Костин Сергей Юрьевич. Формы и методы кредитования жилищных ипотечных программ : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Москва, 2006 231 с. РГБ ОД, 61:06-8/2734

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические основы кредитования жилищных ипотечных программ.

1.1. Ипотечное кредитование в системе финансирования жилищных программ 11

1.2. Условия и факторы функционирования и развития жилищного ипотечного кредитования 32

1.3. Модели и методы кредитования жилищных ипотечных программ 49

Глава 2. Анализ систем ипотечного кредитования жилищных программ

2.1. Анализ организации и методов кредитования современных отечественных жилищных программ 70

2.2. Институциональные особенности систем ипотечного кредитования жилищных программ разных стран 90

2.3. Основные причины неудач и риски кредитования жилищных ипотечных программ в России 112

Глава 3. Методические основы формирования и функционирования эффективного кредитования жилищных ипотечных программ

3.1. Основные принципы формирования и функционирования системы кредитования жилищных ипотечных программ в современной России 133

3.2. Организационные формы и процессы ипотечного кредитования региональных жилищных программ 151

3.3. Методические вопросы разработки системы кредитования региональных жилищных ипотечных программ 167

Заключение 188

Список литературы 197

Приложения

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Реализация конституционных прав граждан на достойное жилище - важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда страны являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями. Кооперативное и индивидуальное строительство играло вспомогательную роль. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства жилья, его эксплуатации и улучшения жизненных условий населения основными источниками средств становятся сбережения населения и кредиты банков, как это имеет место в большинстве стран мира.

При остром недостатке источников финансирования жилищного строительства потребность в жилье возрастает за счет притока в Россию беженцев из ближнего зарубежья. В этих условиях объективно возникает потребность в доступных для большинства населения долгосрочных кредитах на строительство, эксплуатацию и покупку жилья. Такие кредиты должны иметь доходность не ниже доходности других видов банковской деятельности, высокий уровень обеспечения возвратности кредитных ресурсов. Этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом объектов жилой недвижимости. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики система жилищного ипотечного кредитования постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет

функционирование рынка жилья. За счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики, обуславливающее создание новых рабочих мест и вместе с этим улучшение жизнеобеспечения населения.

Опыт показывает, что наиболее эффективно используется и развивается жилищное ипотечное кредитование (ЖИК) в рамках национальных и региональных жилищных программ, где оно выступает основной формой и методом финансирования строительства, эксплуатации и рыночного обращения жилых объектов недвижимости.

Возрастающая потребность и недостаточная разработанность теоретического и прикладного инструментария кредитования жилищных ипотечных программ (ЖИП) обусловили выбор темы исследования. Формирование жизнеспособной эффективной системы кредитования ЖИП на современном этапе развития рыночной экономики в России - одна из актуальных задач федерального, субфедерального и муниципального уровней управления.

Степень разработанности темы исследования. Проблемам жилищного ипотечного кредитования и его инфраструктуры посвящены труды многих отечественных и зарубежных ученых. Они рассматриваются в работах С. А. Андрюшина, А. Б. Биммана, В. М. Блеха, В. И. Букато, В. И. Бусова, А. И. Гурьева, А. А. Иголкина, И. И.Кауфмана, В.А. Кудрявцева, В. Д. Мехрякова, П. П. Мигулина, Я. И. Печерина, Н.П. Проскуряковой, Я. А. Сербиновича, В. В. Смирнова, С. С. Хрулева, Е.В. Черных, И. Ярошевского и др. отечественных ученых. Среди зарубежных исследователей можно отметить: А. Даймонда, А. О. Салливана, Т. С. Стейнметца, Р. Страйка, Ф. Уитта и др.

Отдельные вопросы жилищного ипотечного кредитования рассмотрены в работах известных отечественных ученых в области финансов, денежного обращения и кредита: А. Г. Грязновой, В. А. Галанова, А. А. Володина, Н. Ф. Самсонова, В. А. Москвина, М. Н. Федотовой, В. А Слепова, А. М. Тавасиева, Е.М. Шабалина и др.

