Куклина Елена Владимировна. Государственная финансовая поддержка ипотечной системы на региональном уровне : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Екатеринбург, 2006 195 с. РГБ ОД, 61:06-8/3252

**Содержание к диссертации**

Введение

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ В РОССИИ 9

1.1. Экономическая сущность и финансовая природа ипотеки 9

1.2. Модели ипотеки как составляющие ипотечной системы, оценка зарубежного опыта их применения 40

1.3. Формирование и использование региональных целевых фондов в комплексе ипотечной системы 65

2. АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЕЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ 71

2.1. Организация ипотечной системы в российских условиях, региональный опыт 71

2.2. Основные финансово-экономические аспекты функционирования ипотечной системы в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре 98

2.3. Применение финансово-кредитного механизма реализации государственной поддержки ипотечной системы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры 130

3. РЕАЛИЗАЦИЯ МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ 148

3.1. Определение путей совершенствования механизма государственной поддержки ипотечной системы 148

3.2. Перспективы использования методики определения рационального финансово-кредитного механизма государственной финансовой поддержки в ипотечной системе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры 170

Заключение 181

Список использованной литературы 184

Приложение 1 193

Приложение 2 194

Приложение 3 195

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Решение жилищной проблемы в России возведено в ранг национальной программы, важнейшей задачей которой является обеспечение населения доступным и комфортным жильем. Острота жилищного вопроса в обществе требует от государства быстрых и действенных мер по увеличению объемов строительства жилья. Укрепление ипотечной системы позволит снизить социальную напряженность, повысить уровень жизни населения, в то же время аккумулировать денежные средства населения и хозяйствующих субъектов на цели воспроизводственного процесса, создать рынок для надежных денежных вложений, обеспеченных недвижимостью.

Привлечение значительных денежных средств в жилищную сферу зависит от внедрения новых механизмов обеспечения ипотеки, зависящих на этапе становления от государственной поддержки. Одновременно ограниченность ресурсов государственного бюджета требует четкого определения форм и методов государственной поддержки.

В настоящее время важнейшей мерой влияния на развитие ипотечной системы со стороны государства становится создание финансово-кредитного механизма реализации государственных ипотечных программ. Необходимость обеспечения оптимизации бюджетных расходов на развитие ипотеки, поиск методов рациональной государственной поддержки требуют подробного рассмотрения существующих особенностей ипотечной системы, моделей и направлений денежных потоков. В условиях выделения бюджетных ресурсов на проведение мероприятий по обеспечению населения жильем, важнейшее значение приобретает вопрос внедрения оптимальных форм государственной финансовой поддержки.

Современные научные исследования позволяют изучить свойства, влияние и рациональность использования средств государства на развитие финансовой поддержки ипотеки, обусловленной появлением в современной практике денежных потоков в виде средств бюджета, направленных в ипотечную систему.

**Основной целью исследования**является выработка рационального механизма определения форм и методов государственной финансовой поддержки ипотечной системы на основе обобщения теоретико-методологических и практических основ ипотеки и ипотечной системы на уровне региона.

**Задачи**исследования:

изучение теоретических аспектов и экономической сущности ипотеки, ее финансовой и кредитной природы;

анализ моделей ипотечной системы, систематизация отечественного и зарубежного опыта их функционирования;

выявление особенностей организации ипотечной системы в регионах Российской Федерации, обусловленных уровнем экономического развития территории;

изучение финансово-кредитного механизма государственной поддержки ипотечной системы в субъектах Российской Федерации;

обобщение опыта государственной поддержки ипотечной системы, выявление тенденций развития;

выработка рекомендаций по совершенствованию механизма государственной финансовой поддержки ипотечной системы.

**Предметом исследования**является совокупность экономических отношений, возникающих при государственной финансовой поддержке ипотечной системы на региональном уровне.

**Объектом исследования**являются организация и проведение государственной финансовой поддержки становления и функционирования ипотечной системы региона.

**Теоретической и методологической основой**исследования являются научные труды ученых-экономистов и специалистов по теории финансов, денежного обращения, кредита и ипотеки; законодательные и нормативные материалы Российской Федерации. Особое внимание при проведении исследования было уделено работам таких ученых-экономистов как

И.Т.Балабанов, Г.Н.Белоглазова, Е.Ф.Жуков, В.П.Иваницкий, А.Ю.Казак,  
В.В.Ковалев, А.М.Ковалева, О.И.Лаврушин, М.С.Марамыгин,

М.В.Романовский, И.В.Довдиенко, С.С.Колобов, М.П.Логинов, И.А.Разумова, О.С.Трубицина и другие.

