Шанавазова, Маликат Султановна. Развитие рынка ипотечного жилищного кредита : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Шанавазова Маликат Султановна; [Место защиты: Кубан. гос. ун-т].- Махачкала, 2012.- 153 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/2379

**Введение к работе**

**Актуальность темы диссертационного исследования.** Неотъемлемой частью современной государственной социально-экономической политики России является система управления развитием рынков недвижимости и ипотечного кредитования с целью активизации воспроизводственных процессов в экономике страны. Эффективное выполнение своих функций ипотечным рынком находится в прямой зависимости от возможности привлечения и использования дополнительных источников финансирования.

Стоит отметить усиление интереса к проблемам ипотеки со стороны научной общественности в последнее время, в связи с разработкой и принятием пакета законов, направленных на формирование рынка доступного жилья в России. Важно подчеркнуть особый характер развития процессов функционирования российского рынка ипотечного кредитования, суть которого состоит в том, что его субъекты находятся на начальном этапе своего становления и все еще отсутствуют отлаженные механизмы взаимодействия элементов инфраструктуры рынка, которые на региональном уровне носят вообще фрагментарный характер. Общественная потребность в разнообразных видах ипотечных продуктов значительна, но условия предоставления их участниками ипотечного рынка не совершенны и лишь начинают формироваться.

В России отмечаются низкие объемы и степень развития ипотечного рынка. Об этом свидетельствуют, например, такие показатели как доля общей стоимости закладных по остатку ссудной задолженности к ВВП страны, которая колеблется на уровне 0,42 % или доля ипотечной задолженности в ВВП равна 2,5%, а в развитых странах этот показатель может достигать 70%.

Преодоление неразвитости рынка ипотечного жилищного кредитования и его институциональной незавершенности в России стало проблемой общегосударственной, в то время как его поступательное развитие может выступить в качестве важного стабилизирующего фактора экономического роста.

Необходимость анализа развития российского рынка ипотеки и понимание его особенностей и роли в инвестиционных и социальных процессах, обоснование мер государственного воздействия по стимулированию механизмов финансирования ипотечного кредитования, важность разработок форм и методов его функционирования, а также теоретическая и практическая значимость придают теме настоящего диссертационного исследования особую актуальность.

**Степень разработанности проблемы.** Проблемам ипотеки и ипотечного жилищного кредитования посвящено немало научных работ, монографий, диссертаций, статей и обзоров в периодической печати. Несмотря на это по многим вопросам данной проблемы еще нет единого мнения, взгляды ученых и специалистов иногда расходятся даже по таким ключевым вопросам как сущность ипотеки, содержание ипотечного кредита, механизм его финансирования и т.д.

Проблемы развития ипотечного кредита отражены в таких трудах зарубежных исследователей как: З. Боди, А. Даймонда, А. Доунса, Дж. Миллара, А.О. Салливана, Т.С. Стейнметца, Р. Страйка, Ф.Уитта и др. Они рассматривают модели ипотечного кредитования, способы организации ипотечного жилищного рынка, определяют роль и функции государства в реализации ипотечного жилищного кредитования.

В российской научной литературе, разработке вопросов становления и развития рынка ипотечного кредитования посвящены работы К.Л. Астапова, И.В. Довдиенко, П.Н. Кострикина, В.М. Минц, М.П. Логинова, В.В. Меркулова, Е.Б. Покопцева, Г.А. Суворова, М.А. Федотовой, и др.

В работах Э.А. Абляхимова, З.Л. Гариповой, В.В. Котова, В.И. Емелина, М.И. Каменецкого, Е. Г. Ивасенко, А.Б. Копейкина, Н. Б. Косаревой отражены специфические особенности финансирования ипотечных сделок.

В ряде исследований рассмотрен основной инструментарий формирования и развития организационно-экономических и финансово-кредитных механизмов ипотеки в прикладном аспекте: И. Т. Балабанов, Д. З. Вагапова, Т. А. Владимирова, Ю. В. Головин, Л. Ю. Грудицына, В. В. Иванов, А. Г. Ивасенко, А. Б. Копейкин, Н. Б. Косарева, В. А. Кудрявцев, В. И. Лимаренко, З. П. Лукина, М. В. Павлова, Н. С. Пастухова, Е. П. Покопцева, В. Н. Пономарев, И. А. Разумова, Н. Н. Рогожина.