Однако, основная часть опубликованных работ была выполнена в других экономических и социально-политических условиях, в ином информационном и правовом пространстве и порой не отражает современных реалий. Вопросы развития ипотечного кредитования жилищных программ в его системном представлении, роли, задач и функций в нем государственных и муниципальных органов управления в имеющейся литературе до сих пор не нашли должного отражения. Вышеизложенное определило выбор темы, объекта, предмета, цели и задач данного диссертационного исследования.

**Объект диссертационного исследования**- системы ипотечного кредитования жилищных ипотечных программ в России и за рубежом.

**Предмет исследования**- организационно-экономические и управленческие отношения, складывающиеся в рамках этой системы.

**Цель и задачи исследования.**Целью диссертационной работы является развитие теоретических основ и разработка методических положений и практических рекомендаций по формированию современных форм и методов ипотечного кредитования жилищных программ. Достижение поставленной цели осуществлялось путем рассмотрения ряда логически взаимосвязанных задач, последовательно раскрывающих тему данной работы:

обобщить теоретические разработки в области ипотечного кредитования и определить его место и роль в финансировании отечественных жилищных программ;

определить основные условия формирования и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования жилищных программ,

факторы ее развития в современных условиях отечественной экономики;

дать характеристику основных методов и моделей кредитования жилищных ипотечных программ, применяемых в мировой практике, оценить их возможности и условия использования в решении задач улучшения жилищных условий населения;

выявить возможности, формы и методы привлечения денежных ресурсов населения и институциональных инвесторов в финансирование жилищных ипотечных программ и проблемы реализации этих программ на основе долгосрочного ипотечного кредитования;

проанализировать основные причины неудач ипотечного кредитования жилищных программ в России, определить риски и предложить условия их минимизации в разработке и реализации жилищных ипотечных программ;

разработать основные принципы формирования и функционирования систем кредитования жилищных ипотечных программ в современной России, предложить модель региональной системы кредитования жилищных ипотечных программ, обеспечивающую высокую доступность кредитов для населения и эффективность участия в программе кредитных организаций;

предложить методы расчета и прогнозирования основных показателей и алгоритм разработки региональных жилищных ипотечных программ.

**Методология и методы исследования.**Методологическую основу диссертации составили достижения экономической науки, социологии, теории управления, права, отраженные в трудах отечественных и зарубежных ученых в области финансов, денежного обращения и кредитования, организации и управления жилищными ипотечными программами. В ходе диссертационного исследования изучена общая и специализированная литература. Использованы законодательные и нормативно-правовые

документы, годовые отчеты и официальные публикации по проблемам финансирования жилищных программ и формированию системы жилищного ипотечного кредитования, материалы научных конференций, а также федеральные, региональные и корпоративные статистические и аналитические материалы. Ряд методологических положений и выводов, содержащихся в диссертации, иллюстрирован расчетными таблицами и графическими схемами, подготовленными автором на основе статистических данных Министерства экономического развития и торговли РФ, Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Госкомстата России.

Совокупность используемой методологической базы и методов исследования позволила обеспечить в конечном итоге достоверность и обоснованность выводов и практических решений

**Эмпирическая**база **исследования.**В работе представлен значительный фактический материал, собранный в ходе исследований становления и развития жилищного ипотечного кредитования в России и за рубежом. Эмпирическую базу исследования составляют: архивные документы по деятельности органов государственного управления и ипотечных кредитных учреждений и организаций, отчетные документы о деятельности российских учреждений, осуществляющих и обслуживающих ипотечное кредитование жилищных программ; зарубежные и отечественные публикации, освещающие становление и функционирование ипотечных институтов в мировой практике решения проблем улучшения жилищных условий населения.

