Лазарова Лариса Борисовна. Ипотечное кредитование в механизме формирования жилищного рынка России : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.10, 08.00.05 / Лазарова Лариса Борисовна; [Место защиты: С.-Петерб. гос. ун-т]. - Санкт-Петербург, 2007. - 331 с. : ил. РГБ ОД, 71:07-8/638

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. Теоретико-методологические принципы исследования ипотечного жилищного

кредитования 15

1.1. Понятие жилищного рынка и факторов, определяющих его развитие 15

1.2. Методологические основы разработки технологий управления ипотечным кредитованием 55

13. Проблемы обеспечения населения жильем в зарубежных странах и способы их решения 65

ГЛАВА 2. Финансово-экономическая сущность и значение ипотечного жилищного кредитования 89

2.1. Исторические этапы развития и становления ипотечного жилищного кредитования в России 89

2.2. Экономическое содержание ипотечной системы .... 116

ГЛАВА 3. Система ипотечного жилищного кредитования в рыночных условиях хозяйствования 150

3.1. Анализ и специфика развития ипотечного жилищного кредитования в регионах 151

3.2. Роль Федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в системе ипотечного кредитования 181

ГЛАВА 4. Система ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах 206

4.1. Особенности ипотечного жилищного кредитования в США 206

4.2. Опыт ипотечного жилищного кредитования в Германии и объединенной Европе ЗАКЛЮЧЕНИЕ 297

Библиография 306

Приложение 1 326

Приложение 2 329

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Развитие конкуренции в условиях рынка с целью повышения эффективности функционирования всей экономической системы предполагает свободное перемещение товаров, труда и капиталов. Условием свободного перемещения трудовых ресурсов является жилищный рынок. Важнейшей предпосылкой формирования национального жилищного рынка является система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Система финансирования жилищного строительства может включать муниципальный жилищный заём, долевое участие в строительстве, товарный кредит и зачеты, ипотечные схемы финансирования, накопительные схемы, государственные субсидии, участие в кредитной кооперации, международные инвестиционные программы, банковские кредиты, нетрадиционные схемы (лотерея, вексельная схема). В настоящее время приоритет отдан системе долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Формирование системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования проходит в сложной экономической ситуации. С одной стороны, статистика и специальные исследования фиксируют достаточно низкий уровень жилищной обеспеченности хозяйств и, соответственно, высокий уровень потребности в улучшении жилищных условий, с другой, - неразвитость ипотеки как рынка. Во всем мире дома и квартиры приобретаются преимущественно посредством ипотеки. Несмотря на то, что основу составляют кредитные ресурсы, формы и виды покупки жилья через ипотеку разные. О развитии и стабильности финансово-экономической системы любого общества в различной мере можно судить по масштабу использования кредитов гражданами и предприятиями. В мировой практике ипотечное кредитование приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках (так как

залогом выступает недвижимость). В России ипотечное жилищное кредитование ещё не получило должного развития.

Необходимо исследоватья, в чем причины недостаточного развития механизма ипотеки, в какой плоскости (экономической, правовой, социальной, ментальной) лежат причины, тормозящие развитие ипотечного жилищного кредитования. Эта проблема вызывает к себе не только специальный интерес. В условиях современной экономической ситуации для укрепления наметившихся позитивных экономических тенденций крайне важной задачей является поиск путей и соответствующих технологий, обеспечивающих приток частных инвестиций. Кроме того, включение широких слоев населения в программы кредитования стимулирует выстраивание долгосрочных экономических стратегий и, в конечном итоге, способствует формированию российского среднего класса. Поэтому развитие ипотеки можно рассматривать в комплексе поиска путей поддержания экономического роста в нашей стране.

К факторам, осложняющим развитие ипотечного кредитования в нашей стране, относятся:

недостаточно налаженная государственными финансовыми и экономическими органами система ипотечного жилищного кредитования;

слабость отечественной банковской системы, её незаинтересованность в работе с населением; отсутствие опыта долгосрочного кредитования;

неразвитость отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний;

отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения;

проблемы, связанные с отсутствием жилищно-инвестиционного законодательства и нормативно-правовой базы, не позволяющие слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка;

высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения;

высокий уровень кредитных рисков, способствующий нежеланию банковского сектора формировать долгосрочные финансовые ресурсы для функционирования ипотечной жилищной системы.

