Фрумина Светлана Викторовна. Совершенствование механизма ипотечного кредитования : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10. - Москва, 2006. - 160 с. : ил. РГБ ОД,

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Содержание понятия ипотечного жилищного кредитования и анализ моделей его организации

1.2. Влияние ипотечного кредитования на экономическое развитие 20

1.3. Инструменты ипотечного жилищного кредитования: 28

особенности формирования и использования

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ФОРМИРОВАВНИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕНЧОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ РОССИЙСКИХ УСЛОВИЯХ 59

2.1. Формы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования 59

2.2. Система страховых рисков ипотечного жилищного кредитования78

2.3. Развитие системы кредитных бюро как инструмент повышения доступности ипотеки93

ГЛАВА 3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ДОСТУПНОСТИ ИНСТРУМЕНТОВ ИПОЕТЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С УЧЕТОМ СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ РИСКОВ 105

3.1. Предложения по корректировке базовой модели индекса доступности ипотечного кредитования 105

3.2. Оценка эффективности кредитно-финансовых схем и рекомендации по регулированию уровня доступности ипотечного кредитования 113

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 137

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 143

ПРИЛОЖЕНИЯ 158

**Введение к работе**

**Актуальность темы.**Жилищный сектор является важной составной частью экономики страны, что диктует необходимость повышения эффективности его функционирования. От восприимчивости его к инновациям, гибкости реагирования на спрос во многом зависит оптимальное развитие народного хозяйства в целом,

Решение жилищной проблемы является сегодня важнейшим стратегическим направлением в стабилизации экономики и развитии социальной среды. Оно призвано способствовать не только подъему экономики, но и созданию благоприятных условий для повышения профессионального и культурного уровня населения, влияющего на качество жизни.

Удовлетворение жилищных потребностей населения делает рынок жилья значимым, реализующим важную государственную задачу -социальную. Жилье - одна из основных человеческих потребностей, а ипотека - это практически единственное в настоящий момент средство для решения средним классом своих насущных жизненных проблем.

Попытки создания эффективных институтов рынка ипотечного кредитования в России предпринимаются уже около 10 лет. Существует нескольких десятков наиболее известных государственных, региональных, муниципальных, банковских, строительных и риэлтерских проектов создания российской системы ипотечного кредитования. Однако эта сложная проблема еще далеко не решена, поскольку на сегодняшний день доля ипотечных кредитов в жилищных инвестициях домашних хозяйств остается ничтожно малой. В значительной степени это связано с созданием в России механизма ипотечного кредитовании, который все еще далек от совершенства и препятствует эффективному развитию ипотеки.

Современные специалисты пытаются построить систему ипотечного кредитования по образцу стран с развитой рыночной экономикой. Не секрет, что десятки стран, стремясь максимально быстро продвинуться в

**4**экономическом развитии, как правило, копируют современные институты из наиболее эффективных западных экономик, рассчитывая, что естественный отбор на рынке позволит быстро выявить наиболее эффективный институт. Однако изучение опыта реформ и положения экономической теории показывают, что эта стратегия не всегда успешна и естественный отбор не всегда эффективен.

Нередко в переходных экономиках возникают устойчивые, но неэффективные институты. С подобными проблемами в свое время сталкивались как развитые, так и развивающиеся страны в процессе создания национальных ипотечных институтов, и Россия также не является исключением.

Особенность сложившегося в нашей стране подхода к проблеме формирования института ипотеки заключается в попытках применения моделей, работающих исключительно в условиях стабильной экономики, надежной кредитно-финансовой системы, высокоразвитого фондового рынка, экономически активного и образованного населения, а также сильной поддержки государства, прежде всего как гаранта долговременной устойчивости отношений присущих ипотеке. Однако перечисленные характеристики устойчивой экономики нельзя в полной мере применить к России. Поэтому создание эффективных, действующих, адаптированных к российской экономике механизмов ипотечного кредитования, является одним из приоритетных направлений финансовой политики на современном этапе.

Актуальность создания эффективного механизма ипотечного жилищного кредитования на данном этапе экономического развития России определяется не только большой социальной значимостью, но и возможностью использования данного механизма в качестве мощного инструмента безинфляционного расширения потребительского спроса на товар длительного пользования - жилье - и повышение на этой базе темпов экономического роста в смежных отраслях экономики.

**Разработанность проблемы.**Изучение проблем ипотечного кредитования, формирования и развития его институтов, разработка на этой основе практических рекомендаций являются необходимым условием для устойчивого развития экономики.

В настоящее время накоплено достаточно большое количество научных исследований, касающихся изучения развития ипотечного кредитования в России. Однако недостаточная теоретическая разработанность и освещенность в экономической литературе проблем развития ипотечного кредитования и выбора доступных ипотечных инструментов, помимо актуальности исследования в значительной степени предопределило выбор изучаемой темы.

