Вороненкова, Ольга Валерьевна Ипотечное кредитование населения России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 Москва, 2005

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава I. Ипотечный кредит как подсистема финансовых отношений 8

1.1. Ипотечный кредит как особая форма ссудного капитала 8

1.2. Основные субъекты ипотечного кредитования и их интересы 27

1.3. Опыт формирования системы ипотечного кредитования населения в зарубежных странах 32

Глава II. Механизм ипотечного кредитования населения 48

2.1. Ипотечный рынок и его особенности 48

2.2. Рынок недвижимости в системе ипотечного кредитования 56

2.3. Первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования 59

2.4. Система рефинансирования как источник обеспечения финансовыми ресурсами субъектов ипотечного кредитования 64

Глава III. Состояние и перспективы ипотечного кредитования населения в России 72

3.1. Факторы, препятствующие развитию ипотечного кредитования в России 72

3.2. Возможности практической адаптации современных моделей ипотечного кредитования к российским условиям 94

3.3. Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования 111

3.4. Развитие системы финансирования ипотеки 116

Заключение 124

Список литературы 131

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**

Кредитные отношения являются составной частью системы рыночной экономики. Неразвитость или отсутствие отдельных элементов рыночной экономики нарушает системность ее функционирования, что сказывается как на эффективности экономики в целом, так и на **ее**социально-экономических результатах. По сравнению со странами с развитой экономикой доля ипотечного кредита в России в приобретении жилья мала (около 3-5% против 80%). В этой связи ипотечный кредит является существенным фактором приобретения жилья, как важнейшего жизненного блага. Вместе с тем, ипотечный кредит служит важным источником инвестиций в реальный сектор экономики и его роста. Этим определяется практическая актуальность исследуемой темы.

Ипотечный кредит в России привлек внимание исследователей лишь в самые последние годы. Появились работы, в которых он рассматривается с разных сторон. В литературе преобладает рассмотрение ипотечного кредита в традиционных рамках кредитных отношений, где особое внимание обращается на вопросы доходности, рисковости, гарантированности и возвратности. Имеются работы, в которых проблема рассматривается с позиции решения важной социальной задачи - обеспечения жильем. При таком подходе обращается внимание на положение заемщика: доступность ипотечного кредита, гарантированность прав собственности, обременительность кредита. Иногда предметом внимания выступают общие вопросы: процентная ставка, рефинансирование, фондовый рынок.

Но в литературе ощущается недостаток работ, в которых ипотечный кредит рассматривается как целостная подсистема финансовых отношений, как особая форма авансированного капитала, целевой характер движения которого заложен в исходном пункте. Мало внимания обращается на инвестиционную направленность ипотечного кредитования и ту роль, которую ипотечный кредит играет в решении важных социальных задач. Все это предопределяет особую практическую и научную актуальность проблемы ипотечного кредитования.

**Степень изученности темы.**

Проблема развития ипотечных отношений освещается в экономической литературе в разных направлениях и с разных позиций. Одни авторы уделяют большее внимание теоретической стороне вопроса, другие - рассматривают практику в области ипотечного кредитования, третьи - сосредоточиваются на юридических вопросах. Анализу отдельных

4 теоретических аспектов ипотечного кредитования посвящены работы зарубежных

экономистов: Э.Дж.Долана, Д.Блевинс, Синки Дж.Ф., Р.Страйк, Фридман Дж.О.,

Н.Ордуэй и других. Исследования, посвященные развитию ипотечного кредитования в

дореволюционной России, представлены в трудах Бланка Г.Б.,Блинчевской И.Л.,

Новикова А.Н., Черных Е.В., Сербиновича Я.А., Хрулева С.С. и т.д. В отечественной

литературе наиболее полный анализ факторов, препятствующих становлению ипотечно-

кредитных отношений в современной России проведен Лимаренко В., Васильчуком Е.,

Клименко В., Ивановым А., Рогожиной Н., Урчуковой Ж. и др.

В процессе исследования зарубежных систем ипотечного кредитования использовались работы: Ема Е.С.(европейской системы); Страйка Р., Косаревой Н.Б., Равица М., Михайлова Е.Д., Копейкина А. (американской системы); Кудрявцева В.А. и Кудрявцевой Е.В. (системы стройсбережений).

Вместе с тем, в экономической науке ощущается недостаток комплексных исследований. Мало внимания уделяется связи ипотечного кредита с реальным сектором экономики. Большинство исследований, посвящены фрагментарному освещению отдельных сторон зарубежного опыта в области ипотечного жилищного кредитования.

Отсюда возникает необходимость анализа ипотечного кредитования как одного из источников инвестиций, обеспечивающих решение важных социальных задач. Большая практическая актуальность ипотечного кредитования и ее недостаточная теоретическая разработанность определили выбор темы диссертационного исследования.

