Кияткина Виктория Викторовна. Модели рефинансирования ипотечных кредитов : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Кияткина Виктория Викторовна; [Место защиты: Финансовая акад. при Правительстве РФ].- Москва, 2010.- 222 с.: ил. РГБ ОД, 61 10-8/3102

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Необходимость развития рефинансирования ипотечных кредитов обусловлена особой социально-экономической ролью ипотечного жилищного кредитования в России. По оценкам экспертов, возможность приобретения жилья за собственные средства имеют 4-5% населения, а потребность в улучшении жилищных условий существует у 42% населения, для большинства из которых ипотечное жилищное кредитование является единственным решением проблемы1. При этом очевидно, что государственное финансирование не решит проблему обеспечения населения доступным жильем, необходимо развитие коммерческой системы приобретения жилья. По заключению ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), типовое жилье с помошью ипотечных кредитов смогла бы приобрести половина российских семей. Социальная значимость ипотечного жилищного кредитования проявляется в принятии национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», в расширении мандата деятельности АИЖК в рамках Программы антикризисных мер Правительства РФ, в использовании различных форм государственной поддержки в этой сфере. Однако в настоящий момент состояние данной системы нельзя считать удовлетворительпым, поскольку при общем объеме ипотечных жилищных кредитов на балансах российских банков 1 010,9 млрд руб.2 по состоянию на 01.01.2010 г., совокупный объем их рефинансирования по данным Банка России составил всего 80,4 млрд руб., т.е. только около 8% от общего объема3. При этом в условиях кризиса как АИЖК, так и независимые ипотечные агенты ужесточили условия выкупа закладных, а во многих случаях вообще отказались от данных сделок.

Слабость практического развития данной сферы обусловлена, в основном, недостаточностью ресурсной базы. Доля услуг ипотечного кредитования в российском ВВП составляет около 2,6%, против 53% в США и 38% в странах Евросоюза. Количество сделок с использованием ипотечных жилищных кредитов в общей массе операций по покупке жилья в нашей стране также невелико. В настоящее время в России пока практически не применяются способы активной финансовой поддержки развития ипотечного жилищного кредитования. В то же время в международной практике успешно ис-

1 Резванова Л.М. Потенциал региональных рынков ипотечного кредитования//Банковский ритейл. 20.02.2008г.

2 Статистика Центрального банка Российской Федерации - ht^)-,//cbr.ni/staristics/priiit.aspx7file=ipoteka/5-

3 010110.hlm&pi<npo< u="">tgka&sid=rrM 25830</npo<>

1 Статистика Центрального банка Российской Федерации -

пользуется механизм рефинансирования уже выданных ипотечных жилищных ссуд. При этом в последние годы за рубежом сформировалось и получило развитие несколько моделей рефинансирования ипотечных кредитов, накоплен как положительный, так и негативный опыт.

В этой связи разработка научно-методических и практических вопросов, раскрывающих понятие ипотечных кредитов и их рефинансирования, и выработка рекомендаций по формированию комплекса моделей рефинансирования ипотечных кредитов с учетом зарубежного опыта являются важной и актуальной проблемой.

Степень научной разработанности темы исследования. Данная проблема затрагивает широкий круг вопросов развития кредитных и финансовых отношений.

В связи с исследованием общетеоретических основ ипотечного кредита, в диссертации использовались наиболее систематизированные работы в области теории кредита, его форм и методов таких ученых, как Г.Н. Белоглазова, В.И. Букато, Н.И. Валенцева, Ю.В. Головин, Г.Г. Коробова, А.Г. Куликов, О.И. Лаврушин, Ю.И. Львов, B.C. Пашков-ский, В.М. Усоскин, Ю.Е. Шенгер и др.

Отдельные вопросы, касающиеся развития системы рефинансирования ипотечных кредитов, освещены в монографиях и публикациях российских ученых и практиков: В.А. Аверченко, И.Л. Бубнова, Н.Б. Косаревой, И.В. Павловой, И.А. Разумовой, Л.И. Рябченко, Н.Э. Соколинской.

Современное состояние и закономерности развития мировых фондовых рынков, особенности и направления развития секьюритизации исследованы в монографиях и публикациях таких отечественных ученых, как А.В. Буздалин, Я.М. Миркин, СР. Моисеев, Б.Б. Рубцов, А.Ю. Сучков, М.А. Федотова, А.Б. Фельдман. Среди работ зарубежных ученых и практиков, посвященных рынку ценных бумаг, секьюритизации и развитию производных финансовых инструментов, большую значимость имеют труды таких авторов, как Х.П. Бэр, Л. Хейр, Э. Девидсон, Э. Сандерс, Л.-Л. Вольф, А. Чинг, С. Фрост, Ф. Фабоцци, В. Котари, С. Л. Шварц. Отдельные правовые и методологические аспекты сделок секьюритизации отражены в монографии Вриза Роббе и Поля Али «Секьюритизация и право» и публикациях О. Иванова, А. Селивановского, Ю. Туктаро-ва, А. Казакова.