**Информационная база исследования**основана на использовании нормативных актов, данных статистических сборников, отчетов и исследований участников ипотечной системы, научно-практических публикаций в экономических изданиях Российской Федерации и регионов.

**Научная новизна исследования**заключается в следующих основных положениях:

1. Дано и научно обосновано определение ипотечной системы, с обозначением ее взаимосвязи с финансово-кредитной системой и выделением в качестве участника ипотечного рынка государства, выступающего в роли законодательного органа и кредитора.
2. Расширена классификация видов ипотечного кредитования по объектному критерию с дифференциацией ипотечного кредитования на покупку вторичного жилья и долевое участие в строительстве жилья.
3. Выявлены характерные черты ипотечной системы крупного субъекта Российской Федерации, обусловленные зависимостью функционирующего механизма от уровня и объема государственной финансовой поддержки.
4. Предложены рекомендации по рационализации государственной финансовой поддержки ипотечной системы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры **с**учетом экономико-социальных особенностей региона.
5. Разработана методика определения рационального финансово-кредитного механизма государственной поддержки ипотечной системы на региональном уровне, состоящая в создании информационно-статистической базы с учетом финансово-экономических основ, направленных на повышение эффективности системы ипотеки в регионе.

**Практическая значимость**диссертационной работы состоит в том, что в условиях развивающейся ипотечной системы результаты исследования позволяют определить основные направления государственной поддержки, степень и необходимость ее использования, расширить источники финансирования ипотечной системы и оценить бюджетное участие, выработать стратегические цели развития ипотечной системы региона.

**Апробация результатов исследования.**Основные результаты и выводы исследования были обсуждены на международных и всероссийских научно-практических конференциях (г.Екатеринбург, г.Ханты-Мансийск (2003-2005гг.)). Ведущие положения исследования по теме диссертации используются при разработке жилищных программ Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и реализуются в процессе внедрения программ, обеспечивающих население Уральского федерального округа жильем, Фондом развития жилищного строительства Ханты-Мансийского автономного округа -Югры «Жилище».

**Публикации. По**теме диссертационного исследования опубликовано 7 научных работ общим объемом 1,6 п.л., в том числе авторских 1,44 п.л.

**Структура работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Работа включает 11 рисунков и 14 таблиц, 3 приложения, библиографический список из 121 наименования.

**Во введении**обоснована актуальность темы исследования, выделены цель, задачи, объект и предмет исследования, определены научная новизна, практическая значимость работы.

**В первой главе**«Теоретические основы организации и функционирования ипотеки в России» рассмотрены основные понятия, определение и структура ипотечной системы, ее участники, выделены экономическая сущность, финансовая и кредитная природа ипотеки. Обоснованы теоретические аспекты ипотеки, ее характеристики. Уделяется внимание теоретическому аспекту государственной поддержки ипотечной

**8**системы. Рассматриваются зарубежный опыт функционирования ипотеки и теоретические вопросы использования региональных целевых фондов при создании ипотечной системы.

**Во второй главе**«Анализ ипотечной системы и ее региональные особенности в Российской Федерации» изучена практика применения ипотечных программ и создание региональных ипотечных систем в субъектах Российской Федерации, более подробно представлена и проанализирована ипотечная система, созданная в Ханты-Мансийском автономном округе -Югре, ее основные особенности.

**В третьей главе**«Реализация механизма государственной поддержки ипотечной системы на региональном уровне» обосновывается методика определения рационального финансово-кредитного механизма государственной поддержки ипотечной системы на региональном уровне, и предложены меры по повышению оптимизации процесса выделения государственных ресурсов на развитие ипотеки.

**В заключении**приведены основные выводы научной работы и даны рекомендации по развитию государственной поддержки ипотечной системы.

## Экономическая сущность и финансовая природа ипотеки

Изменения государственной и экономической жизни общества, требуют применения новых способов финансирования мероприятий и привлечения инвестиций для решения наиболее острой и капиталоемкой из проблем -жилищной. Опыт СССР показал, что решение социальных проблем населения исключительно за счет средств бюджета невозможно, поэтому государство должно искать и применять новые формы, методы, источники финансирования жилищного строительства и приобретения жилья населением. Для решения жилищной проблемы в условиях российской экономики, где развитие любых финансовых инструментов осложнено недоверием между населением, финансово-кредитными институтами и органами власти, необходимо развитие системы, позволяющей гарантировать инвесторам надежность вложений и стабильный доход, нуждающимся в жилье - недвижимость, застройщикам -прогнозируемые финансовые источники. Решением этой проблемы может стать развивающаяся в России ипотека. Ее особенность - воздействие на экономику в роли инструмента для создания финансового механизма, позволяющего обеспечить граждан России жильем, обусловлена сущностью ипотеки и ее положением на современном российском финансовом рынке.