Цели и задачи исследования

Цель настоящего исследования - раскрыть организационно-экономические механизмы ипотечного кредитования в жилищной сфере и сформулировать предложения по их совершенствованию в РФ.

Для раскрытия данной цели потребовалось решение следующих задач:

рассмотреть ипотечный кредит в системе авансированного капитала;

раскрыть ипотечный кредит как подсистему финансовых отношений

определить общие черты, связывающие ипотечный кредит с кредитом вообще и раскрыть его специфические особенности;

раскрыть содержание ипотечного кредита и определить его основные модели;

изучить зарубежный опыт и сделать выводы о его применимости в России;

изучить состояние рынка ипотечного кредита в России;

выработать рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования населения России.

**5 Предмет исследования**- отношения ипотечного кредитования населения в системе движения капитала.

Объект исследования - система ипотечного кредитования в Российской Федерации.

**Теоретическая и фактическая база исследования.**

**В**качестве теоретической базы исследования использовались работы по общей экономической теории классического, неоклассического направлений; специальные работы по ипотечному кредитованию, залогу, обороту прав собственности, проценту и кредиту, инвестициям и экономическому росту, зарубежному опыту ипотечного кредитования.

Нормативно-правовой базой послужили законодательные акты РФ, а также некоторых зарубежных стран; информационные материалы Ассоциации ипотечных банков России, Федерального Собрания РФ, Центрального банка РФ.

Использовались материалы статистических сборников, обзорные материалы аналитических учреждений, данные периодической печати, материалы, помещенные в Интернет.

**Научная новизна.**

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что в ней изложен комплексный теоретический подход к анализу отношений ипотечного кредитования населения как подсистемы финансовых отношений.

Конкретные пункты новизны состоят в следующем.

1. На основе воспроизводственного подхода раскрыто содержание ипотечного кредита в рамках кругооборота капитала. Определено соотношение общих черт и специфических особенностей ипотечного кредита. Общие черты ипотечного кредита связывают его с кредитными отношениями по признакам: доходность, рисковость - для кредитора; доступность, предпочтительность - для заемщика. Специфическая особенность состоит в том, что по целевому назначению средства ипотечного кредитования используются в реальном секторе экономики и эта их целевая функция заложена в исходном пункте отношений ипотечного кредита.
2. Выработан подход к системе ипотечного кредитования как системы, состоящей из «первичной подсистемы», «вторичной подсистемы» и «подсистемы рынка недвижимости» и их взаимодействие с факторами внешней среды. Предложена переходная схема рефинансирования системы ипотечного кредитования в России **с**определением основных источников: 1) покупка ипотечных ценных бумаг за счет

средств бюджетов всех уровней; 2) средства инвесторов; 3) ресурсы, вырученные от продажи ипотечных облигаций по цене ниже их номинальной стоимости.

1. На основе анализа зарубежного опыта выделены следующие системы ипотечного кредита: 1) система стройсбережений; 2) одноуровневая система; 3) двухуровневая система. Обоснован вывод о степени их применимости в условиях России, показано, что на этапе становления в России системы ипотечного кредитования наиболее перспективной является система стройсбережений.
2. Разработана классификация финансовых учреждений России по степени их участия в ипотечном кредитовании с учетом следующих параметров: структура ипотечных услуг, включая условия предоставления кредитов; масштабы деятельности; степень надежности; финансовая прозрачность.
3. Обоснованы меры государственной поддержки развития ипотечного кредитования населения: создание специализированных фондов для погашения части процентных выплат по ипотечным кредитам для адресно-определенных слоев населения; обеспечение информационной поддержки процесса ипотечного кредитования; создание системы государственных гарантий по договорам ипотеки и стимулирование ипотеки через фискальные льготы; формирование государственного федерального ссудосберегательного учреждения **с**региональными учреждениями.

**Теоретическое и практическое значение.**

Теоретическое значение диссертационного исследования состоит в том, что оно вносит существенный вклад в изучение системы ипотечного кредитования населения. Теория ипотечного кредита получает развитие через исследование его содержания как подсистемы финансового рынка с учетом внутренней структуры и совокупности внешних условий его функционирования.

Практическое значение для переходной экономики имеет разработка схемы рефинансирования, в том числе и за счет альтернативных источников.

Анализ зарубежного опыта, оценка его применимости в конкретных условиях трансформационной экономики завершается выводом о перспективности широкого использования на практике системы стройсбережений.

Аналитическая классификация финансовых организаций по главным параметрам их деятельности в процессе ипотечного кредитования позволит повысить эффективность целевой государственной поддержки ипотечного кредита.

7 Анализ нормативной базы ипотечного кредита и предложенный комплекс мер по

совершенствованию нормативно-законодательной базы, послужит базой для улучшения институциональной среды функционирования ипотечного кредита в России.