Однако, как следует из обзора источников, комплексное освещение данной проблемы в отечественной научной литературе отсутствует. Существуют разработки, ка-

сающиеся отдельных ее сторон: развития ипотечного кредитования, системы рефинансирования Балка России, проблем секьюритизации активов. Исследования теоретических и практических аспектов содержания и развития различных моделей рефинансирования ипотечных кредитов представляются недостаточными. Нераскрытыми остались вопросы развития нормативной базы, регулирующей рефинансирование ипотечных кредитов в России, оценки эффективности различных моделей рефинансирования ипотечных кредитов, методов регулирования рисков, формирования комплекса моделей рефинансирования, адекватного российским экономическим условиям. Недостаточная разработка теоретических и методологических вопросов, касающихся ипотечных кредитов и их рефинансирования, препятствует выработке практических рекомендаций, направленных на совершенствование системы рефинансирования ипотечных кредитов.

**Цель**диссертационного исследования состоит в развитии теоретических представлений об ипотечных кредитах и их рефинансировании, а также в разработке практических рекомендаций по формированию комплекса моделей рефинансирования ипотечных кредитов, адекватного российским экономическим условиям с учетом зарубежного опыта.

Для достижения указанной цели потребовалось решить следующие задачи, определившие логику проведенного исследования и его структуру:

уточнить особенности содержания ипотечных кредитов, их место в классификации кредитов;

раскрыть содержание различных моделей рефинансирования ипотечных кредитов и провести их сравнительную оценку;

дать характеристику российской правовой базы развития ипотечных кредитов и моделей их рефинансирования;

проанализировать российскую практику рефинансирования ипотечных кредитов и дать ей оценку;

сформулировать критерии и показатели оценки эффективности моделей рефинансирования ипотечных кредитов на примере модели секьюритизации активов (классической и синтетической);

обосновать основные направления развития российской системы рефинансирования ипотечных кредитов и регулирования рисков.

**Объектом**исследования являются модели рефинансирования ипотечных кредитов, применяемые за рубежом и в России.

**Предметом**исследования являются экономические отношения в сфере рефинансирования ипотечных кредитов.

Методологическую и теоретическую основу диссертационного исследования составили труды российских и зарубежных авторов, диссертационные работы в области банковского дела и риск-менеджмента, законодательные и нормативные акты, регулирующие ипотеку и операции с ценными бумагами, разработки ведущих отечественных и зарубежных ученых в области ипотечного кредитования и форм его рефинансирования, международный и отечественный опыт применения моделей рефинансирования.

Методология исследования базируется на использовании общепризнанных научных методов и приемов: системного подхода к объекту и предмету исследования, диалектической логики, анализа и синтеза, индукции и дедукции, сравнения и обобщения, группировки, метод научной абстракции, моделирования, системного анализа, что обеспечивает целостность, всесторонность и достоверность диссертационной работы.

Диссертация соответствует Паспорту специальности 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит.

**Информационную базу**исследования составили нормативно-правовые акты Российской Федерации, Центрального банка РФ (Банка России), публикации международных финансовых организаций, периодические издания и научные публикации, а также данные финансовых отчетов отдельных коммерческих банков, статистическая информация Федеральной службы государственной статистики, статистические и аналитические данные Банка России, материалы ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и др.

**Научная новизна.**Научная новизна диссертационной работы заключается в разработке и теоретическом обосновании комплекса моделей рефинансирования ипотечных кредитов, адекватного российским условиям.

Наиболее существенные научные результаты, полученные лично соискателем состоят в следующем:

1. Обосновано выделение ипотечного кредита в качестве самостоятельной формы кредита, отличающейся от других форм по характеру движения стоимости, по организа-

ции, порядку выдачи и погашения, обслуживания долга, социально-экономической природе целей, взаимосвязи с рынком ценных бумаг.