**Научная новизна диссертационной работы**заключается в обосновании основных принципов и методов ипотечного кредитования жилищных программ и разработке основных методических положений формирования системы кредитования региональных жилищных программ, обеспечивающих вовлечение денежных средств населения и

институциональных инвесторов в их финансирование с учетом имеющихся социально-экономических условий региона.

**Наиболее существенные результаты, полученные автором:**

1. Обоснованы сущность, содержание и виды жилищных ипотечных программ, место и роль кредитования в процессах их финансирования, что позволяет выбрать наиболее эффективные для конкретных условий формы и методы финансового обеспечения решения задач улучшения жизненных условий населения;
2. Определены состав участников системы жилищного ипотечного кредитования, их функции и мотивы участия в процессах первичного и вторичного рынка ипотечных кредитов, использование которых является необходимым условием построения эффективной системы ипотечного кредитования, побуждающей ее участников к реализации целей финансируемых жилищных ипотечных программ;
3. Выявлены основные условия и факторы формирования и функционирования систем ипотечного кредитования жилищных программ, риски ипотечного жилищного кредитования и методы их минимизации в современных условиях отечественной экономики;
4. Определены формы и методы привлечения денежных ресурсов населения и институциональных инвесторов в жилищное ипотечное кредитование, в наибольшей степени соответствующие действующему законодательству, платежеспособности и менталитету населения конкретного региона России;
5. Разработаны основные принципы и предложены методы и концептуальная схема построения эффективной системы жилищного ипотечного кредитования, которые наиболее полно отвечают требованиям адаптивности и гибкости системы кредитования по отношению к рынку, тенденциям мирового развития экономики и государственным приоритетам в сфере социально-экономической политики;

6. Обоснованы методические положения по формированию системы ипотечного кредитования региональных жилищных программ на основе небанковской кредитной организации и предложены методы определения величин ее основных параметров с учетом конкретных социально-экономических условий региона.

Теоретическая и практическая значимость работы состоит в том, что обобщен отечественный и зарубежный опыт ипотечного кредитования жилищных программ; определены его современные условия, формы, методы; выявлены основные факторы и тенденции развития; уточнены некоторые понятия и классификации, что позволяет углубить существующие теоретические представления об экономико-правовом институте кредитования жилищных ипотечных программ России.

Выводы и предложения исследования могут быть использованы в деятельности коммерческих банков и других кредитных организаций, осуществляющих ипотечное жилищное кредитование, Государственным комитетом по строительству и архитектуре, Федеральным агентством по управлению имуществом Минэкономразвития РФ, Администрациями субъектов Федерации и муниципалитетов и др. организаций, при:

подготовке федеральных, субфедеральных и муниципальных жилищных ипотечных программ, разработке форм и методов жилищного ипотечного кредитования;

совершенствовании нормативно-правовой базы, регулирующей механизм жилищного ипотечного кредитования;

подготовке учебных программ и учебно-методических материалов, проведении занятий в образовательных учреждениях соответствующего профиля.

Обоснованность и достоверность полученных результатов обеспечивается методологией проведенного исследования, базирующейся на системном и комплексном подходах к предмету исследования, а также

использованием официальных, в том числе статистических, архивных источников, федеральных и ведомственных нормативно-правовых документов и результатов научных исследований отечественных и зарубежных ученых по данной проблематике.

Выводы диссертации базируются также на анализе материалов научных и научно-практических конференций и семинаров, финансовой отчетности Центрального банка РФ, фонда «Институт экономики города» и других учреждений, имеющих отношение к сфере жилищного ипотечного кредитования.

**Апробация работы и использование результатов исследования.**Основные положения диссертационного исследования были обсуждены на Всероссийской научно-практической конференции «Современная Россия: экономика и государство», 20-й Всероссийской конференции молодых ученых и студентов «Реформы в России и проблемы управления» (Москва, ГУУ, 2005). Отдельные положения диссертационного исследования использованы в учебном процессе при подготовке учебных программ и методических документов на кафедре оценки и управления собственностью Государственного университета управления. Предложения по совершенствованию системы жилищного ипотечного кредитования использованы в деятельности ООО Компания «Московские Огни - Мегапир».

