Клочков Илья Игоревич. Особенности ипотечного кредитования в России: тенденции его развития и зарубежный опыт : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Клочков Илья Игоревич; [Место защиты: ГОУВПО "Российская экономическая академия"]. - Москва, 2008. - 158 с. : 8 ил. РГБ ОД,

**Содержание к диссертации**

Введение

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 12

1.1. Теоретические основы формирования и использования финансовых ресурсов на рынке жилищного кредитования 12

1.2. Социально-экономическая сущность и роль ипотечного кредитования в условиях рыночной экономики 29

1.3. Анализ проблем и перспектив развития российского рынка ипотечных услуг 46

2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ 60

2.1 Мировой опыт развития ипотечного кредитования жилой недвижимости 60

2.2 Законодательная база формирования и развития ипотеки на рынке недвижимости РФ 76

2.3 Классические модели ипотечного кредитования: сравнительный анализ возможностей их применения в условиях современной России 88

3. РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ 100

3.1. Тенденции в развитии рынка ипотечных услуг и особенности ипотечного рынка Москвы и Московской области 100

3.2. Формирование и развитие рефинансирования ипотечного жилищного кредитования 110

3.3. Разработка мер по решению проблемы доступности ипотечного кредитования 122

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 138

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 146

**Введение к работе**

**Актуальность исследования.**Наиболее приоритетной задачей для современной России является формирование конкурентоспособной экономики за счет поддержания устойчивого экономического роста, повышения инвестиционной активности, роста благосостояния граждан, стабилизация состояния финансового и банковского секторов. При этом степень удовлетворения потребности населения в жилье является важнейшей характеристикой уровня экономического развития страны. Решение этой насущной для значительной части населения России проблемы является залогом стабильного развития экономики. По оценкам экспертов, в России находится потенциально крупнейший в Европе рынок ипотечных услуг, поскольку по приблизительным оценкам более 60% граждан России нуждаются в улучшении жилищных условий.

Однако низкий уровень доходов населения, высокие цены на объекты недвижимости, недостаточный потенциал строительного комплекса, отсутствие работающих механизмов долгосрочного кредитования, а также отсутствие единых и общепринятых стандартов ипотечного кредитования до недавнего времени совершенно не способствовали развитию ипотеки в стране.

Но именно в существующих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом . Именно поэтому механизм ипотеки включен в число приоритетов социально-экономического развития России на перспективу до 2010 г., а проблема обеспеченности населения России жильем возведена в ранг национального проекта. И этот факт легко объясним, поскольку реализация столь амбициозных планов Правительства РФ по повышению уровня обеспеченности жильем населения невозможна без использования механизмов ипотечного кредитования.

Жуков И.В., Щербаков Л.И. Ипотечное кредитование затрат на приобретение и строительство жилья// Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 4): Сб. научи. тр./Отв. ред. А.И. Щербаков. - Новосибирск: НГЛСУ, 1998.-С. 98- 101. 30

Особую актуальность и социальную значимость проблема развития ипотечного кредитования в России приобрела с началом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», старт которого был провозглашен Президентом России в 2005 году. В основу проекта легла федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище», рассчитанная на 2002-2010 годы. Власти рассчитывают, что к 2010 году треть населения России будет иметь возможность купить квартиру с помощью ипотеки. В этой связи, развитие ипотечных программ представляется наиболее актуальной задачей, а от того, насколько адекватным в действительности окажется принимаемый комплекс законов, которые должны решить эту задачу, в значительной степени зависит успех всего национального проекта, рассчитанного на разные категории населения. Таким образом, задача развития ипотечного кредитования, являясь важной составной частью национального проекта «Доступное жилье - гражданам России», остается одной из наиболее приоритетных и социально значимых.

Но не секрет что, несмотря на все достигнутые успехи в области развития ипотечных программ в процессе реализации национального проекта, остается много нерешенных проблем, среди которых можно выделить недостаточную практическую организацию и деятельность институтов, обеспечивающих инфраструктуру для ипотечного жилищного кредитования. К одной из основных проблем развития ипотеки диссертант относит значительный дисбаланс между потенциальными возможностями населения в приобретении жилья, которые расширяются благодаря внедрению программ Правительства, и беспрецедентным ростом цен на недвижимость, который побил все мыслимые рекорды в 2006 г.

Другой актуальной проблемой является неразвитость механизма формирования «длинных» денег в экономике, которые необходимы для повышения привлекательности ипотечных программ для населения. В свою очередь внедрение этого механизма требует активного развития рынка ипотечных ценных бумаг.