В процессе работы над диссертацией были проанализированы труды видных российских и западных экономистов, что позволило выявить и сравнить наиболее важные концептуальные положения разработанных теорий, сопоставить с накопленным в мире и России опытом.

В своей работе автор опирался на труды отечественных и зарубежных исследователей государственного регулирования, экономического роста, экономической конъюнктуры, ипотечного кредитования.

Среди них особо следует выделить таких российских ученых как: В. Горемыкин, В.В. Иванов, Н.С. Пастухова, Н.Н. Рогожина, О.Ю. Старков, А.Н. Ужегов, Е.Ю. Фаерман, Д. Фридман, СР. Хачатрян, В.Цылина, Е.В. Черных, В.К. Южелевский и др.

Среди зарубежных авторов важную роль в качестве отправной точки для проведенного исследования сыграли работы Дж. М. Кейнса, Кэмпбелла Р. Макконнелла, Стенли Л. Брю, Н. Ордуэйя, Т. Стейнмеца, Ф. Уитт, Л. Эрхарда и др.

При работе над диссертацией были использованы труды научных коллективов Центрального экономико-математического института Российской Академии наук, Центра экономических и финансовых исследований и разработок, Института экономики города, Института

экономики переходного периода. Кроме того, автор использовал материалы и документы Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Московского ипотечного агентства МИА, ЗАО «КБ Дельта Кредит», ЗАК «Райффайзенбанк Австрия», Сбербанка, Всероссийского центра изучения общественного мнения, Аналитической лаборатории ВЕДИ.

**Цель и задачи диссертационного исследования. Целью**исследования является разработка методологических подходов совершенствования механизма ипотечного кредитования с целью повышения доступности ипотеки.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих **задач:**

1. проанализировать сложившиеся в мировой практике модели организации ипотечного кредитования и определить влияние ипотеки на экономическое развитие;
2. рассмотреть основные инструменты ипотечного кредитования, выявить их особенности и применимость в российских условиях;
3. исследовать факторы, повышающие доступность ипотечного кредитования;
4. проанализировать основные направления финансовой поддержки семей с невысоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий;
5. сформулировать предложения по разработке направлений оценки доступности инструментов ипотечного кредитования.

**Предметом исследования**является выявление направлений и силы воздействия инструментов ипотечного кредитования на поведение финансовых организаций и населения при реализации программ ипотечного жилищного кредитования.

**Под объектом**исследования подразумевается структура и взаимосвязи механизма финансового взаимодействия государства, финансовых организаций и населения при реализации ипотечного жилищного кредитования.

**7 Методологическая основа исследования.**Методология исследования опирается на обобщение ряда теоретических положений различных экономических школ, использование концепций отечественных и зарубежных исследователей по вопросам государственного регулирования, экономического роста, кредитных отношений. В процессе анализа изучаемых материалов и научной литературы применялись общенаучные и частные методы исследования. В исследовании были использованы методы экономико-статистического анализа, выборочного исследования, графический метод (диаграммы, таблицы, графики) и другие.

В процессе исследования применялись методы: системного подхода, аналитического, комплексно-факторного, экономико-статистического, финансового анализа, сравнительных и экспертных оценок, статистической обработки данных и др.

**Эмпирическую базу исследования**составили нормативные документы, статистические сборники, Интернет-ресурсы, информационные и аналитические материалы научно-исследовательских учреждений, информационных агентств и служб, материалы, характеризующие финансовую деятельность ипотечных институтов, экспертные оценки и расчеты исследователей и практических работников.

**Научная новизна результатов исследования**заключается в следующем:

1. Уточнена и дополнена классификация инструментов ипотечного кредитования, позволяющая систематизировать понятие ипотечных инструментов, что дало возможность сгруппировать инструменты ипотечного кредитования, применяемые в странах со стабильной экономикой и в странах с высокой инфляцией.
2. Проведена оценка эффективности и выявлены преимущества использования в российских условиях инструментов ипотечного кредитования, получивших широкое распространение в странах с переходной экономикой.
3. Выявлена роль и определено влияние строительно-сберегательных касс и кредитных бюро, заключающееся в снижении рисков и совершенствовании механизма ипотечного кредитования, способствующее повышению доступности ипотеки для населения с невысоким уровнем доходов
4. Разработаны предложения по совершенствованию модели оценки доступности ипотечного кредитования, позволяющие учитывать страховые платежи и дополнительные расходы потенциальных заемщиков на оформление кредита и способствующие повышению эффективности решений, принимаемых на основе предложенной модели оценки.

