Субботин Роман Анатольевич. Финансовые аспекты ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации : диссертация... кандидата экономических наук : 08.00.10 Москва, 2007 165 с. РГБ ОД, 61:07-8/2877

**Содержание к диссертации**

Введение

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В СИСТЕМЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ.

1. Содержание механизма ипотечного кредитования 9

2. Классические схемы ипотечного кредитования в международной

практике 29

3. Содержание ипотечных отношений в РФ 48

2. АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ РОССИИ 62

1. Современное состояние ипотечного кредитования в России 62

2. Анализ ипотечного кредитования как составной части жилищной

политики РФ 92

3. Анализ проблем ипотечного кредитования в РФ 111

3. РЕКОММЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РФ 121

1. Возможные источники финансирования жилищного строительства. 121

2. Пути решения проблем развития ипотечного кредитования 127

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 150

ПРИЛОЖЕНИЯ 158

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 159

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Решение социальных проблем является одной из приоритетных задач российского общества. Наиболее острая из них - улучшение жилищных условий населения страны. Ипотечное кредитование в современных условиях, как это показывает мировая практика, является основным направлением ее решения. Оно является важнейшим элементом рыночной экономики. Известно, что его эффективное использование позволяет мобилизовать необходимые для финансирования строительства и приобретения жилья денежные средства на финансовом рынке, создает условия для развития смежных экономических сфер (строительства, производства строительных материалов, страхования, оценочной и риэлтерской деятельности и др.), а также роста доходов бюджета за счет увеличения налогооблагаемой базы. Это обусловлено тем, что в качестве обеспечения при долгосрочном жилищном кредитовании используется недвижимость - наиболее устойчивый и ликвидный объект рыночных отношений. Кроме того, заемщик не обременен значительными расходами при приобретении жилья в собственность и может пользоваться им сразу после заключения соответствующего договора, в то время как кредитная организация получает постоянный источник доходов на длительный период.

Целью развития системы жилищного ипотечного кредитования является расширение возможностей приобретения жилья трудоспособным населением. Достижение этой цели обеспечивается созданием благоприятных условий для функционирования рыночных механизмов кредитования граждан для приобретения жилья.

Расширение масштабов предоставления населению доступных долгосрочных кредитов для приобретения жилья позволяет решить ряд основных социально-экономических задач:

- повышение качества жизни граждан путем обеспечения их

достойным жильем;

активизация спроса на жилье со стороны населения за счет увеличения платежеспособного спроса;

ускорение роста строительного производства и связанных с ним отраслей экономики;

увеличение налоговых поступлений в бюджет;

оживление инвестиционного процесса;

повышение занятости населения;

привлечение внебюджетных средств в финансирование обеспечения населения жильем.

Но в тоже время следует отметить, что за прошедшие годы долгосрочное жилищное ипотечное кредитование в России не получило массового распространения. В сложившихся экономических условиях широкое внедрение жилищного ипотечного кредитования сдерживалось многими факторами, основными из которых являются:

направленность системы ипотечного кредитования на быстрый переход на уровень организации, характерный для высокоразвитой, стабильной государственной экономики;

низкая заинтересованность отечественных институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых компаний и т.п.) во вложении финансовых ресурсов в развитие ипотеки;

сложившаяся общая политическая и экономическая ситуация (достаточно высокий уровень инфляции; недостаточный уровень платежеспособности населения; несовершенство системы налогообложения; высокие рыночные цены на жилье; низкая активность кредитно-финансовых учреждений и др.).

С учетом вышеизложенного, а также отсутствия необходимых источников рефинансирования жилищных ипотечных программ и развитого фондового рынка в России, особенное значение приобретает разработка научно обоснованных предложений по решению современных

4 проблем финансирования жилищных программ на основе ипотечного

кредитования. Это предопределило выбор темы диссертации, ее

актуальность, цель и задачи.

**Степень изученности проблемы.**Проблемам ипотечного кредитования посвящены труды зарубежных и отечественных ученых. Среди зарубежных исследователей можно отметить: А. Даймонда, А. Доунса, Дж. Миллара, А.О. Салливана, Т.С. Стейнметца, Р. Страйка, Ф.Уитта и др. Ими разработаны модели ипотечного кредитования, организации ипотечного рынка, определены функции государства в ипотечном кредитовании населения.