Попытки полного копирования в России западных ипотечных моделей, работающих исключительно в условиях стабильной экономики, надежной кредитно-финансовой системы, высокоразвитого фондового рынка, экономически активного и образованного населения, вряд ли будут успешными.

Актуальность проблемы с обеспеченностью населения жильем и перспективность развития рынка ипотечных услуг для России, наряду с наличием нерешенных макро- и микроэкономических проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования, обусловили выбор темы диссертационного исследования.

**Степень исследованности проблемы.**Вопросы ипотеки в советский период рассматривались в контексте проблем капиталистического способа производства в работах Хесина Е.С., Шенаева В.Н. и других авторов. Правовое регулирование залоговых отношений исследовались в работах Грибанова В.П., Новицкого И.Б., Перетерского И.С., Яковлева В.Ф.

Переход России к рыночной системе хозяйствования способствовал появлению новых направлений в отечественной экономической науке, направленных на решение новых актуальных задач теории и практики. Вопросы ипотеки рассматривались в исследованиях Абалкина Л.И., Глазьева С.Ю., Жигунова И.В., Лимаренко В.И., Пенкиной И.А., Полякова Л.А., Тарасевича Е.И., Цыбуленко З.А., Чащиной Т.Л. и др. В работах указанных авторов рассматриваются вопросы истории и мирового опыта в области ипотеки, а также формирования инструментов для развития строительного комплекса и решения жилищной проблемы. Вместе с тем, в них не рассматривается круг проблем, связанных с развитием инфраструктуры рынка ипотечных услуг, а также практически не рассмотрен внутрихозяйственный аспект развития ипотечных услуг.

В специальной литературе и научных исследованиях приводятся в основном зарубежные теории и методологии, которые относятся к рынку недвижимости и ипотечному кредитованию, а некоторые также исторические аспекты формирования и развития ипотечного кредитования. В процессе

анализа состояния ипотечного кредитования в современной экономике России были использованы работы Балабанова И.Т., Белоусова И.Э., Бусова В.И., Воробьевой О.Е., Горцева О. И., Ефимова B.C., Кудрявцева В.А., Логинова М.П., Меркулова В.В., Мурычева А.В., Печатниковой СМ. и др.

Несмотря на существующий объем исследований по теме недвижимости и ипотечного кредитования, институт ипотеки чрезвычайно обширен, поэтому можно с уверенностью утверждать, что научное исследование данного вопроса не завершено. Актуальность и недостаточная изученность вопросов ипотечного кредитования в РФ определили выбор темы исследования, его цель, задачи и структуру.

**Цель исследования**заключается в выявлении перспективного инструментария ипотечного кредитования, способного стимулировать масштабный рост рынка ипотечных услуг, а также в выявлении особенностей ипотечного жилищного кредитования и выработка конструктивных предложений по их решению.

**Главная задача**в достижении этой цели состоит, по нашему мнению, в формировании и активизации платежеспособного спроса населения на приобретение жилья.

Также, достижению поставленной в работе цели, способствовало решение следующих задач:

- определить основы формирования и использования финансовых

ресурсов на рынке жилищного кредитования в условиях современной России;

определить способы обеспечения финансовыми ресурсами системы приобретения жилья на основе ипотеки;

раскрыть значение ипотечного кредитования и его социально-экономическую роль в условиях становления рыночных отношений в России;

определить круг проблем, присущий российскому рынку ипотечных услуг, и выявить перспективы его дальнейшего развития;

проанализировать мировой опыт становления и развития систем ипотечного жилищного кредитования на примере развитых западных стран, а также определить возможность использования этого опыта в условиях современной России;

дать характеристику состояния и тенденций развития нормативно-правовой базы, регулирующей ипотечное кредитование в РФ в условиях последних законодательных инициатив Правительства РФ, направленных на реализацию национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»;

проанализировать тенденции в развитии рынка ипотечных услуг в России и обосновать необходимость рефинансирования ипотечного жилищного кредитования;

сформулировать предложения по совершенствованию действующего российского законодательства в области ипотечного кредитования и формированию доступности ипотечных программ для населения;

**Объектом исследования**является система экономических и финансовых отношений, возникающих при формировании и развитии ипотечного жилищного кредитования.

**Предметом исследования**является финансово-инвестиционный механизм формирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования, а также общественные отношения, возникающие в процессе его осуществления.

**Теоретической и методологической**основой исследования послужили труды ученых и ведущих специалистов-практиков России и развитых западных стран.