Опыт зарубежных стран свидетельствует, что при правильной организации ипотека постепенно трансформируется в воспроизводящуюся самофинансируемую систему, которая формирует и обеспечивает функционирование всего рынка жилья.

Ипотека является тем звеном национальной хозяйственной системы, которое обладает возможностью обеспечить взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками, финансово-строительными компаниями и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики. На сегодняшний день с помощью ипотечного кредитования должна решаться проблема обеспечения населения жильем. С помощью механизма ипотеки увеличится приток средств на рынок жилья, оживится строительство и сопряженные с ним секторы промышленности, расширятся рабочие места, повысятся доходы населения и бюджетов всех уровней, произойдет мультипликативный рост экономики в целом. Поэтому необходимо использовать те реальные условия и возможности, которыми располагают регионы, создать необходимые организационные правовые и финансовые предпосылки для *развития*массового строительства жилья с использованием рыночных и государственных механизмов регулирования процессов в этом социально важном секторе экономики.

В научной литературе ипотечное кредитование исследуется в основном под углом зрения рынка ценных бумаг или с позиции особенностей организации банковской деятельности. Ипотечное кредитование редко увязывается с особенностями и состоянием жилищного рынка в переходных экономиках.

Отмеченные проблемы послужили основой выбора темы диссертации.

**Цели и задачи исследования.**

Целью диссертационной работы является исследование функционирования жилищного и ипотечного рынков, как России, так и развитых зарубежных стран, определение методологических и теоретических основ ипотечного жилищного кредитования, направленных на совершенствование финансового управления системой ипотечного жилищного кредитования.

В связи с поставленной целью необходимо решить следующие задачи:

1. Раскрыть социально-экономическую сущность понятия «жильё».
2. Дать оценку состояния жилищного рынка и на основании этого охарактеризовать жилищную систему, адекватную условиям рыночного ведения хозяйства и способную удовлетворить жилищные потребности населения страны.
3. Выявить сущность и экономическое содержание ипотечного жилищного кредитования и на этой основе уточнить понятие ипотечного жилищного кредита.
4. Определить методологические основы разработки технологий управления ипотечным кредитованием.
5. Исследовать этапы развития и становления ипотечного кредитования в России и на этой основе дать обоснование понятию

системы ипотечного жилищного кредитования, определить тенденции ее развития в современных условиях.

1. Выявить недостатки и пробелы в российском законодательстве, сдерживающие развитие жилищного и ипотечного рынка, дать рекомендации по совершенствованию правового регулирования ипотечных отношений.
2. Провести сравнительный анализ организации ипотечного кредитования в зарубежных странах.
3. Обобщить региональные программы ипотечного кредитования и на этой основе предложить рекомендации по совершенствованию их деятельности.
4. Дать оценку деятельности АИЖК и предложить альтернативный механизм взаимодействия с субъектами ипотечного рынка.

**Объектом исследования**выступает жилищный и ипотечный рынок.

**Предмет исследования**состоит в исследовании отношений, возникающих в процессе взаимодействия ипотечного и жилищного рынка России.

**Методологическая и теоретическая база исследования**построена на принципе отражения. Конкретные методы познания связаны с анализом от общего к частному (дедукции), группировкой и статистической обработкой материала, детализацией итоговых показателей, сравнительным анализом. В связи с этим использовались работы Н.Д. Колесова, Ю.В. Кузнецова, Ю.А. Маленкова, И.И. Сигова, Б.И. Соколова и др.

Теоретическая база исследования включает труды отечественных и зарубежных экономистов в области ипотечного жилищного кредитования.