1. В отличие от традиционных представлений о рефинансировании как единичном акте (формирования новых или погашения старых обязательств) дана его характеристика как процесса движения стоимости, имеющего свой кругооборот, при котором происходит преобразование денежных потоков и возникновение новых обязательств.
2. Сформулирован отличный от других авторов подход к классификации моделей рефинансирования ипотечных кредитов, учитывающий три существенных его признака: субъект, осуществляющий рефинансирование; источник и инструмент рефинансирования. Предложена классификация, состоящая из четырех моделей рефинансирования: модели универсального банка, модели контрактных сбережений, модели специализированного банка и модели, основанной на секьюритизации активов.
3. На основе сравнительного анализа четырех основных зарубежных моделей рефинансирования ипотечных кредитов по степени сложности, составу участников, уровню затрат кредитора, выгодности условий для участников сделки как наиболее емким характеристикам банковской деятельности выявлены основные достоинства и недостатки каждой из них, позволяющие определить перспективы их использования в российской практике.
4. Разработаны критерии оценки эффективности наиболее сложной модели рефинансирования, основанной на секьюритизации активов, которые учитывают обеспечение интересов участников данной сделки. В качестве данных критериев для банка предложены следующие: улучшение состояния ликвидности баланса, изменение качества ресурсной базы, улучшение финансового результата (повышение прибыльности), минимизация риска трансформации; для других участников - прибыльность участия при допустимом риске. С учетом этих критериев предложена система показателей оценки эффективности классической и синтетической секьюритизации.
5. Обоснованы целесообразность и условия поэтапного применения в России комплекса наиболее распространенных в международной практике моделей рефинансирования: модели универсального банка, модели контрактных сбережений, модели специализированных банков и модели секьюритизации активов, что будет способствовать ускорению решения проблемы развития ипотечного кредитования и жилищного строительства в России.

7. Предложены меры по созданию в отечественной банковской практике эффективной системы регулирования рисков применительно к моделям рефинансирования ипотечных кредитов. В том числе: установление для банков-оригинаторов дополнительных нормативов максимально допустимого уровня кредитного и процентного рисков, соотношения ипотечного покрытия и обязательств по закладным листам, строгих критериев рейтингов, обязательного гарантирования со стороны оригинатора по сделкам секьюри-тизации, удержания минимального процента риска оригинатором, а также дополнительных требований к раскрытию информации, касающейся деятельности по рефинансированию ипотечных кредитов.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Теоретическая значимость научных результатов заключается в том, что выполненная работа вносит вклад в развитие теории ипотечного кредитования и рефинансирования, углубляет представление о формах кредита, определяет новые подходы к формированию в России моделей мобилизации ресурсов для развития ипотечного кредитования.

Практическая значимость диссертационной работы определяется тем, что положения и выводы, составляющие научную новизну исследования, воплощены автором в конкретных практических рекомендациях и предложениях.

Практическое значение имеют:

предложения по развитию и совершенствованию действующего законодательства, регулирующего систему ипотечного кредитования, эмиссию и обращение ипотечных ценных бумаг, сделки секьюритизации активов, а также по развитию в России строительно-сберегательных касс.

стратегия поэтапного формирования в России эффективной системы рефинансирования ипотечных кредитов;

методика регулирования рисков в процессе рефинансирования ипотечных ссуд;

система показателей оценки эффективности моделей рефинансирования ипотечных ссуд.

Разработанные автором система показателей оценки эффективности моделей рефинансирования ипотечных кредитов и методика регулирования рисков рекомендуются для внедрения в практическую деятельность российских коммерческих банков.

Рекомендации по поэтапному введению в России комплекса моделей рефинансирования ипотечных кредитов могут быть использованы Центральным банком РФ и Правительством РФ при разработке денежно-кредитной политики.

Материалы исследования позволят углубить содержание преподаваемых учебных курсов «Организация деятельности коммерческого банка» и «Банковский менеджмент». Апробация и внедрение результатов исследования. Диссертационное исследование выполнено в рамках научно-исследовательских работ ФГОУ ВПО «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации», проводимых в соответствии с Комплексной темой: «Пути развития финансово-экономического сектора России».

Материалы диссертационного исследования, отдельные теоретические и практические положения работы в части разработанной автором системы показателей эффективности моделей рефинансирования ипотечных кредитов и методике регулирования рисков, рекомендуемых для внедрения в практическую деятельность российских коммерческих банков, были использованы в практической деятельности ЗАО АКБ «РОСТРА-БАНК» при создании методик и регламентов, а также для подготовки элементов стратегии развития кредитной деятельности.

Результаты работы в части исследования экономической природы ипотечного кредита как самостоятельной формы кредита, отличающейся от других форм по характеру движения стоимости, по организации, порядку выдачи и погашения, обслуживания долга, социально-экономической природе целей, взаимосвязи с рынком ценных бумаг, используются кафедрой «Банки и банковский менеджмент» ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в преподавании учебных дисциплин «Организация деятельности коммерческого банка» и «Банковский менеджмент».

Публикации. По теме диссертации опубликовано 7 работ общим объемом 2,9 п.л. (весь объем авторский), в том числе 6 работ (авторский объем 2,47 п.л.) - в журналах, входящих в перечень научных журналов и изданий, рекомендованных ВАК.

Структура диссертации обусловлена объектом, предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографии, списка использованной литературы и приложений (таблица 1). Общий объем диссертации 220 страниц. Библиографический список включает 170 наименований.

Таблица 1. Структура диссертационной работы