**Публикации.**Основные положения диссертации отражены в четырех публикациях общим объемом 1,87 п.л.

## Ипотечное кредитование в системе финансирования жилищных программ

Российская система жилищного финансирования в дореформенный период соответствовала проводимой жилищной политике и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном предоставлении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий. В 1987 году доля государственных капитальных вложений в жилищное строительство составляла более 80%, а средства населения - лишь 14,6% (включая средства индивидуальных застройщиков и членов жилищно-строительных кооперативов).

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Произошедшее в последние десятилетия сокращение бюджетных ассигнований привело к резкому снижению количества бесплатного жилья, предоставляемого очередникам на улучшение жилищных условий. Размеры предоставляемого бесплатного социального жилья сократились с 1990 по 2003 гг. в 3,1 раза. Бесплатное жилье доступно примерно 400 тысячам семей в год, тогда как число граждан, имеющих зарегистрированное право на такое жилье, составляет 6,3 млн. семей. Объемы ввода в эксплуатацию нового жилья уменьшились с 61,7 млн. кв. метров в 1990 году до 30,7 млн. кв. метров в 2003 году . Сокращение объемов ввода жилья в эксплуатацию привело к заметному ухудшению положения в строительном секторе, убыточности многих строительных предприятий. Во многом это связано с несовершенством и политическим характером реформ, до сих пор проводимых государством.

## Анализ организации и методов кредитования современных отечественных жилищных программ

К моменту разработки Концепции развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования в России2 сложилась ситуация, когда формирование системы долгосрочного ипотечного кредитования ЖИЛ стало не только актуальной, но и осуществимой задачей. В новых условиях зарождающегося рынка, приватизации жилищного фонда и бурного роста рынка жилой недвижимости, развитие различных форм кредитования, многие из которых лишь условно можно было отнести к ипотечным, происходило по двум направлениям. С одной стороны, сам рынок вызвал к жизни различные формы кредитования, реализуемые в инициативном порядке банками, строительными компаниями, с другой стороны, - региональные власти, понимая большой потенциал ипотеки как формы улучшения жилищных условий, предпринимают различные меры для ее развития в регионах.

Практически формирование системы жилищного ипотечного кредитования в современной России началось с момента принятия федерального Закона «Об ипотеке» в 1998 году1. Прошло 7 лет. В настоящее время долгосрочное кредитование населения под залог недвижимости осуществляют 35 банков в Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Саратове, Уфе и других крупных промышленных городах России. Однако какого-либо существенного развития системы жилищного ипотечного кредитования так и не произошло. Несмотря на наличие минимально необходимой базы законодательного регулирования, экономические факторы не позволяют широко развиться так называемой «классической» ипотеке.

В условиях существующей уже достаточно продолжительное время макроэкономической реальности участники ипотечного рынка изыскивают и, с разной степенью успеха, применяют отличные от классической схемы модели ипотечного кредитования жилищных программ и рыночных операций с жилой недвижимостью. Основной задачей таких схем является уменьшение кредитного риска, который в этой сфере очень велик, и обеспечение доступности ипотечных жилищных кредитов.

## Основные принципы формирования и функционирования системы кредитования жилищных ипотечных программ в современной России

Суть методологического подхода в формировании и развитии системы кредитования ЖИП заключается в разработке принципов формирования и развития совокупности ее элементов (кредиторов, заемщиков, страховщиков, оценщиков, риэлтеров и т. д.) и внутренне непротиворечивых отношений между ними (с определением целей каждого субъекта в реализации целей ЖИП).

Принципы функционирования позволяют определить общие закономерности системы кредитования ЖИП, разделение ее на отдельные сегменты (кредитование федеральных, субфедеральных и муниципальных ЖИП, первичных и вторичных рынков жилой недвижимости, застройщиков и покупателей жилых объектов и т. д.).