Вопросы ипотечного жилищного кредитования рассматривались в трудах отечественных ученых: Н.Г. Антонова, Г.Н. Белоглазовой, А.Т. Евтуха, С.С. Колобова, Н.Ф. Костецкого, В.А. Кудрявцева, О.И. Лаврушина, Е.А. Лебедева, С.Н. Максимова, В.В. Меркулова, О.В. Мотовилова, И.В. Павловой, Г.С. Панова, Е.Б. Покопцевой, Л.И. Рябченко, Ю.Ф. Симионова, Е.И. Тарасевича, А.Н. Ужегова, И.А. Федулова, М.Х. Халиловой, Г.Р. Хисамутдинова, Г.А. Цыплина, В.А. Челнокова, Е.Б. Ширинской, В.И. Яхимовича и др.

При разработке основных положений финансово-инвестиционного инструментария были изучены и обобщены положения, выдвигавшиеся в трудах зарубежных экономистов, среди них Р. Брейли, Л. Дж. Гитман, Дж. А. Гордон, Э. Коттер, В. Лексис, С. Майерс, Ж. Матук, П. Роуз, Ф. Синки-мл., Т. Стейнметц и Ф. Уитт, Р.С. Уилсон и Ф.Дж. Фабоцци, Дж. Фридман и Н. Ордуэй, У.Ф. Шарп, и др.

В ходе подготовки диссертации были детально проработаны нормативные и законодательные акты, регулирующие процесс ипотечного кредитования на федеративном и региональных уровнях. Были изучены статистические данные, материалы конференций, публикации периодической печати.

Научная новизна состоит в разработке концепции взаимосвязи и взаимодействия жилищного и ипотечного рынка, отражающей теоретические и практические основы функционирования российской системы ипотечного жилищного кредитования.

В диссертации получены и выносятся на защиту следующие научные результаты:

I. Уточнено понятие жилья как социально-экономической категории. Жилье - это богатство общества, выступающее в условиях рыночного хозяйства в форме товара, потенциально способного приносить доход, и в форме услуги, отражающей важнейший параметр уровня жизни населения. Следовательно, в отличие от традиционных

подходов жилье необходимо рассматривать, с одной стороны, как товар, потребность в котором должна удовлетворяться рыночным путем, с другой стороны, социальная составляющая жилья вызывает необходимость удовлетворения части спроса с помощью государственных средств.

2. Сформировано представление о содержании категории  
«жилищная система», которая представляет собой комбинацию  
рыночных и социальных элементов. Рыночным элементом жилищной  
системы является коммерческое жилье, доходные дома.

Для функционирования доходных домов необходим экономико-правовой механизм, включающий:

законодательное закрепление статуса «доходных домов»;

налоговые льготы при строительстве и эксплуатации доходных домов;

установление норм арендной платы;

субсидирование арендной платы социально-незащищенным категориям граждан (при определении категорий семей, на которые распространяется право получения субсидии, за основу следует принять не норму предоставления жилого помещения, а годовой доход семьи);

лицензирование инвестирования средств в доходные дома банкам, страховым компаниям, коммерческим организациям.

3. Уточнено понятие ипотечного жилищного кредита:  
ипотечный жилищный кредит - это передача кредитной организацией  
денежных средств на долгосрочной основе (в рамках ССК при  
накоплении средств на депозитном счете), необходимых для покупки  
жилья, направляемых на приобретение земельных участков,  
предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого  
имущества.

4. Определена сущность банковского ипотечного кредита,  
позволяющая не относить его к потребительскому виду кредитования по  
комплексу признаков, включающих:

объект кредитования;

залог по кредиту (только недвижимое имущество);

длительный срок кредитования;

форму кредитования (ССК предоставляют ипотечный кредит после накопления средств на депозитном счете);

технику предоставления кредита (как правило, требуется первоначальный взнос);

возникновение отношений долгосрочного инвестирования.

