток на характер и сложность осуществляемых операций на ипотечном рынке. Рассматривая опыт зарубежного ипотечного кредитования, можно выделить две категории стран: 1) те страны, где ипотечный рынок действует стабильно (т.е. экономически развитые страны, например, США, Германия, Канада, Франция, Великобритания); 2) страны с развивающимся рынком ипотечного кредитования (т.е. страны с переходной экономикой, например, Польша, Венгрия, Россия, Казахстан, Литва, Украина).

Первой группе стран характерен мобильный и эффективный рынок финансовых услуг. На этом рынке совершаются разнообразные сделки, необходимые для того, чтобы люди могли занять денежные средства при приобретении жилья: предоставление и обслуживание ипотечных кредитов, страхование недвижимости, титула собственности и кредитных рисков при ипотечном кредитовании. За последние 30 лет рынок прошел путь развития от ряда сегментированных рынков до единого интегрированного рынка. Структура рынка определяется его высокой эффективностью, которая стала возможной благодаря наличию стандартизации, специализации и гибкости, необходимой для удовлетворения рыночного спроса. Во всех странах с развитыми системами ипотечного кредитования государство оказывало кредитным институтам и гражданам - заёмщикам огромную помощь, особенно в период формирования систем.

Основной формой государственной поддержки ипотечных кредиторов являются государственные гарантии, обеспечивающие дополнительное покрытие эмитируемых ценных бумаг. Не менее важной формой государственной поддержки является страхование кредитных рисков. Основные программы страхования ипотечных кредитов разработаны для облегчения приобретения, строительства или реконструкции жилья определенными категориями граждан, которые не в состоянии выполнить требования внесения первоначального платежа по обычным кредитам.

Еще одна форма государственной поддержки - адресная финансовая помощь гражданам при приобретении жилья, в том числе с привлечением ипотечных кредитов - является неотъемлемым элементом жилищно-социалыюй политики. Наиболее отрегулированной представляется система социальной поддержки заёмщиков в Германии. Вкладчики стройсберкасс, ; получают ежегодные премии за свои сбережения (до 10% к накопленной

Сумме). :

После получения жилищного кредита государство использует прямые (денежные) дотации при погашении процентов - например, гашение части кредита при рождении в семье заёмщика ребёнка, и непрямые (налоговые льготы) формы помощи заемщику - в зависимости от имущественного состояния, состава его семьи и т.п.

Так в США современный рынок жилищных ипотечных кредитов населению один из наиболее динамично развивающихся. Начиная с 30-х годов XX века, структура и организация рынка ипотечного кредитования в США постоянно развивается и усложняется, включая все большее количество участников, специализированных компаний и инвестиционных и финансовых институтов, которые активно взаимодействуют друг с другом на двух уровнях. Рынок ипотечных кредитов в США состоит из следующих структур:

1. Департамент жилья и городского развития, Федеральная жилищная администрация, Администрация по делам ветеранов.

2. «Фанни мэй», частные страховые общества, риэлтерские фирмы.

3. Ипотечные компании, ссудно-сберегательные ассоциации, Коммерческие банки, Кредитные союзы.

Сегодня система финансирования жилья в США — это сложный рынок общенационального масштаба.

Решающим фактором успеха в данном направлении оказались мероприятия по формированию вторичного ипотечного рынка, что решило главную проблему жилищного финансирования - проблему кредитных ресурсов. С этой целью в разные годы были созданы специализированные организации - Федеральная Национальная Ипотечная Ассоциация (Fannie Мае), Корпорация жилищного кредитования (Freddie Mac) и Правительственная национальная ипотечная ассоциация (Ginnic Мае).

## Основные направления долгосрочного развития ипотеки в России

На протяжении долгого времени, на разных этапах исторического развития нашего государства предпринимались попытки решения жилищной проблемы. Тем не менее, смягчения жилищного кризиса не происходило. Одновременно предпринимались попытки внедрить в систему жилищно-коммунального хозяйства начала общественного самоуправления, но ни к чему хорошему это не привело. Нельзя, однако, отрицать того, что руководство страны, особенно в послевоенный период, предпринимало энергичные усилия, чтобы если не разрешить жилищную проблему, то хотя бы смягчить ее остроту. При этом основной упор делался на бесплатное предоставление жилья за счет государства нуждающимся в улучшении жилищных условий без учета состава семьи и ее материального достатка.

В конце 50-х годов XX века стало понятно, что только за счет государства жилищной проблемы не решить. Необходимо было подключить к финансированию строительства жилья не только в сельской местности, но и в городах сбережения самих граждан, а также в широких масштабах кредитовать его. В организации кредитования индивидуального жилищного строительства Госбанком СССР имелись отдельные элементы, свойственные и ипотечной системе. Например, обусловливалась привязка строительства дома к земельному участку, практиковалась защита прав банка перед другими кредиторами в виде первоочередного погашения ссуды из суммы долга, имелись и признаки ипотечного учета . Несмотря на целый ряд положительных сдвигов, радикально решить жилищную проблему к началу перестройки не удалось, а в конце ее, к сожалению, острота жилищной проблемы даже возросла.

В настоящее время основным способом решения столь сложной задачи является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения. Избежать множества негативных явлений, сопутствующих развитию системы ипотечного кредитования, позволит изучение опыта зарубежных стран, который основывается па стремлении максимально гармонизировать отношения кредитора и заемщика. Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся опыт развития ипотечного кредитования, учитывать макроэкономические условия, характерные для переходной экономики (ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию), должна носить развивающийся характер, опираться на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета.

Основные направления решения этих проблем сформулированы в Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, одобренной Правительством РФ. Б решении государством задач, связанных с макроэкономической, социальной и денежно-кредитной политикой, во многом поможет ипотечное кредитование. Оно может выступить мощным антиинфляционным механизмом, препятствующим росту цен на потребительском рынке, так как отвлечет средства населения с текущего потребления в сферу сбережений для приобретения квартиры. С другой стороны, по мере развития ипотечного кредитования, роста обеспеченности населения возрастает потребность в товарах для домашнего потребления, строительных и отделочных материалах, что стимулирует развитие соответствующих отраслей промышленности - эффект влияния на макроэкономическую политику. Следовательно, задача государства в становлении ипотечного жилищного кредитования состоит в поддержании системы ипотечного кредитования в активном состоянии, путем использования различных форм и методов на всех его уровнях. Автор считает, что первая и основная задача государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования заключается в создании законодательной базы и нормативном регулировании процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

В послании Федеральному Собранию на 2005 год президент России В.В. Путин сказал следующее: «Нужны финансовые механизмы, позволяющие (россиянам) улучшить свои жилищные условия не только за счет имеющихся сбережений. Ипотека должна стать доступным способом решения проблем людей со средним уровнем доходов. На решение поставленных задач должны эффективно работать государственная система регистрации прав на недвижимость, бюро кредитных услуг, развитие рынка ипотечных ценных бумаг». В послании президента на 2006 г. ипотека получила статус приоритетного национального проекта. Т.е. можно сделать вывод, что ипотечное кредитование рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства и др. Для абсолютного большинства рядовых граждан ипотечное кредитование представляется единственно возможным источником решения извечного для россиян жилищного вопроса.

Что касается состояния российского законодательства в сфере ипотечного жилищного кредитования, то оно находится в стадии постоянной доработки, исходя из современных экономических условий.