**Апробация работы.**Основные положения диссертации докладывались на научно-практических конференциях, «круглых» столах, совещаниях, в том числе на **III**научно-практической конференции студентов и аспирантов МГУ им. М.В. Ломоносова (2002 г.), на Международной научной конференции «Ломоносов-2003», на Международном симпозиуме «Экономическая теория: исторические корни, современное состояние и перспективы развития» (2004 г.).

## Ипотечный кредит как особая форма ссудного капитала

Общей основой функционирования рыночной экономики является авансирование капитала ради получения прибыли. Норма доходности является главным побудительным мотивом выбора конкретного направления для применения капитала в предпринимательских целях. На выбор конкретного направления авансирования влияет альтернативная доходность вариантов временного отчуждения капитала. Для собственника денежного капитала не имеют существенного значения конкретное направление заимствования. Но рыночная экономика устроена таким образом, что в ней функционируют много субъектов с разными целями и интересами. Собственнику денежного капитала противостоит заемщик, который потратит заемный капитал на потребительские или предпринимательские цели. В свою очередь предпринимательские цели тоже могут быть разными. Заемные средства могут быть использованы в реальном секторе экономики и на рынке вторичных активов (покупка ценных бумаг). Инвестиции в реальном секторе экономики делятся на три основных потока: инвестиции в основной капитал, жилищное строительство и запасы. Предмет нашего исследования будет ограничен движением ссудного капитала, который в конечном использовании замыкается на жилищном строительстве. В этой связи мы абстрагируемся от ипотечного кредита под залог земли и иного недвижимого имущества.

Сущность ипотечного кредита логично вытекает из общих закономерностей авансирования капитала и движения ссудного капитала. Для определения и описания специфических особенностей ипотечного кредита необходимо выделить и рассмотреть отношение между конкретными субъектами (участниками) ипотечного кредитования, а также рассмотреть особенности объектов, вовлеченных в процесс ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит имеет как общие черты, связывающие его с кредитом вообще, как формой существования ссудного капитала, так и свои специфические особенности. Его содержание раскрывается в отношениях кредитора, заемщика как главных участников ипотеки. Участниками также являются строительные организации, страховые учреждения. При государственной поддержке - государственные органы разного уровня.

Кредитор уступает принадлежащий ему денежный капитал заёмщику на определённый период времена на условиях платности и возвратности. И в этом смысле кредитору безразличен субъект заимствования. В рамках отношения кредитор-заёмщик специфические условия для заёмщика возникает в том случае, если есть особая институциональная поддержка именно данного направления кредитования. Например, имеются государственные гарантии ипотечного кредитования, уменьшающие риск для кредитора, или имеются льготы по налогообложению. Только очевидные дополнительные выгоды для кредитора служат основанием для предпочтительного выделения данного направления кредитования. В остальном, ипотечное кредитование для кредитора укладывается в рамки общих закономерностей движения ссудного капитала. В рыночной экономике капитал авансируется ради получения прибыли, т.е. самовозрастания. И в этом смысле кредит со стороны кредитора есть особая форма авансирования ради получения прибыли. В условиях развитой конкуренции норма доходности особых форм капитала выравнивается, и ипотечное кредитование подчиняется общим законам движения авансирования капитала. Так выглядит ипотечный кредит с точки зрения движения индивидуального капитала. Но с общественной точки зрения роль ипотечного кредита выглядит несколько иначе. Кредитору безразлична общественная функция различных направлений кредита. Он будет уступать свой капитал независимо от того, на что он будет потрачен заемщиком: на потребительские цели, приобретение ценных бумаг, основной капитал, жилищное строительство и т.д. Но с общественной точки зрения существенно важно направления использования заимствованных средств.

## Ипотечный рынок и его особенности

Ипотечный рынок занимает уникальное положение в национальной экономике и представляет собой сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем. Ипотечный рынок - это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениями домашним хозяйствам либо юридическим лицам с целью приобретения недвижимости под залог этой (или иной) недвижимости.

Существует два основных взгляда на ипотеку. В рамках первого и наиболее распространенного взгляда все представления об ипотечном кредитовании укладываются и исчерпываются отношениями между ссудозаемщиками и ипотечным банком по поводу получения и обслуживания конкретного единичного кредита.

Второй взгляд рассматривает ипотечное кредитование не на уровне отдельного кредита, а в качестве целостной и самовоспроизводимой подсистемы финансового рынка .

Характерной чертой этого взгляда на ипотеку является расширение цепочки взаимоотношений участников со схемы «заемщик - кредитор» к схеме «заемщик — конечный инвестор». При таких крайних полюсах наиболее четко вырисовывается то, что финансовые институты в сущности выполняют посреднические, обслуживающие функции в продвижении временно свободных средств потенциальных инвесторов к ссудозаемщикам. Вместе с тем именно такой взгляд на ипотечное кредитование акцентирует внимание на инфраструктуре, которая обеспечивает воспроизводство всей системы.