1. Разработана концепция организационно-технологического базиса воспроизводства рынка жилья в качестве методологической основы системы ипотечного жилищного кредитования.
2. Предложена авторская трактовка понятия «система ипотечного жилищного кредитования» в качестве части национальной социально-экономической системы, включающей совокупность, взаимосвязь и организацию субъектов, объектов и обеспечение ипотечных кредитов, связующих между собой средства населения, банков, ипотечных агентов, институциональных инвесторов и строительного комплекса на единой организационно-правовой основе.
3. Предложен механизм участия государства и использования бюджетных средств для расширения объемов ипотечного жилищного рынка и обеспечения жильем социально незащищенной категории граждан с помощью создания нового субъекта ипотечной системы -ссудо-сберегательных касс, включающий:

законодательное установление премий по депозитным счетам  
ССК (средства на данные цели должны быть выделены из бюджетов  
разных уровней);

проценты по депозитам, премии не должны облагаться налогами;

проценты по депозитам и проценты по кредитам должны быть стабильны;

сбережения ССК должны быть включены в систему страхования вкладов;

клиент при выполнении договорных обязательств по истечении определенного срока должен иметь право снять вклад.

Отличительной чертой данного механизма является переориентация бюджетных средств с программы индивидуальной помощи к поддержке ссудосберегательных касс, что позволяет охватить значительный круг реципиентов.

1. Классифицированы на основе использования бюджетных средств современные ипотечные программы, действующие на федеральном и региональном уровне. Они различаются по уставному капиталу региональных операторов, по уставному капиталу жилищных ипотечных фондов, по строительству жилья по ипотечной программе, по долгосрочности займов, по специфике кредитования строительства жилья в сельской местности с погашением кредитов в натуральной форме, по институтам аренды жилья с правом выкупа.
2. Систематизированы финансовые источники ипотечного кредитного жилья. К ним отнесены: средства федерального регионального и местного бюджетов и жилищных фондов, средства АИЖК, средства банков, средства коммерческих организаций, средства от выпуска облигаций, обеспеченных залогом закладных на региональном уровне, средства ипотечных ПИФов.
3. Введен новый организационно-финансовый механизм рефинансирования ипотечных кредитов через АИЖК, упраздняющий деятельность региональных операторов. Договоры рефинансирования ипотечных кредитов предлагается заключать напрямую между АИЖК и

банками. Рефинансируемые кредиты должны страховаться в обязательном порядке, что будет способствовать повышению эффективности финансовых потоков и снижению издержек по ипотечным кредитам.

11. Обоснована необходимость становления смешанной модели ипотечно-жилищного кредитования, обладающая следующими характеристиками:

неограниченность ипотечного рынка и круга его участников;

эффективная аккумуляция кредитных ресурсов;

доступность ипотечного кредита для населения. **Практическая значимость**исследования носит

разнонаправленный характер. В работе внесены предложения как по совершенствованию системы ипотечного кредитования в целом, так и механизма функционирования общефедеральной системы рефинансирования ипотечных кредитов в регионах.

Материалы диссертации могут быть включены в учебные курсы «Банковское дело» и «Деньги, кредит, банки».

Самостоятельное практическое значение имеют:

а) предложения о внедрении страхования ипотечных рисков;

б) предложение о внедрении и развитии нового финансового  
института, специализированного ипотечного банка, как основного  
субъекта ипотечной системы;

в) меры, направленные на совершенствование законодательной  
базы при ипотечном кредитовании (снижение стоимости  
государственной регистрации недвижимого имущества,  
совершенствование Гражданского и Жилищного кодексов РФ,  
повышение эффективности функционирования механизма эмиссии  
ипотечных ценных бумаг, создание эффективной законодательной базы  
для защиты интересов кредиторов при неисполнении кредитных  
обязательств);

г) рекомендации по установлению дифференцированных обязательных нормативов по ипотечным кредитам в ссудо-сберегательных кассах.

class1 **Теоретико-методологические принципы исследования ипотечного жилищного**

**кредитования** class1

## Понятие жилищного рынка и факторов, определяющих его развитие

Одним из приоритетных направлений в рыночной экономике является формирование устойчивого жилищного рынка, способствующего удовлетворению потребностей населения в жилье и жилищных услугах, эффективному распределению рабочей силы на условиях рыночного равновесия.

Важнейшим инструментом научного познания и изложения разработанной концепции выступают научные категории. Поэтому прежде чем обратиться к анализу формирования и развития жилищного рынка, необходимо дать оценку его категорийно-понятийному аппарату.

Цель данного параграфа состоит в уточнении основных терминов, используемых при анализе и раскрытии проблем жилищного рынка.