Разделение системы кредитования ЖИП по уровням иерархии приводит к выделению в его структуре федеральной, субфедеральных и муниципальных подсистем (элементов). Такое деление целесообразно, т. к. Россия, как федеративное государство, построено по сложной иерархии, а ЖИП направлены на решение прежде всего социальных проблем населения, проживающего на конкретной территории. Следовательно, игнорирование особенностей федеративного устройства государства при становлении и развитии отечественной системы ипотечного кредитования жилищных программ вряд ли является правильным.

Каждая административно-территориальная единица страны (субъект Федерации, муниципальное образование), имеющая необходимые условия, может создавать свою в наибольшей степени отвечающую имеющимся структуре рынка недвижимости, потребностям населения в ипотечных кредитах, возможностям финансовой системы, уровню развития строительного комплекса и инфраструктуры ипотечного кредитования, участия государственных и муниципальных органов управления и расположенных на данной территории предприятий и организаций. Объединение систем ипотечного кредитования субфедеральных и муниципальных (территориальных) ЖИЛ в общенациональную позволяет осуществлять перетоки финансовых ресурсов из территориальных образований страны с избыточными финансовыми ресурсами в дефицитные. Это обусловит увеличение предложения ипотечных кредитов, снижение их стоимости, а вместе с этим увеличение их доступности. Такой подход будет также способствовать развитию конкуренции между территориальными системами кредитования ЖИЛ вместе с этим развитию системы ипотечного кредитования ЖИЛ страны. Главное в этом подходе - это создание эффективной федеральной системы финансирования ЖИЛ, основанной на рыночных механизмах, конкуренции ее финансовых и инфраструктурных элементов.

При формировании такой системы необходимо создать конкурентную среду, представляющую собой совокупность рыночных сил и факторов, определяющих функционирование ее субъектов, а также отношения этих субъектов в процессе конкуренции. При формировании конкурентной среды возникает проблема выбора «критериев конкурентности». В качестве таких критериев в данной работе выдвигаются следующие:

- количество кредиторов, которое должно быть таким, насколько позволяет эффект масштаба ипотечного кредитования в данном регионе страны;

- искусственные препятствия мобильности ипотечных кредитов или инструментов кредитования и видов ипотечных кредитов;

- ограничения для выхода новых участников на региональные ипотечные рынки страны, прежде всего для кредиторов и заемщиков;

- эластичность кредитных ставок и цен на ипотечные продукты и услуги;

- отсутствие принудительной тактики субъектов системы ипотечного кредитования в ходе отношений с контрагентами;

- открытость и доступность информации обо всех субъектах и объектах ипотечного кредитования для обеспечения возможностей принятия эффективных решений;

- обеспечение преемственности российской системы управления финансированием (в т.ч. кредитованием) ЖИЛ, имеющей свою историю становления и развития, а значит и традиции, с учетом всего рационального в мировом опыте, при его осмысленной адаптации к отечественным условиям.

При разработке схем ипотечного рынка следует учитывать следующие требования:

1. Обеспечение защиты интересов как кредитора, так и должника в ипотечных отношениях. Выполнению этого условия служат страхование, специальные правительственные программы, процедура обращения взыскания на заложенное имущество и т.д.

2. Создание условий доступности кредитов по реализуемым жилищно-ипотечным программам рядовому потребителю. Для отдельных категорий населения разрабатываются льготные правила и нормы погашения кредита в рамках реализуемых жилищно-ипотечных программ.

3. Создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, специализирующихся на ипотеке, так как именно за счет них формируется рынок жилья и происходит развитие других сфер. Возможно объявление некоторых из них учреждениями, действующими при поддержке правительства: им предоставляются налоговые льготы и более свободные финансовые формы деятельности на рынке ценных бумаг.

4. Активизация деятельности государства в ипотечных отношениях для контроля над деятельностью организаций, осуществляющих кредитование жилищно-ипотечных программ. Государство может проводить льготную налоговую политику в этой области, разрабатывать и реализовывать специальные программы, образовывать необходимые государственные органы.