**Основные результаты диссертационного исследования:**

на основе системного анализа проведена комплексная оценка инструментов ипотечного кредитования, включающая анализ и сравнение ипотечных кредитов и их адаптированность к современным российским условиям;

выявлены и изучены социально-экономические последствия проводимой государственной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования и определены меры государственного регулирования, необходимые для полноценного развития ипотечного кредитования в России;

- определено влияние ипотечного кредитования на развитие экономики  
в целом;

- разработана модель оценки доступности ипотеки с учетом  
страхования, предложены меры повышения доступности ипотечных  
кредитов, применительно к особенностям современной российской  
экономики.

**Практическая значимость работы.**Основные положения и выводы диссертационного исследования послужат ориентиром при разработке федеральных и региональных программ расширения применения ипотечного кредитования; будут полезны для отдельных субъектов рынка ипотечного кредитования: государственных структур, банков, риэлтеров, строителей,

**9**заемщиков и др., в части использования результатов оценки доступности инструментов ипотечного кредитования; а также для преподавания ряда экономических дисциплин, в которых значительное внимание уделяется экономике недвижимости и кредитованию.

**Структура и объем работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, 2 приложений. Основной текст работы изложен на 160 листах машинописного текста.

## Содержание понятия ипотечного жилищного кредитования и анализ моделей его организации

Анализ мировой практики свидетельствует, что среди всех инструментов инвестирования в жилую недвижимость приоритет принадлежит ипотечному кредитованию.

Как показало проведенное исследование, термин «ипотека», в юридическом обороте обычно охватывает два понятия:

1. «Ипотека» (греч. hipotek - залог, заклад) есть «залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и др.)» [35]. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника. Залог в гражданском праве - один из способов обеспечения обязательства - в данном случае кредита. При этом во всех случаях обязательна государственная регистрация залога любой недвижимости. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества преимущественно перед другими кредиторами или путем перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

2. «Ипотека» (как ценная бумага) подразумевает «закладную» -«долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество» [106]. Закладная обычно свободно обращается на рынке.

В литературе нередко под термином «ипотека» подразумевается «ипотечный кредит»[129]. Между тем само слово «ипотека» хотя и употребляется в сочетании со словом «кредит», но имеет самостоятельное значение.

По своей сути понятие «ипотека» близко к понятию «залог». Залог же, в свою очередь, служит средством обеспечения исполнения заемщиком обязательства перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы заимодатель может компенсировать неоплаченный долг средствами, полученными от реализаций заложенного имущества.

Залог здания, сооружения, предприятия и иных объектов, непосредственно связанных с землей, обычно называют ипотекой. Впрочем, и такое весьма распространенное определение ипотеки не является полным. Им нельзя ограничиться по той причине, что ипотека предполагает не только залог имущества, она представляет собой целую юридически-правовую систему оценки состоящей в залоге недвижимости, подлинность ее принадлежности залогодателю и состоянии ее расчетов с кредиторами за указанное имущество.

В большинстве современных экономических трудов, посвященных ипотеке, ипотечное кредитование трактуется как потребительский кредит, выданный «для конкретного целевого использования - на строительство, покупку или ремонт-модернизацию жилья» под обеспечение недвижимым имуществом, тогда как ипотечное кредитование - это форма экономических отношений по поводу передачи стоимости на условиях ее возмещения в будущем, где недвижимость часто выступает лишь в качестве обеспечения возвратности ссуды [124].

Существуют иные толкования ипотечного жилищного кредита. Так, в монографии И.В. Павловой «Ипотечное жилищное кредитование» под ипотечным кредитом понимается «передача кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог» [114] однако в данном определении не учитываются два важнейших принципа кредита: срочность и платность. Ссуды на приобретение жилья зачастую бывают бессрочными, а кредит - с указанием срока возврата, платность также является базовым принципом ипотечного жилищного кредита, так как предоставление ипотечной ссуды на беспроцентной основе является частным случаем жилищного кредитования. Кроме того, конкретизация залога, а именно жилья, сужает рамки ипотечного жилищного кредитования, что является ошибочным. Такой подход не позволяет отнести к ипотечному жилищному кредиту выдачу ссуды, например, под на строительство жилого дома. Возникает противоречие: кредит выдается в форме «ссуженной стоимости» для «реализации потребности заемщика в жилье». То есть, если дом еще не построен, то все, что заемщик может предложить в залог, - это земельный участок.

Таким образом, в широком смысле под ипотечным кредитованием понимается «совокупность экономических, организационных и правовых отношений, возникающих в связи с выдачей и получением долгосрочной ссуды - ипотечного жилищного кредита, обеспеченного ипотекой (залогом недвижимого имущества)» [61].