Отметим, что вопросам жилищного рынка посвящена достаточно обширная экономическая литература1.

Исходным в моментом в раскрытии содержания жилищного рынка является понятие «жилье», которое можно рассматривать с различных позиций. Так, в общепринятом понимании жилище - это система пространственно-организованной (средствами архитектуры и строительства) непроизводственной жизнедеятельности индивида, социальной группы, общества в целом во взаимодействии с предметным миром и климатической средой.

Если рассматривать жилье с точки зрения жилищного хозяйства, то жилье - это единица жилищного фонда (частного, государственного, муниципального), находящегося в надлежащем виде и удовлетворяющего потребности населения в жилищных услугах.

Жилье наряду с пищей и одеждой относится к элементарным потребностям человека. Биологически сама жизнь человека невозможна, если у него нет минимально необходимой пищи, одежды и укрытия. Социальная сторона человека существенно трансформирует элементарную потребность в жилье по двум направлениям :

в социально-биологическом - это требование обособления и отдыха;

в социальном - это потребность в общении, производстве, познании, проведении досуга.

В федеральном жилищном законодательстве не дается четкого понятия жилища. В теории жилищного права под этим термином обычно понимается особое сооружение или помещение, предназначенное для проживания людей (жилые дома, квартиры, комнаты), вместе со вспомогательной жилищной площадью (кухня, коридор, ванная, прихожая), а также различного рода объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство), иное инженерное сооружение. Однако с чисто экономической точки зрения, мы считаем, что с этим определением нельзя согласиться, так как лифты и иное инженерное оборудование, хотя и является неотъемлемой частью современного жилья, не относятся к частной собственности граждан.

## Исторические этапы развития и становления ипотечного жилищного кредитования в России

Россия настолько самодостаточная страна, как в прошлом своем развитии, так и в сегодняшнем состоянии, что ей менее всего пристала роль культивируемого сейчас подобострастного низкопоклонства в сторону развитых стран по вопросам, по которым она была и непременно станет одним из мировых лидеров.

Отметим, что научным исследованиям в области ипотечного жилищного кредитования в России посвящено значительное количество публикаций1.

В 1754 г. были созданы первые банковские кредитные учреждения: для дворянства - Санкт-Петербургские и Московские конторы государственного банка при Сенате и Сенатской конторе, для купечества - в Петербургском порту при Коммерцколлегии (см. табл. 2.1).

Конторы Банка для дворянства выдавали кредиты русским дворянам, а иностранным только тем, которые приняли на себя обязательства быть в вечном подданстве России и обладали недвижимым имуществом. Несвязанные ипотечные среднесрочные (до трех лет) кредиты предоставлялись из расчета 8% годовых (3% шли в доход банка). Банк в процессе своей деятельности столкнулся со злоупотреблениями, с которыми не имел средств бороться. Имения принимались в залог из расчета по 10 руб. за одну ревизскую крепостную «душу», что породило известные злоупотребления с «мертвыми душами». Часто закладываемое имение оказывалось либо уже заложенным, либо даже проданным. В конце концов, Дворянский банк в 1786 г. был ликвидирован, а его капитал передан вновь образованному Государственному заемному банку.

В целях предоставления дворянству возможностей выкупить свои родовые имения из залога частных лиц в 1779 г. было учреждено еще одно специализированное кредитное учреждение - Вспомогательный банк для дворянства. Он выдавал долгосрочные ипотечные ссуды не деньгами, а особыми банковскими билетами, которые, будучи обеспечены ипотекой и дополнительно гарантированы правительством, являлись обязательными к приему, как частными лицами, так и казной, по нарицательной стоимости и приносили определенный годовой доход. Главный недостаток этого кредитного учреждения заключался в том, что банковским билетам был придан принудительный курс, так что, являлись как бы замаскированным выпуском ассигнаций, они не могли приобрести себе доверия самостоятельных, реально обеспеченных кредитных обязательств . За время существования вспомогательного банка им было выпущено билетов на сумму 50 млн руб., из которых свыше 48 млн поступило в казенные учреждения и только 1 млн оставался в обращении. В результате дела банка были признаны неудовлетворительными, и в 1802 г. он был присоединен к Заемному банку под названием «Двадцатипятилетней экспедиции».