**Информационной базой исследования**послужили статистические сборники, специальная литература, нормативная информация, а также теоретические и практические материалы, опубликованные в экономической литературе и периодической печати.

**В исследовании были использованы следующие методы познания:**

экономико-статистический, графический, экспериментальный, дедуктивный, эмпирический. При анализе социально-экономических процессов и финансовых отношений применялись следующие приемы экономического анализа: -наблюдение, группировка, сравнение, выборка, учет взаимосвязей и тенденций.

**Научная новизна исследования**заключается в выявлении особенностей функционирования механизма ипотечного жилищного кредитования в России и в разработке практических рекомендаций, определяющих формирование доступного для населения жилья посредством внедрения и совершенствования ипотечных программ.

**На защиту выносятся следующие основные результаты:**

уточнено понятие ипотеки, которое по своему содержанию представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю), но, будучи частью рынка ссудных капиталов, ипотечное кредитование имеет свои особенности, вытекающие из его специфики;

раскрыто, что в современных условиях развития экономики ипотеку необходимо понимать, как ипотечную систему, которую необходимо подразделять на подсистемы, в частности, юридическую и экономическую;

на основе зарубежного опыта обосновано, что становление рынка ипотечного жилищного кредитования в России целесообразно и оправданно лишь в той мере, в которой заимствование этого опыта не вступает в противоречие со спецификой становления ипотеки в стране;

разработаны пути комплексного решения проблем, в области практической организации и деятельности институтов, обеспечивающих инфраструктуру для ипотечного жилищного кредитования;

обосновано, что осуществление планов Правительства РФ по реали-

зации национального проекта «Доступное и комфортное жилье» невозможно без активных процессов внедрения и законодательного регулирования процесса рефинансирования ипотечных кредитов, направленного на привлечение «длинных» денег в экономику. Предложено авторское видение того, каким должно быть российское законодательство об ипотечных ценных бумагах;

разработаны предложения по формированию и осуществлению комплексного подхода, направленного на формирование доступной ипотеки, выделено необходимость следующих первоочередных мер, в т.ч. поэтапное снижение ставки по ипотечному кредиту, увеличение срока ипотечного кредитования, снижение первоначального взноса по кредиту, упрощение процедуры получения ипотечного кредита;

предложено создание системы ипотечного страхования, предполагающей формирование условий для обеспечения возможностей осуществлять ипотечное страхование частными страховыми компаниями.

**Теоретическая и практическая значимость**проведенного нами исследования состоит в возможности использования теоретических выводов и практических рекомендаций:

в процессе разработки стратегии дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования;

при разработке комплексных программ ипотечного жилищного кредитования на федеральном уровне и уровнях субъектов федерации и муниципальных образований;

в процессе реформирования существующих программ ипотечного кредитования по мере совершенствования ипотечного законодательства.

**Внедрение результатов исследования и апробация.**Результаты исследования и его основные положения докладывались и получили положительную оценку на конференции IV Международная науч-

ная конференция молодых ученых, аспирантов и студентов «Молодежь и экономика». (18 апреля 2007 года, Ярославль, Ярославский военный финансово-экономический институт им. генерала армии А.В. Хрулева).

**Публикации.**По данной теме диссертационного исследования опубликовано 4 научных работы общим объемом 2,0 п.л., в том числе в сборнике рекомендованном ВАК.

**Объем и структура работы.**Структура работы определена поставленными целью и задачами. Объем исследования составляет 158 страниц, в том числе 12 рисунков, 4 таблицы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

Во **введении**обоснована актуальность диссертационной работы, определена степень исследованности проблемы, обозначены цель, объект и предмет исследования, раскрыта теоретическая и информационная база исследования, обосновываются научная новизна и практическая значимость работы.

**В первой главе «Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования»**раскрываются теоретические основы ипотечного кредитования, и обосновывается его социально-экономическая сущность. На основе теоретических обобщений и проведенных исследований выявлена роль ипотечного кредитования в социально-экономическом развитии общества. Определен круг проблем, присущий сегодня российскому рынку ипотечных услуг и проанализированы перспективы его дальнейшего развития.

**Во второй главе «Анализ современной практики ипотечного жилищного кредитования в РФ»**обобщается накопленный на сегодня мировой опыт развитых стран в практике ипотечного кредитования и на основе полученных выводов обосновываются перспективы и дальнейшее направление развития отечественного рынка ипотечных услуг, раскрываются внешние и внутренние факторы, влияющие на процесс развития. В этой главе проанализирована существующая законодательная база формирования и развития ипотеки на рынке недвижимости РФ, определены направления совершенствования и нормализации действующего законодательства с целью устранения су-

ществующих противоречий и повышения эффективности функционирования всего механизма ипотечного кредитования в целом. Также нами составлена сравнительная таблица, наглядно характеризующая существующие традиционные модели ипотечного кредитования и проанализированы возможности их практического применения в условиях современной России.