Проблемам жилищного ипотечного кредитования посвящены опубликованные работы отечественных авторов: С.ААндрюшина, А.Б. Биммана, В.И. Букато, В.И. Бусова, А.И. Гурьева, АЛ. Иванова, А.А. Иголкина, И.И. Кауфмана, В.Д. Мехрякова, П.П. Мигулина, Я.И. Печерина, Н.П. Проскуряковой, *ЯЛ.*Сербиновича, В.В. Смирнова, С.С. Хрулева, Е.В. Черных, И.Я Ярошевского и др. а так же проведенные в последние годы диссертационные исследования А.В. Бетерякова, Ю.Б. Ильиной, Е.П. Коптевой, В.И. Лимаренко, А.О. Маметовой, К.В. Ненашевой, Э.А. Омшановой, Л.И. Рябченко и др.. В них рассматриваются проблемы развития кредитной системы в России и за рубежом, ее формы и методы, правовое обеспечение ипотеки, организация выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг, Однако многие работы были выполнены в других экономических и социально-политических условиях, в ином информационном и правовом пространстве и порой не отражают современных реалий.

Отдельные вопросы ЖИК 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, A.M. Тавасиева, Е.М. Шабалина и др.

**5 Теоретическая и методологическая основа исследования.**

Теоретической основой исследования послужили положения,

изложенные в работах отечественных и зарубежных авторов,

посвященные вопросам жилищной ипотеки, государственного и

рыночного регулирования ипотечного жилищного кредитования,

выявлению путей его совершенствования, научные публикации в

специализированной печати по изучаемой проблеме, законодательные и

нормативные акты федеральных и региональных органов государственной

власти Российской Федерации, нормативные акты Министерства

финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, Банка

России, региональных исполнительных структур, а также материалы

научно-практических конференций и семинаров.

Методологической основой исследования стали современные

общенаучные методы, включающие системный подход, аналитический,

экономико-статистический методы, методы комплексно-факторного

анализа, экспертных оценок, статистической обработки данных.

**Объект исследования**- система ипотечного жилищного кредитования

в современной российской экономике и за рубежом.

Предмет исследования - отношения между субъектами ипотечного

жилищного кредитования, складывающиеся в рамках этой системы.

**Цели и задачи исследования.**Целью настоящей работы является

на основе изучения теории и практики жилищного ипотечного

кредитования в России и за рубежом выявить основные финансовые и

организационные проблемы его развития и обосновать предложения по

их решению е России, реализация которых обеспечит ускоренное

формирование финансовых ресурсов жилищно-строительного комплекса и

повысит доступность жилья для населения.

В соответствии с поставленной целью в диссертационной работе

необходимо решить следующие задачи:

- выявить социально-экономическую сущность и роль

ипотечного кредитования в рыночной экономике;

изучить международный и отечественный опыт ипотечного кредитования покупки жилья, выявить возможности его использования и определить факторы, оказывающие позитивное и негативное влияние на развитие жилищной ипотеки в России;

обобщить региональный опыт ипотечного жилищного кредитования, финансирования ипотечных кредитов, определить целесообразность и направления его распространения;

определить наиболее действенные в современных экономических условиях источники финансирования региональных жилищных ипотечных программ;

обосновать направления оптимизации налогового администрирования финансирования операций с жилой недвижимостью;

разработать комплекс мер по решению современных проблем развития ипотечного финансирования жилищных программ.

**Наиболее существенные научные результаты, полученные лично соискателем и выносимые на защиту,**состоят в следующем:

определены особенности жилищных инвестиций, определяющие формы и методы финансирования жилищных ипотечных программ;

показан мультипликационный эффект процессов развития ипотечного кредитования, определяющих развитие рынка недвижимости его субъектов, отраслей, обеспечивающих процессы «жизненного» цикла объектов недвижимого имущества, и вместе с этим рост платежеспособности населения через создание высокооплачиваемых рабочих мест;

определены основные особенности используемых в мировой практике схем ипотечного жилищного кредитования и возможности их использования в экономике России;

выявлены недостатки существующих схем финансирования строительства объектов жилой недвижимости, определены направления и

7 методы их устранения при формировании систем ипотечного

кредитования;

выявлены современные проблемы развития ипотечного кредитования в РФ и определены основные направления и мероприятия их решения;

разработана и обоснована система мер по оптимизации налогового администрирования ипотечных операций, обеспечивающая выгодность ипотечного кредитования для кредиторов и заемщиков.

**Теоретическая и практическая значимость работы**заключается в возможности использования ее результатов: в работе банков и инвестиционно-строительных компаний, оказывающих услуги по ипотечному кредитованию населения; в деятельности консалтинговых компаний, осуществляющих оценку развития строительного комплекса региона с позиций использования механизма ипотечного кредитования; в учебном процессе высших учебных заведений при изучении системы ипотечного кредитования.

**Апробация результатов исследования.**

Результаты диссертационного исследования, касающиеся стратегии развития системы ипотечного кредитования и предложений по минимизации рисков ипотечного кредитования, позволили Инвестиционной группе «ВЭБ-ПЛАН» сформировать методическую базу по организации ипотечных программ, которая успешно используется в ее деятельности.