Стараясь усилить приток денежных средств к землевладельцам, правительство Екатерины II организовало ряд других учреждений ипотечного кредита, развивавших впоследствии довольно значительные операции. Так, в 1772 г. в ведомстве опекунских советов при воспитательных домах в Санкт-Петербурге и Москве открылись сохранные казны, которые принимали вклады и выдавали ссуды под залог недвижимости на срок от одного до пяти лет. В 1775 г. право приема вкладов и выдачи ссуд на недвижимое имущество было предоставлено приказом общественного призрения. Эти приказы были учреждены во всех губернских городах и выполняли различные благотворительные функции.

В 1786 г. эти банки были реорганизованы в Государственный Заемный банк, который также предоставлял ссуды землевладельцам под залог недвижимости.

## Анализ и специфика развития ипотечного жилищного кредитования в регионах

В рамках данного параграфа анализируется опыт ипотечных систем отдельных регионов. Обобщаются исследования, проводившиеся значительным количеством ученых-экономистов.

При этом можно выделить четыре вида региональных ипотечных программ, реализуемых:

1) через некоммерческие фонды;

2) с использованием товарных кредитов;

3) за счет привлечения бюджетных средств;

4) через субсидирование процентных выплат (см. рис. 3.1).

Системы ипотечного жилищного кредитования регионов России претерпели большие изменения в процессе своего развития за последние годы. Так с 1994 по 2006 гг. в отдельных субъектах Федерации велась работа по разработке своих региональных программ ипотечного кредитования как элемента областной или республиканской программ поддержки жилищного строительства. Основа этих программ - активная роль органов местного самоуправления в вопросах привлечения средств ипотечного кредитования. Российская Федерация имеет различные региональные ландшафты вследствие формирования сложного хозяйственного рисунка, несмотря на то, что до 1992 года в течение многих десятилетий велось плановое и, по сути, однообразное хозяйство. При этом очевидно, что ни центр, ни периферия не являются однородными. В связи с этим многие ипотечные схемы являлись разобщенными, локальными и в некоторых регионах низкоэффективными, которые зачастую были несовместимы.

Все в большей степени проявляется тенденция перехода от обособленных схем к формированию единой общероссийской системы развития ипотечного кредитования. Сегодняшний день многие российские регионы встретили уже с унифицированными крупномасштабными системами, созданными с учетом регионального опыта. Эти системы рассчитаны на реальную отдачу вложенных средств, они окупаемы и приносят доход в бюджет регионов.

Поскольку администрации придерживаются инновационных методов развития, то воплощаемые ими сценарии ипотечных отношений базируются на различных моделях. По оценке Госстроя РФ, на 2006г. в 78 регионах в той или иной форме существуют региональные программы ипотечного кредитования. Причем региональные власти принимают активное участие в организации ипотечного кредитования: в 2000 г. региональными бюджетами на эти цели было выделено свыше 1 млрд. руб. Начиная с 2002 г. и по 2010 г. объем государственных гарантий объявлен в 11 млрд. руб. Это, безусловно, положительная тенденция в развитии системы ипотечного жилищного кредитования в России, поскольку массовое развитие ипотеки невозможно без участия регионов.

Положительной тенденцией можно считать ускорение темпов роста объемов кредитования: на начало 2003 г. на ипотечные средства были куплены 40 тыс. квартир, из них 5 тыс. были приобретены в кредит по коммерческой ипотеке, 10 тыс. - на ипотечные займы, 25 тыс. - с рассрочкой платежа. За 2003 г. региональные операторы предоставили по ипотеке еще 20 тыс. квартир. Банками, входящими в Ассоциацию российских банков, выданы еще 27 тыс. кредитов, 5 тыс. квартир реализовали кооперативы, около 1 тыс. квартир проданы через строительно-сберегательные кассы. К началу 2004 г. по ипотеке были реализованы квартиры на сумму 17,7 млрд руб.2 В 2005 г. в России выдано 78 600 ипотечных кредитов.