Решению отдельных проблем в сфере выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг посвящены труды В.М. Усоскина, А.А. Казакова, Е.А. Демушкиной, В.В. Драгунова, С.А. Смирнова, А.Н. Слекеничса, О.А. Плешаковой.

Различные схемы построения индикаторов моделей и систем оценки локальных жилищных рынков, обеспечивающие повышение эффективности принятия управленческих решений, способствующих созданию условий для успешного развития коммерческого жилищного ипотечного кредитования, были предложены в трудах Ю.Ф. Симонова, Е.Н. Кудашева, М.И. Каменецкого и др.

Некоторые аспекты становления и развития регионального ипотечного рынка жилья, рассмотрены в работах В.Г. Алиева, А.А. Казимагомедова, С.М. Ильясова, З.А. Арсахановой, С.Ю.Бацыной, О.В. Дьяченко, Я.С. Мелкумова, В.М. Полтеровича, Я.А. Старкова и др.

Диссертационные исследования, касающиеся отдельных проблем данной темы, проводили экономисты М.П. Логинов, М.К. Скорбин, Е.В. Голосокова, В.М. Оселедец, В.А. Савинова, Ш.А. Магомедова, Е.Д. Лунина, В.А. Поляков и др.

Тем не менее, во всем многообразии научных работ в изучаемом направлении недостает исследований, направленных на формирование научного подхода и выработку практических рекомендаций в области формирования эффективной системы функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования, так как большинство исследований посвящены фрагментарному освещению отдельных сторон исследуемой проблемы.

**Цель и задачи диссертационного исследования.** Цель диссертационной работы состоит в теоретическом обосновании и практической разработке методов повышения организационно-инвестиционного потенциала и обеспечения устойчивого направления развития рынка ипотечного жилищного кредита.

Реализация поставленной цели предопределила постановку и решение следующих логически взаимосвязанных задач:

рассмотреть экономическую сущность системы ипотечного кредитования, ее роль в развитии социально-экономических процессов;

систематизировать и дополнить классификацию рисков, возникающих в процессе осуществления ипотечных операций;

провести периодизацию процесса становления и развития отечественного рынка ипотечного жилищного кредитования, выявить специфические проблемы, присущие каждому периоду, а также рассмотреть международный опыт существования систем ипотечного кредитования и присущих им рынков с учетом возможности его адаптации в России;

проанализировать проблемы и кризисные явления рынка ипотечного кредитования на современном этапе развития экономики и предложить направления его развития;

выявить наиболее перспективные инструменты прямого государственного участия в ипотечных программах и определить положительные и отрицательные последствия применения таких инструментов;

предложить научно обоснованные инструменты повышения эффективности рынка ипотечного жилищного кредитования, разработать рекомендации по его развитию и совершенствованию в России.

**Объектом исследования** является рынок ипотечного жилищного кредитования, а также составляющие его структурно-институциональные элементы.

**Предметом исследования** выступает совокупность отношений, возникающих в ходе формирования системы жилищного кредитования и трансформации рынка ипотечного жилищного кредитования и его институтов в современных условиях Российской Федерации.

**Соответствие темы диссертации требованиям паспорта специальностей ВАК.** Область исследования диссертационной работы соответствует требованиям паспорта ВАК Минобрнауки РФ по специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит, п. 9.3. Развитие инфраструктуры кредитных отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования.

**Теоретическую и методологическую основы работы** составляют фундаментальные труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам рыночной экономики, функционирования международных и отечественных систем ипотечного кредитования, экономическая и правовая литература, научные труды и публикации в периодических изданиях отечественных и зарубежных ученых и специалистов в области исследования проблем финансирования жилищного кредитования.

Обоснованность и достоверность исследования достигается применением общенаучных методов анализа и синтеза, научной абстракции, методов наблюдения и обобщения, исторического, логического, статистического, системного анализа, а также различные финансово-расчетные и статические методы.

**Информационно-эмпирической базой исследования** послужили официальные данные научных экономико-правовых изданий, статистические и прогнозные данные Министерства финансов РФ, Центрального банка РФ, Фонда «Институт экономики города», Ассоциации российских банков, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, материалы статистических сборников, монографий, научных и научно-практических конференций и семинаров, рейтинговых агентств, периодической печати, сайтов сети Интернет и др.