Материалы диссертационного исследования, в том числе рекомендации по организации системы предложения жилья с использованием схем ипотечного кредитования, используются ипотечным агентством ООО «Квадратный метр» и позволили значительно увеличить клиентскую базу.

Разработанные автором рекомендации по совершенствованию системы ипотечных отношений позволили ипотечному агентству 000

8 «Ипполит» наиболее полно определить оптимальные кредитные условия

для разных потребительских групп городов Московской области.

Результаты диссертационного исследования изложены в пяти

научных публикациях общим объемом 2,2 п.л.

Логика и структура диссертации определены поставленными

целями и задачами диссертационного исследования. Диссертация состоит

из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и 1

приложения; изложена на 157 станицах (без списка литературы и

приложения); включает 14 таблиц и 10 рисунков.

## Содержание механизма ипотечного кредитования

В странах с рыночной экономикой система ипотечного жилищного кредитования является необходимым институтом, который государство использует в социально-экономической политике. Именно степень государственного участия составляет сущность отличий в инвестиционной поддержке жилищных систем в разных странах. Развитые страны отличаются необходимой для этого законодательной базой, четкой работой государственных органов, регистрирующих сделки с недвижимостью, специализированными институтами, созданными при поддержке государства, проведением операций с ценными бумагами ипотечных банков с косвенным регулированием их деятельности.

Механизм ипотечного кредитования является неотъемлемой частью системы инвестиционных механизмов жилищного строительства. В настоящее время существуют проблемы в понятийном аппарате механизма. Например, Логинов М.П. представляет механизм реализации ипотечного кредитования в виде двух баз: финансово-кредитной и организационно-технической.

Если финансово-кредитная база реализует комплексное использование собственных сбережений граждан, бюджетных и внебюджетных средств, банковских и других кредитных ресурсов, то организационно-техническая база предусматривает определение функций, выполняемых генеральными менеджерами при ипотечном кредитовании, и добровольное объединение организационных, производственных и финансовых возможностей всех субъектов процесса производства строительных материалов и строительства жилья с учетом интересов участников, т.е. должен существовать системный подход при решении жилищной проблемы.

Величина начального взноса от стоимости приобретаемого жилья, длительность срока кредитования, процентная ставка за кредит, процедура погашения основного долга и выплаты процентов являются основными рычагами механизма ипотечного кредитования. Кроме названных рычагов, на доступность ипотечного кредитования оказывают влияние: налоговое регулирование, ценовая и тарифная политика в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания.

Большинство индустриально развитых стран, занимающих сегодня доминирующую роль в мировой экономике, решало проблему реорганизации народного хозяйства за счет осуществления инвестиционных программ, способных в короткий срок ускорить темпы преобразований и придать динамику экономическому росту, причем во всех случаях инициатором создания нового хозяйственного механизма выступало государство через формирование специализированных экономических институтов, замещавших недостающее экономике звено и исполнявших роль стимулирующего рычага государственного воздействия на развитие перспективных отраслей и направлений.

Опыт таких стран, как Великобритания и Германия в Европе, Япония и Южная Корея в Азии, Бразилия и США в Америке свидетельствует, что наиболее существенное влияние на экономический рост в периоды кризисов, депрессий и послевоенных потрясений оказало именно жилищное строительство, как мультипликативный фактор, определяющий развитие не только строительной отрасли, но и целого ряда смежных с ней секторов экономики.

В разрезе рассматриваемого влияния развития жилищного строительства на ускорение экономического роста в целом показателен пример США. Основой программы жилищного строительства 30-х годов прошлого века являлось внедрение ипотечного кредитования как связующего звена финансового рынка и рынка недвижимости. Разработанная в те годы государственная программа ипотеки состояла в осуществлении исполнительной властью всех не представленных на рынке в тот момент функций: организатора жилищного строительства и ипотечного кредитования, гаранта возврата выданных ссуд, источника финансирования, страховщика, посредника, арбитра.

## Современное состояние ипотечного кредитования в России

В сентябре 2006 г, на рынке недвижимости произошли существенные изменения. От рынка продавца начался переход к рынку покупателя и наблюдается снижение темпов роста цен, В связи, с чем некоторые аналитики заявили, что это продлится недолго, так как, по их мнению, на рынок выйдут «ипотечникиж

Причина происходящих изменений на рынке недвижимости - не столько в увеличении предложения, сколько в уменьшении спроса. Количество людей, способных реально приобрести столичную недвижимость по существующим ценам с использованием ипотечного кредита, ничтожно мало,

По статистическим данным компании «Независимое Бюро Ипотечного Кредитования» (НБИК) из всех обратившихся (позвонивших) в компанию людей воспользовались кредитом, то есть купили квартиру, только 12,6%.