**Третья глава «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России»**посвящена непосредственно становлению и формированию системы ипотечного кредитования в условиях России. В этой главе представлена авторская концепция системы ипотечного жилищного кредитования, а также обоснование необходимости формирования вторичного рынка ипотечных ценных бумаг в целях развития механизма ипотечного кредитования и повышения доступности ипотечных программ в соответствии с планами Правительства РФ в ходе реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Кроме того, в этой главе нами предлагается дополнительный ряд мер, способствующий решению проблемы доступности ипотечного кредитования для населения России.

**В заключении**обобщены основные выводы, приводятся рекомендации по формированию и развитию системы ипотечного жилищного кредитования в России.

## Теоретические основы формирования и использования финансовых ресурсов на рынке жилищного кредитования

Рынок представляет собой сферу проявления экономических отношений между производителями (продавцами) и потребителями (покупателями) товаров и отражает социально-экономические условия реализации товаров1. В общей системе рынков можно выделить рынок недвижимости, на котором рыночными товарами являются объекты недвижимости.

Недвижимость — это участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и другими минеральными и растительными ресурсами), а также зданиями и сооружениями. Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимости относятся земельные участки недр, обособленные водные объекты, леса, здания, сооружения, предприятия, квартиры, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости представляет собой сферу инвестирования капитала в объекты недвижимости, а также систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения проявляются между инвесторами при купле продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, внаем и т.д.

Таким образом, недвижимость является финансовым активом, операции с которым осуществляют на рынке недвижимости, то есть на одном из секторов финансового рынка.

Связывая понятия недвижимости с жилищным вопросом в России, и особенно в городах с миллионным населением и выше, стоит отметить, что проблема улучшения жилищных условия стоит очень остро. Ключ к его решению следует искать в области финансовых инструментов.

Далеко не каждый россиянин может приобрести квартиру, заплатив за нее всю цену полностью, или же улучшить свои жилищные условия, не ожидая в течение десятилетий помощи государства в рамках программы по переселению очередников.

Поэтому в данный момент ипотека — один из главных вариантов улучшения жилищных условий.

Ипотека (гр. hypoteke — залог, заклад) представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю)1.

Слово «ипотека» впервые появилось в Греции в начале VI в. до н.э, его ввел архонт (archon - высшее должностное лицо в древнегреческих полисах) Солон, и было связано с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство)".

С этой целью оформлялось обязательство, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в указанной сумме. На таком столбе (камне), получившем название «ипотека» (от греч. hypotheka - подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. По истечении оговоренного срока, если деньги возвращались, камень (столб) торжественно переносили в другое место, а заемщик попадал в разряд уважаемых и благонадежных клиентов.

## Мировой опыт развития ипотечного кредитования жилой недвижимости

В экономиках разных стран ипотека занимает определенное место. В каждой стране действует своё специфическое законодательство в данной сфере, во многом зависящее от особенностей земельного законодательства (к примеру в США, где залог недвижимости используется достаточно широко и в аграрном секторе тоже, под ипотекой понимается залог недвижимости только в жилищной сфере1). Во Франции право на непосредственное владение землей принадлежит только потомственным аристократам, все остальные граждане обладают правом аренды земельных участков". Но для всех развитых стран можно выделить общие принципы ипотечной системы:

- принцип специальности: его содержание заключается в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников. Объект недвижимости должен быть точно описан и достоверно обозначен, должны быть точно определены доли совладельцев имения, сервитута и т.п.;

- принцип внесения, который заключается в обязательном внесении всего относящегося к объекту недвижимости в поземельные книги или реестры;

- принцип гласности, заключающийся в том, что реестры и поземельные книги должны быть доступны для ознакомления;

- принцип легальности, т.е. все записи имеют строго юридическое значение;

- принцип достоверности, заключающийся в реальности записей в реєстрах и поземельных книгах. Ипотечный рынок выполняет следующий ряд функций:

- коммерческая (получение прибыли);

- ценовая (обеспечении рынка процессом формирование рыночных цен);

- информационная: рынок производит и доводит до своих участников рыночную информацию об объектах торговли и её участниках;

- регулирующая (рынок утверждает правила и устанавливает приоритеты).