**Рабочая гипотеза исследования** основывается на положении о том, что развитие национального рынка ипотечного жилищного кредита во многом определяется существующими интеграционными и мобилизационными связями субъектов ипотечного комплекса и трансформируется под воздействием указанных взаимоотношений. Это требует выработки ряда направлений совершенствования рынка ипотечного кредитования, которые смогут обеспечить более активную позицию как кредитных организаций (банковского и небанковского типа), так и государственных органов власти в развитии национальной ипотеки как одной из приоритетных задач социально-экономической политики России первой четверти XXI века.

**Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

Исследование рынка ипотечного жилищного кредитования с позиции системного и институционального подхода позволяет представить его как совокупность субъектов кредитования, звеньев ипотечной инфраструктуры и механизмов их функционирования, обеспечивающих формирование спроса, предложения и кругооборот ипотечных активов путем перераспределения рисков за счет создания устойчивой модели национального ипотечного рынка.

2. Внедрение и развитие операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед ипотечными институтами ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования, требующей принятия особых мер по управлению рисками, и заключается, прежде всего, в следующем: долгосрочный характер кредита; обеспечение возвратности кредитных средств осуществляется в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита; способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными частями на протяжении всего срока кредита, что обуславливает, на наш взгляд, необходимость дополнения современных взглядов на классификации наиболее характерных рисков, присущими ипотечным операциям.

3.Анализ тенденций развития отечественного рынка ипотечного жилищного кредита позволяет выделить его следующие основные характеристики: отсутствие долгосрочных ресурсов; низкая платежеспособность населения; высокий уровень «теневой» экономики; существенное повышение коммерческими банками процентных ставок; отсутствие развитого рынка ипотечных ценных бумаг; низкий уровень проникновения ипотечного кредитования в финансовый сектор, отсутствие привлекательных ипотечных финансовых инструментов; низкий уровень доверия к ипотечным ценным бумагам; неразвитость рынка «вторичной» ипотеки; пространственная асимметрия и отсутствие эффективных методов регулирования правого и информационного обеспечения ипотечных сделок.

Механизм повышения эффективности функционирования рынка ипотечного жилищного кредита должен представлять собой совокупность средств и методов, применяемых для его регулирования с учетом интересов участников ипотечного рынка и факторов, определяющих его современное состояние и развитие, поэтому в соответствии с комплексным подходом актуализируется необходимость формирования и выработки принципов и инструментов эффективного ипотечного рынка, этапов его формирования, а также разработки комплекса мер по направлениям его развития.

В стратегическом плане насущной потребностью организации рынка ипотечного жилищного кредита выступает создание инфраструктурного обеспечения его деятельности, выравнивание уровня нормативного регулирования отношений по всему кругу ипотечных институтов, так как от степени его развития зависит и появление возможностей включения в ипотечный оборот контрактно-сберегательных финансовых посредников, приток иностранного финансового капитала, создание рынка секъюритизированных ипотечных активов и, в конечном итоге, равноправное вхождение в мировой ипотечный рынок.

**Научная новизна диссертационной работы** в целом заключается в разработке научно обоснованных принципов, методических положений и практических рекомендаций по совершенствованию развития рынка ипотечного жилищного кредитования с целью повышения оживления инвестиционных и инновационных процессов за счет развития ипотечного комплекса, финансовых механизмов и рынка ипотеки.

Конкретное приращение научного знания состоит в следующем:

уточнено понятие «система ипотечного кредитования», которое, в отличие от современных научных взглядов, рассматривается не только как совокупность отношений между участниками ипотечного рынка или его субъектов, но и включает конвергентные признаки, свидетельствующие о наличии и решении проблем интеграции инвестиционного и финансовых рынков с рынком ипотечного жилищного кредита;

дополнена классификация рисков ипотечной деятельности на основе их анализа и систематизации, введением такой категории как «юридический риск», под которой предлагается понимать вероятность наступления неблагоприятных событий вследствие ненадлежащего оформления договорных обязательств, и аргументировано, что ряд рисков вызван несводимым интересом участников рынка ипотечного жилищного кредита и влияет на нарастание противоречивости институциональной среды осуществления этой деятельности;

предложена этапизация формирования рынка ипотечного жилищного кредита, основанная на институциональных критериях, системной организации и включающая четыре периода эволюции (становление, реформирование, стабилизация и модернизация), второй из которых присущ российскому ипотечному рынку в настоящее время; это дало возможность определить принципы повышения уровня его развития, позволяющие регулировать потребности участников ипотечного рынка путем использования различных аналитических и оперативных финансово-кредитных инструментов, а именно: принципы обеспечения сочетания интересов всех участников рынка ипотечного жилищного кредита; принципы обеспечения потребностей клиентов; принципы внутренней эффективности ипотечного рынка; принципы, лежащие в основе деятельности государства как участника-регулятора ипотечного рынка;