В первой части работы обоснуем теоретические основы ипотеки, остановимся на научных подходах к сущности ипотеки, ее основных характеристиках и отличительных особенностях. Особое внимание будет уделено финансово-кредитному аспекту функционирования ипотеки.

Отдельные аспекты ипотеки изучены достаточно широко, но работы в этой области в основном рассматривают залоговую сущность данного явления. По нашему мнению ипотека является неотъемлемой частью финансово-кредитной системы Российской Федерации и включает в себя большой спектр отношений. Это обусловлено в первую очередь тем, что в ее рамках создается механизм привлечения, создания и распределения денежных средств, используемых для целей строительства жилья.

В работах профессора Романовского М.В. отмечено, что в рамках финансов образуются и используются денежные фонды в зависимости от функции и роли категорий финансов. Следует отметить, что ипотека действует в различных экономических категориях, в первую очередь при взаимодействии гражданина и кредитного учреждения - это кредитная операция, при создании фондов финансирования строительства и приобретения жилья в ипотечной системе операции производятся в рамках категорий финансов. Рассмотрим данные экономические категории более подробно.

Ипотеке присуща кредитная природа. Профессор Казак А.Ю. отмечает, что кредит представляет собой форму движения ссудного капитала, т.е. денежного капитала, предоставляемого в ссуду. Обеспечивает трансформацию денежного капитала в ссудный, выражает отношения между кредиторами и заемщиками.1 Поскольку ипотека включает в себя процесс выделения денежных средств на кредитной основе, очевидно, что для нее характерны черты кредита. При этом реализация кредитной составляющей сущности ипотеки производится через кредитную систему государства.

## Организация ипотечной системы в российских условиях, региональный опыт

Развитие системы ипотечного кредитования в России велось по нескольким основным направлениям поэтапно. Основной задачей стало создание системы, способной самостоятельно привлекать финансовые ресурсы при минимальных бюджетных вложениях. С другой стороны, желание граждан приобрести недвижимость создавало финансовые инструменты и механизмы накопления денежных средств, а таюке механизмы заимствования недостающих денежных ресурсов. Развитие ипотечной системы производилось с двух противоположных направлений — государственного и рыночного. Поскольку население стремилось приобрести недвижимость, то развитием финансового механизма кредитования и ипотечной системы заинтересовались кредитные и финансовые институты. В России сложились основные предпосылки для развития ипотечной системы. Особенностью российской ипотечной системы стало одновременное развитие законодательной базы, финансовых институтов и механизмов ипотеки. Такое стремительное создание системы вызвало проблемы, существующие и сейчас, возникшие из-за неравномерного и слишком быстрого развития институтов ипотечного рынка, основные из которых не накопили необходимого объема финансовых средств и доверия населения. Параллельно формированию ипотечных институтов происходило развитие институтов рынка жилья. Уникальность российской экономики - это высокая степень остроты жилищной проблемы, заставляющая население идти на риск и платить высокую цену по ипотечному кредиту. Недостаточность федерального финансирования жилищного строительства и ипотеки заставили региональные и местные органы власти искать пути развития системы привлечения свободных денежных ресурсов из частных источников.

Одним из первых этапов создания ипотечной системы стало законодательное закрепление государственных программ, нацеленных на развитие жилищного строительства и поиск финансовых источников. На государственном уровне было принято решение использовать для решения жилищной проблемы ипотеку, как эффективный рыночный инструмент. Первой программой направленной на привлечение финансовых ресурсов в сферу ипотеки и развитие жилищного строительства стала государственная целевая программа «Жилище». Основной целью ее функционирования было определено создание системы аккумулирования и распределения финансовых ресурсов из государственных и частных источников для создания ипотечной системы финансирования жилищного строительства.

Источниками финансирования были названы внебюджетные средства в сочетании с мерами по поддержке населения и юридических лиц, направляющих денежные средства в ипотечную систему. По оценкам ученых экономистов, например, Логинова М.П. внедрение программы «Жилище» существенно не повлияло на снижение остроты жилищной проблемы, и снизило инвестиционную активность частных инвесторов. С точки зрения автора появление этой программы способствовало развитию региональных ипотечных систем, так как внедрение программы «Жилище» привело к созданию подобных программ на уровне регионов и местных органов самоуправления для привлечения финансовых ресурсов. Что повысило надежность ипотечной системы и уровень доверия к ней населения. Но необходимо отметить, что эффективность данной программы проявилась исключительно на региональном уровне.