## Формы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования

Анализ, проведенный в диссертационном исследовании, позволил выявить, что система государственной поддержки жилищного сектора экономики в той или иной форме существует во всех странах. Необходимость такой поддержки обусловлена важностью жилищного сектора для экономики и наличием множества взаимосвязей, которые могут оказать решающее воздействие на развитие страны. Причины и уровень поддержки варьируют в зависимости от степени развития экономики и состояния жилищного сектора.

Государственная политика в жилищном секторе нацелена в основном на устранение возможных несоответствий и поддержку социально незащищенных категорий граждан. Одно из главных направлений государственного вмешательства в жилищный сектор в развитых странах -помощь гражданам с невысоким уровнем дохода в улучшении их жилищных условий.

В странах с переходной экономикой в связи с невысоким уровнем доходов проблема улучшения жилищных условий граждан приобретает первостепенную важность. Ее решение невозможно без повышения уровня доходов населения, создания эффективной системы сбора средств и их целевого использования для строительства и модернизации жилья. Низкий уровень обеспеченности граждан жильем и его невысокое качество остаются насущной проблемой в большинстве стран. Одним из возможных способов ее решения считается поддержка жилищного кредитования.

Результатом совершенствования системы жилищного кредитования в странах с переходной экономикой стало многообразие ипотечных продуктов и программ, предлагаемых семьям с невысокими доходами и позволяющих им улучить жилищные условия, стать собственниками жилья.

В числе основных форм содействия семьям с невысокими доходами в приобретении жилья с использованием кредитных ресурсов можно назвать:

предоставление гражданам целевых адресных субсидий на внесение первоначального взноса при получении ипотечного кредита;

субсидирование процентной ставки при предоставлении ипотечного кредита;

применение более гибких правил предоставления ипотечного кредита (упрощение процедуры андеррайтинга);

установление меньшего размера первоначального взноса;

стимулирование банковских и кредитных организаций предоставлять кредиты семьям с невысокими доходами;

страхование кредитных рисков при ипотечном кредитовании (в целях снижения цены ипотечного кредита, уменьшения первоначального взноса);

создание специальных организаций, реализующих отдельные программы жилищного финансирования граждан с невысокими доходами.

В России социальную направленность нового этапа экономических преобразований определяет включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания в число приоритетных национальных проектов. Национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» [136] послужил толчком к принятию крупного пакета федеральных законов по созданию условий для формирования рынка доступного жилья, в рамках которого были приняты новые Жилищный [3] и Градостроительный кодексы РФ [4], законодательно закреплены основы ипотечного кредитования населения, тарифного регулирования организаций коммунального комплекса, размеры государственной пошлины за нотариальное удостоверение договоров об ипотеке, механизм предоставления имущественного налогового йыяета прй приобретении и продаже жилого дома или квартиры к ряд лр. Эти законодательные меры вкупе с системными мерами но совершенствованию государственной жилищной политики создали основу ДЛИ формирования рынка качественного и доступного жильк,

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ДОСТУПНОСТИ ИНСТРУМЕНТОВ ИПОЕТЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С УЧЕТОМ СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ РИСКОВ class3 link3 Предложения по корректировке базовой модели индекса доступности ипотечного кредитования

Проведенное исследование позволило нам сделать вывод о том, что на современном этапе реформирования жилищной сферы основной задачей жилищной политики является разработка и реализация методов и механизмов по расширению границ доступности жилья для различных категорий населения.

Решение этой задачи требует организации и проведения постоянного отслеживания и анализа показателей доступности жилья и введения на их основе механизмов регулирования и корректировки инвестиционных и социально-жилищных программ строительства жилья.

В международной практике показатель доступности означает возможность оплаты жилья потребителем. Основное влияние на категорию доступности оказывают соотношение стоимости жилья, стоимости кредита (первоначальный взнос и процентные ставки) и совокупного дохода домохозяйства, а также такие факторы, как страховые выплаты и пр.

Принято различать коммерческую и социальную доступность жилья. Критерием коммерческой доступности является способность домохозяйства выплатить при оформлении долгосрочного кредита первоначальный взнос, размер которого составляет около 30% стоимости приобретения жилья и кредитные платежи. В то же время расходы домохозяйства на жилье не должны превышать 35-40% дохода, поскольку в противном случае возникает высокий риск невыполнения долговых обязательств по выплате кредита.

Критерием социальной доступности жилья выступает несоответствие между принятым минимальным жилищным стандартом проживания и реальными жилищными условиями той части домохозяйств, которая по уровню доходов ниже установленного уровня (1 \ 8].

В основу формирования коммерческого и социального жилья положень; различные концепции удовлетворения жилиншых потребностей. Для рынка жилья потребностью является лишь неудовлетворенный шшежечлюеобяый спрос на жилище определенного качества и стоимости. При этом стимулом для рыночного предложения не может быть желание иметь жилище, не подтвержденное покупательной способностью, а. также платежеспособностью, не ориентированной на приобретение жилья.