выявлены факторы, ограничивающие деятельность субъектов рынка ипотечного жилищного кредита (низкая доходная база конечных пользователей ипотечных продуктов; сокращение объемов жилищного строительства и как следствие падение интереса со стороны кредитных организаций к строительным проектам – ипотеке на первичном рынке) и определены современные тенденции его развития (выработка механизмов разделения рисков строительной отрасли между банками и государством; развитие небанковских каналов продаж ипотечных продуктов; становление института кредитных брокеров; снижение процентного дифференциала в ипотечных ресурсах и др.);

предложен алгоритм оптимизации оформления ипотечных кредитов в коммерческих банках, включающий следующие этапы: сбор документов в зависимости от объекта и субъекта ипотечной деятельности, объема заимствования, залогового имущества, долговой емкости и т.д.; оформление залога и регистрации договора ипотеки в УФРС, что будет способствовать снижению временных затрат на оформление документов и универсализации процесса секъюритизации ипотечных активов и как следствие этого – росту объемов ипотечных ценных бумаг и рынка ипотечного жилищного кредита;

обоснованы направления участия государства в развитии рынка ипотечного жилищного кредита, а именно: прямое (с использованием эффективных инструментов увеличения и поддержки платежеспособного спроса граждан на приобретение жилья путем государственного льготирования жилищного строительства и покупки жилья), косвенное (направленное на минимизацию рисков ипотечного кредитования для субъектов ипотечного рынка), налоговое (суть которого состоит в совершенствовании налогового режима, как инструмента стимулирования развития системы жилищного ипотечного кредитования); что позволит реализовать ряд мер, ориентированных на создание инфраструктуры рынка секъюритизированных ипотечных активов (создание института владельцев ценных бумаг, введение единого депозитарного учета, механизм обратного выкупа закладных, развитие правотворчества в области секъюритизации и др.).

**Теоретическая значимость** выводов и рекомендаций, предложенных диссертантом, заключается в разработке и обосновании научного и методологического подходов к исследованию сущности рынка ипотечного жилищного кредита и его места в системе финансово-кредитных отношений.

**Практическая значимость работы** определяется возможностью использования ее результатов для совершенствования института ипотечного кредитования с целью решения социально-экономических проблем регионов.

Разработанные в ходе исследования практические рекомендации могут быть использованы в деятельности федеральных, региональных и местных органов власти при разработке Национальной стратегии развития ипотечного кредитования и осуществлении приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», в том числе финансирования социальной ипотеки. Также они могут быть использованы коммерческими банками, ипотечными агентствами и другими финансовыми и инвестиционными компаниями для дальнейшего совершенствования механизма рынка ипотечного жилищного кредита и системы управления ипотечными продуктами.

Отдельные положения диссертации могут быть включены в качестве дополнительных материалов в учебный процесс при совершенствовании программ учебных курсов и чтении лекций бакалаврам и магистрантам по курсам «Теория кредита», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Экономика недвижимости» и др.

**Апробация результатов исследования** осуществлена на ряде международных конференциях в период с 2008 по 2011 гг.: Всероссийская научно-практическая конференция «Финансово-экономическое преобразование на современном этапе развития РФ: проблемы и перспективы» (г. Махачкала, 2008 г.); IV Международная научно-практическая конференция «Финансовые инструменты регулирования экономики регионов» (г. Махачкала, 2010 г.); Международная научно-практическая конференция «Актуальные вопросы социально-экономического развития современного общества в условиях реформ» (г. Саратов, 2011 г.).

Материалы работы нашли практическое применение в учебном процессе в Махачкалинском филиале Московского автомобильно-дорожного государственного технического университета (МАДИ) в ходе преподавания дисциплин «Инвестиции», «Организация и финансирование ипотечного кредитования».

**Публикации.** По результатам исследований автором опубликовано 14 печатных работ общим объемом 3,9 п.л., в т.ч. авторских 3,1 п.л., из которых 3 статьи опубликованы в периодических изданиях, рекомендованных ВАК.

**Структура работы** определена в соответствии с поставленными целями и задачами исследования, состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 243 наименований, 1 приложения, содержит 20 рисунков и 17 таблиц.