## Определение путей совершенствования механизма государственной поддержки ипотечной системы

Анализируя представленные в работе данные необходимо отметить, что для российской практики обеспечения населения жильем и развития рынка недвижимости, в условиях высокой, в сравнении с европейской, инфляции, явной недостаточности производственных мощностей строительных компаний характерно широкое развитие использования бюджетных денежных средств в качестве источников финансовых и кредитных ресурсов, преимущественно на региональном уровне, посредством региональных жилищных программ.

Спецификой формирования российской системы ипотечного кредитования со стороны государства стало прямое направление бюджетных денежных средств на постоянной основе для целей ипотечной системы, через региональные ипотечные фонды. В отличие от американской практики, где бюджетные средства использовались преимущественно в качестве начального капитала для создания организаций, обеспечивающих самостоятельное функционирование и финансирование системы ипотечного кредитования. Средства бюджета в России сейчас фактически самые дешевые ресурсы из привлекаемых в строительство недвижимости, поскольку выделяются часто в качестве субсидий, одновременно это долгосрочные ресурсы. Вследствие этого в основе многих ипотечных программ в России лежат именно бюджетные средства, несмотря на их ограниченность и востребованность в других сферах жизни.

При построении систем ипотечного кредитования различных регионов применяются как схемы использующие финансирование из бюджета, так и банковские схемы. С появлением в России Агентства по ипотечному и жилищному кредитованию и развитию сети подобных региональных агентств развиваются элементы двухуровневой системы. К сожалению, создание вторичного ипотечного рынка в России на данный момент не оправдало себя, поскольку механизм не обеспечил широкого привлечения финансовых ресурсов, который в существующих рыночных условиях оказался не эффективным и практически не работает, не смотря на существование законодательной основы. Это обусловлено в первую очередь тем, что к его применению не готов фондовый рынок и кредитные институты вынуждены искать другие источники средств.

В России фактически ни одна из широко используемых зарубежных моделей не решила жилищных проблем, в силу условий российской экономики, особенностей населения, его неосведомленности, отсутствия четкой схемы внедрения. Жизнеспособными в российских условиях оказались строительные общества и схемы, созданные в России государственными органами власти на бюджетные средства на основе рыночных принципов. В настоящее время полноценная работа двухуровневой ипотечной системы в России, как и всех частных ипотечных институтов, возможна только при высоком доверии населения.

В России ипотечная система основывается на двух основных ипотечных моделях в рамках ипотечной системы - банковской и системы с участием региональных фондов, совершенно не развита практика работы ипотечных жилищных банков. Возможно, с развитием таких институтов в стране качество предоставления ипотечных кредитов улучшится, что позволит привлечь новых заемщиков.

Ипотечное кредитование в регионах часто основывается на усеченной системе ипотечного кредитования, на региональном уровне практически нет вторичного ипотечного рынка. Отсутствие банковских долгосрочных ресурсов, ограничивает срок ипотечного кредита в России до 15 лет (зарубежная практика до 25-30 лет), и увеличивает процент - в среднем по России 15-18% (зарубежная практика 1-7%). В таких условиях использование бюджетных средств в ипотечных программах становится необходимым условием снижения стоимости кредита и выгодно всем участникам рынка. Использование моделей, работающих сейчас в России на принципах государственной поддержки достаточно широкое, именно за счет количества регионов, использующих такие схемы. Сложность работы американской схемы в российских условиях позволила финансово-кредитным институтам функционировать в границах этой модели только при участии внешнеэкономических связей операторов ипотечного рынка, использующих дешевые кредитные ресурсы зарубежных инвесторов.

В целях выбора наиболее эффективных методов государственной поддержки определим основные проблемы функционирования ипотечной системы в России, в решении которых требуется участие государства. Среди проблем банковского ипотечного кредитования в России наиболее важные -это недостаточная ресурсная база банков и высокая инфляция. Российские коммерческие банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, не обладают большим объемом долгосрочных ресурсов, высокие темпы инфляции приводят к высокой стоимости ипотечных кредитов. В силу особенностей привлечения ресурсов коммерческими банками, они должны совпадать по срокам со сроками кредитования, и обеспечивать соответствие между ставками по привлеченным финансовым ресурсам и кредитными ставками, в противном случае банк теряет свою ликвидность.