Ипотечный рынок является частью рынка ссудных капиталов, так как объект сделки на этом рынке - ссудный капитал, при этом ипотечный рынок реализует функции рынка ссудных капиталов (аккумулирующая, перераспределительная и т.д.).

Являясь частью рынка ссудных капиталов, ипотечное кредитование имеет свои характерные особенности:

1. Ипотечный кредит - это ссуда под строго определённый залог (обычная банковская ссуда может и не обеспечиваться залогом).

2. Большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение. Ссуды используются для финансирования приобретения или постройки как жилых, так и производственных помещений, а таюке освоения земельных участков.

3. Ипотечные кредиты предоставляются на длительный срок, обычно на 10-30 лет. Благодаря этому растягивается погашение кредита во времени и таким образом уменьшается размер ежемесячных выплат.

4. По сравнению с потребительским кредитом ипотечная ссуда представляет собой достаточно большую сумму.

5. Ипотечный кредит подвергается государственному регулированию.

6. При оформлении кредитного договора используется особый инструмент - закладная, удостоверяющая право временной передачи собственности от должника-заёмщика к банку-кредитору в качестве обеспечения оплаты долга (ссуды).

7. Ипотечный кредит позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики.

8. Ипотечные кредиты могут обращаться на вторичном рынке1.

## Тенденции в развитии рынка ипотечных услуг и особенности ипотечного рынка Москвы и Московской области

Несмотря на все изложенные выше трудности, которые сопровождают реализацию национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», рынок ипотечных услуг в России продолжает свое становление, а задача развития ипотечного кредитования остается одной из наиболее приоритетных и социально значимых.

Однако рост рынка ипотеки отражается на работе рынка недвижимости пока в основном лишь в виде ожиданий увеличения объемов кредитования. Доля сделок на рынке жилья с использованием ипотечного кредитования составила в 2006 году порядка 8%, в то время как в развитых странах на этот вид кредитования приходится до 1/3 совокупных активов кредитных организаций. Доля ипотечных кредитов в ВВП составила в 2006 году 1,3% (против 0,6% в 2005 году), в то время как в странах Восточной Европы - 5%, а в странах Евросоюза в среднем - 34%1. Что же касается объемов, то, например, в США ипотечный рынок оценивается триллионами долларов США, а у нас (в пересчете на доллары) - в лучшем случае миллионами.

Приведенные данные позволяют сделать вывод о том, что на сегодняшний день ипотечное кредитование не оказывает существенного влияния на состояние рынка жилья, в том числе на темпы роста жилищных цен.

С другой стороны, в качестве позитивного момента можно отметить тот факт, что, несмотря на недостаточные объемы ипотечного кредитования в общем объеме выданных кредитов, тенденция к росту этих объемов сохраняется. Об этом свидетельствует объем выданных кредитов физическим лицам на покупку жилья (составивший в 2006 году 347 млрд. рублей).

Немаловажную роль в становлении рынка ипотечного кредитования сыграла активная поддержка со стороны государства. Созданное Правительством Российской Федерации ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» сформировало региональную инфраструктуру на всей территории России и обеспечило значительный приток ресурсов на региональные ипотечные рынки.

На сегодняшний день Агентство, не обладая ни монопольным, ни доминирующим положением на рынке, является ориентиром для рынка по процентным ставкам, что способствует более быстрому их снижению. Это является примером успешной реализации государством своих функций регулятора рынка.

В соответствии с сетевым планом-графиком реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в 2007 году общий объем выдачи ипотечных кредитов в России должен составить 151 млрд. рублей . Это позволит улучшить жилищные условия более 270 тыс. семей. Из них 60 млрд. рублей будут рефинансированы АИЖК. В этих целях в федеральном бюджете на 2007 год предусмотрено увеличение уставного капитала АИЖК на 4,5 млрд. рублей.

Правительство РФ планирует увеличить объемы ипотечного кредитования в текущем году, что позволит набрать необходимые темпы роста для выхода к 2010 году на ежегодный объем кредитования в размере 415 млрд. рублей и объемы строительства в размере 80 млн. кв. м жилья в год в соответствии с целевым ориентиром Национального проекта. Для этого в каждом субъекте Российской Федерации должно выдаваться порядка 50 кредитов в день. В январе 2006 г. было издано распоряжение Правительства РФ, утверждающее новую редакцию Федеральной целевой программы "Жилище" до 2010 г. Эта программа является основным инструментом для реализации национального проекта «Доступное жилье». Программа предусматривает увеличение к 2010 г. общего объема федерального финансирования данных мероприятий до 239 млрд. руб.