Целиком эта статистика выглядит следующим образом: 34% из всех обратившихся в компанию были квалифицированы как реальные кандидаты на получение кредита, из них 88% получили одобрение от банка, и только 42% из получивших одобрение смогли найти и приобрести квартиру. Данные приведены за последние полгода: с апреля по сентябрь включительно.

Высокие и быстро растущие цены на недвижимость - это самое простое объяснение «немассовости» ипотеки. Но это только один из четырех факторов, не позволяющий всем желающим улучшить свои жилищные условия. Кроме высоких цен на недвижимость развитию массовой ипотеки препятствует:

- недостаточный совокупный доход семьи. 1/2 семей, живущих в столицу зарабатывают до $ 2 000, что недостаточно для приобретения однокомнатной квартиры в Москве даже с помощью ипотеки.

- низкая по сравнению с ежемесячными выплатами по кредиту арендная ставка.

- высокая процентная ставка по кредиту. Правда, как ни прискорбно,

но обещанное снижение процентных ставок до 8% к 2010-му году тоже не поможет.

Отсюда можно сделать вывод, что в Москве и Московской области ипотека сегодня доступна следующим группам:

1 Богатые люди, которые итак могли бы купить жилье, но не хотят вынимать деньги из оборота своего бизнеса, поэтому предпочитают брать кредит.

2. Средний класс, который согласен переехать в Подмосковье. Потому как за МКАД еще можно найти недвижимость за $ 1100 за кв.м.

Что касается деловой активности строительных организаций, то тут наблюдается положительная тенденция. На рисунке 2.1. изображены доли предприятий сферы строительства отметивших "увеличение" и "уменьшение" показателя по сравнению с предыдущим периодом, где в качестве простых индикаторов результатов обследований используются балансы оценок показателей деловой активности.

## Возможные источники финансирования жилищного строительства.

По источнику формы жилищного финансирования классифицируются на финансирование с помощью собственного капитала; финансирование с помощью заемного капитала; финансирование с помощью заемного и собственного капитала - смешанное финансирование (рис.3.1.). Финансовый сектор по сбережению и накоплению средств граждан в депозитных учреждениях относится к самостоятельному сектору жилищного инвестирования, а специальная мобилизация инвестиционного капитала и накопления населения для приобретения недвижимости путем ипотечного кредитования - к технологии жилищного финансирования и непосредственно к инструментарию жилищного кредитования. Субсидии могут применяться на первой фазе накопления первичного взноса, а также выходить за рамки накопительного процесса и использоваться на разных этапах ипотечного кредитования. При этом финансирование может иметь структуру частично или полиостью субсидируемого кредита за счет бюджетов всех уровней.

В целом формирование и функционирование инвестиционного механизма жилищной сферы детерминируется активизацией источников финансирования и кредитования жилья - бюджетных средств, кредитных ресурсов ипотечных и универсальных банков, средств индивидуальных, корпоративных и институциональных инвесторов (табл. 3,1.) В условиях перехода от восстановительного к инвестиционному экономическому росту среди всех инструментов инвестирования в жилье главная роль, на наш взгляд, принадлежит институту ипотеки, основанному на залоге недвижимости. Более того, сам ипотечный инструмент является составной частью многих жилищных инвестиционных инструментов.

Основным источником финансирования жилищного строительства, дополняемым лишь незначительными вложениями со стороны предприятий, всегда являлся государственный бюджет, что выразилось в практическом отсутствии в России, в начале экономических реформ, механизмов самостоятельного участия населения в решении жилищных проблем. Кредитование осуществлялось только в сфере строительства нового жилья индивидуальными застройщиками или жилищными кооперативами, но не при покупке готового жилья. Стало необходимо полное реформирование. Накопления населения- Мировая практика показывает, что существует общая закономерность: людей, которые могут купить что-то дорогое в долг, всегда примерно в десять раз больше, чем тех, кто может купить дорогую вещь сразу. Поэтому ипотека обязательно будет работать и люди с ее помощью будут покупать жилье.

Сегодня на российских финансовых рынках ощущается острая нехватка надежных инструментов для вложения средств. Пенсионный фонд Российской Федерации (ПФР) готов разместить средства в облигации федерального ипотечного Агентства, гарантированные государством и обеспеченные сформированными первичными ипотечными активами. Сумма вложений средств ПФР в ипотечное строительство может составить 10-15 млрд, рублей. Ипотека, несомненно, является одним из важнейших приоритетов государства. Для кредитования россиян под строительство жилья у нас все время не хватало так называемых «длинных» денег. Накопительная пенсионная система позволяет получить сверхдлинные деньги и давать кредит гражданам на строительство на 20 - 25 лет. Однако надо отметить, что руководство Пенсионного фонда России не принимает решения о том, куда направлять средства фонда. Пока не принят закон об инвестировании средств накопительной части Пенсионного фонда, этот вопрос решает Правительство.