Сложившиеся в развитых странах системы ипотечного кредитования являются органически-фукциональными подсистемами финансового рынка. Именно на финансовом рынке происходит процесс рефинансирования, который обеспечивает самодостаточный режим функционирования системы ипотечного кредитования.

Финансовый рынок разделяется на денежный (рынок краткосрочных операций) и рынок капиталов (средне- и долгосрочные кредиты). В свою очередь денежный рынок подразделяется на учетный, межбанковский и валютный. Рынок капиталов охватывает рынок ценных бумаг и рынок средне- и долгосрочных кредитов. В классических моделях ипотечного кредитования механизм рефинансирования полностью опирается на рынок капитала как основной источник ресурсов. Рынок капиталов служит важнейшим источником долгосрочных инвестиционных ресурсов. В отличие от денежного рынка, который предоставляет высоколиквидные средства в основном для удовлетворения краткосрочных потребностей, рынок капиталов обеспечивает долгосрочные потребности в финансовых ресурсах. Все указанные рынки динамически взаимодействуют друг с другом, оказывая непосредственное воздействие друг на друга. Это отчетливо видно и на примере ипотечного рынка. Являясь составной частью кредитного рынка, ипотечный рынок активно взаимодействует и с рынком ценных бумаг, и с валютным рынком. Для современной рыночной экономики финансовый рынок является ее «нервным центром». Это чрезвычайно сложная структура с множеством участников - финансовых посредников, оперирующих разнообразными финансовыми инструментами и выполняющих широкий набор функций по обслуживанию и управлению экономическими процессами.

## Факторы, препятствующие развитию ипотечного кредитования в России

Произошедшие в последние годы кардинальные изменения в экономическом и социальном укладе России вызывают острую необходимость в поиске новых источников финансирования строительства и приобретения объектов недвижимости. Ипотечное кредитование является одним из путей решения этой важной проблемы. Ипотечный кредит, обеспеченный реальной собственностью граждан на недвижимость, послужит эффективным способом привлечения реальных денежных средств на рынок жилья, позволит оживить строительство и сопряженные с ним секторы промышленности, сохранить и расширить рабочие места, повысить доходы как населения, так и бюджетов всех уровней. В итоге, ипотечный кредит населения может стать одним из факторов экономического роста.

Однако становление системы ипотечного кредитования в России в настоящее время осложнено целым рядом обстоятельств, а также отсутствием необходимых рыночных механизмов и инструментов. Если во всем мире институт ипотеки формировался в течение столетий, то в России в крайне короткие сроки необходимо решить большой круг вопросов.

Советская система жилищного финансирования характеризовалась централизованным распределением бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатным распределением гражданам. Существовал строго структурированный порядок выделения жилья людям, нуждающимся в улучшении жилищных условий. В 1987 году государственные капиталовложения в жилищное строительство составили более 80%, а средства населения 14,6%. В период реформ 1991-1999 гг. в сфере жилищного финансирования произошли кардинальные изменения. В настоящее время в частной собственности находится более 55% всего жилищного фонда России. Такая трансформация формы собственности создала базу для развития рынка жилья. Однако реформы подорвали стабильную экономику страны. Появился целый ряд проблем, которые по нынешний день до конца не решены.

Высокая инфляция, особенно в первой половине 90-х годов и после финансового кризиса 1998 года; высокая процентная ставка и ее частые колебания; кризис доверия к отечественной банковской системе у населения и ряд других факторов явились препятствием на пути ипотечного кредитования. С 1999 года началось оживление экономики и инвестиций; стабилизируется уровень инфляции; снижается ставка рефинансирования и рыночная ставка процента; постепенно восстанавливается уровень доходов населения. Если оценить все эти факторы в совокупности, то можно сделать вывод о том, что накапливаются благоприятные условия для развития ипотеки в России. Вместе с тем, сопоставительный анализ с положением ипотеки в других странах свидетельствует об очень сильном отставании. Прежде всего, в России государство не принимает активного участия на рынке ипотечных кредитов. Основной причиной не участия государства в сфере ипотечного кредитования является многолетний дефицит федерального бюджета. Однако с 1995 года активизировалось обсуждение ипотечного кредита и роли государства в данном направлении. Но государству долгое время попросту не на что было создать эту сферу. Ведь в 1995 году бюджет был дефицитный, причем размеры дефицита были довольно значительными: 1995 г.- 85,9; 1996 г- 171,3; 1997 г. - 181,7; 1998 г.- 114,4; 1999 г. -56,6 млрд. руб.