Завьялова Инна Валерьевна. Система ипотечного жилищного кредитования и ее развитие в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Завьялова Инна Валерьевна; [Место защиты: Сам. гос. эконом. ун-т].- Самара, 2009.- 175 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/3572

**Содержание к диссертации**

Введение

1 Теоретические и методологические основы системы ипотечного жилищного кредитования 11

1.1 Исследование концептуальных подходов к определению системы ипотечного жилищного кредитования и ее основных элементов 11

1.2 Сущность ипотечного кредитования и специфика его процесса... 26

2 Особенности функционирования современной системы ипотечного жилищного кредитования 54

2.1 Организационные аспекты развития ипотечного кредитования в России и зарубежных странах 54

2.2 Анализ современного состояния системы ипотечного жилищного кредитования в России 71

2.3 Развитие ипотечного жилищного кредитования в Оренбургской области 104

3 Роль государства в регулировании системы ипотечного жилищного кредитования 125

3.1 Основные направления государственной поддержки в развитии ипотечных кредитов в России 125

3.2 Пути привлечения долгосрочных ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования 132

Заключение 143

Библиографический список 147

Приложения 160

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Для современной России приоритетными остаются задачи формирования конкурентоспособной экономики, т.е. поддержание устойчивого экономического роста, повышение инвестиционной активности, рост благосостояния граждан, нормализация финансового, банковского сектора и др. В число основных экономически и социально значимых проблем на сегодняшний момент входят обеспечение широких слоев населения доступным и благоустроенным жильем, оживление жилищного рынка посредством развития ипотечного жилищного кредитования и увеличения объемов жилищного строительства.

Ипотечное жилищное кредитование распространено во всех развитых странах мира, оно многофакторно влияет на процесс развития государства и является залогом социальной, экономической и политической стабильности в стране. Посредством ипотечного жилищного кредитования решаются проблемы, связанные с увеличением платежеспособного спроса граждан на приобретение жилья, с активизацией рынка жилья, с привлечением в жилищную сферу сбережений населения и других внебюджетных финансовых ресурсов, с обеспечением развития строительного комплекса и смежных отраслей, с оживлением экономики страны в целом. Кроме того, развитие ипотечного жилищного кредитования способствует активизации работы банковской системы, а также фондового рынка.

Изучение теоретических работ и практических аспектов функционирования ипотечного кредитования позволяет сделать вывод о том, что его рассмотрение необходимо проводить с позиции системного подхода. По мнению автора, эффективное развитие ипотечного кредитования возможно только в рамках системы ипотечного жилищного кредитования, которая объединяет совокупность взаимосвязанных и взаимообусловленных элементов, действующих на единой организационно-функциональной основе и ориентированной на решение жилищных проблем населения.

Система ипотечного жилищного кредитования в России находится в стадии своего качественного формирования. Высокие темпы роста объемов ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся в 2005 - 2007 гг., сменились их снижением в 2008 - 2009 гг. Это связано как с финансовым кризисом 2007 - 2009 гг. в мире, так и с особенностями развития ипотечных программ в России.

Кризис ипотечного кредитования в США, а также мировых рынков капиталов обозначил проблемы, связанные со сложностью привлечения ресурсов для долгосрочного ипотечного кредитования, характерные и для России. Это определило необходимость более полного использования внутренних источников финансирования ипотечного кредитования.

В сложившихся условиях возникает необходимость в серьезном осмыслении последствий мирового финансового кризиса и в принятии научно обоснованных решений, сдерживающих его негативное влияние, путем разработки и обоснования новых моделей как формы организации системы ипотечного жилищного кредитования, позволяющей решить проблему обеспечения населения жильем.

Таким образом, нерешенность поставленной проблемы, недостаточная разработанность содержания понятия и структуры системы ипотечного жилищного кредитования как в научном, так и в практическом аспекте определяют актуальность темы исследования.

**Степень разработанности проблемы.**Научные основы изучения теории кредита и его сущности заложили ведущие ученые Л.И. Абалкин, Г.Н. Белоглазова, СВ. Богомолов, Н.И. Валенцева, СВ. Галацкая, А.Г. Грязнова, Л.А. Дробозина, Е.Ф. Жуков, Г.Г. Коробова, Ю.И. Коробов, О.И. Лаврушин и

**ДР-**

Труды зарубежных экономистов, таких как С. Батлер, Ф. Вензель, Э.Дж. Долан, Д. Коллинз, П. Паул, А. Райф, Р. Страйк, М. Фохлер, А. Харвуд, О. Штекер и др., раскрывают организацию ипотечного жилищного кредитования и его специфику.

В настоящее время вопросы обеспечения населения жильем и развития ипотечного жилищного кредитования широко обсуждаются на научных конференциях и семинарах, в периодических изданиях. Особенности становления и развития ипотечного жилищного кредитования являются предметом исследования в научных работах многих ученых, специалистов-практиков. Данные проблемы рассматривают И.Т. Балабанов, О.П. Белецкая, Д.З. Баталова, З.Л. Гарипова, B.C. Ем, И.А. Зарипов, В.И. Лимаренко, М.П. Логинов, И.А. Павлова, В.В. Пономарев, И.А. Пенкина, Л.И. Рябченко, В.А. Савинова, Д.А. Сергеев, В.В. Смирнова, А.Н. Ужегов, И.А. Федулова, Г.А. Цылина и другие исследователи.

Несмотря на значительный научный интерес к ипотечному жилищному кредитованию, труды перечисленных авторов раскрывают его в отдельных аспектах. Научные разработки вопросов ипотечного жилищного кредитования как целостной системы нашли отражение в единичных работах. Также в научной литературе системно неурегулированным остается вопрос формирования долгосрочных ресурсов ипотечного кредитования. Этим определились выбор темы диссертационного исследования, его цели и задачи.

**Цель и задачи исследования.**Цель диссертационного исследования - теоретическое обоснование функционирования системы ипотечного жилищного кредитования и разработка основных направлений ее развития в России в современных условиях.

В соответствии с поставленной целью сформулированы следующие задачи теоретического и прикладного характера, определившие логику диссертационной работы и ее структуру:

- уточнить содержание понятия «система ипотечного жилищного кре  
дитования»;

определить основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования, объединенные в три блока, и их взаимосвязь;

раскрыть сущность и природу ипотечного жилищного кредита как

**6**экономической категории, являющейся основным элементом системы ипотечного жилищного кредитования;

провести сравнительный анализ моделей ипотечного жилищного кредитования как формы организации и функционирования системы в зарубежных странах и в России;

исследовать особенности развития ипотечного жилищного кредитования в России и на примере конкретного субъекта РФ предложить дополнительные источники формирования ресурсной базы для целей ипотечного жилищного кредитования;

обосновать место и роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования и разработать меры государственной поддержки ипотечного кредитования.

**Область исследования.**Диссертационное исследование проведено по специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» Паспорта специальностей ВАК (область исследований: п.п. 9.3 «Эволюция кредитных отношений; закономерности и современные тенденции их развития, взаимодействие кредита с денежным оборотом, финансами, финансовым рынком, усиление влияния кредита на производство и реализацию общественного продукта» и п.п. 9.4 «Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования»).

**Объект и предмет исследования.**Объектом исследования выступают система ипотечного жилищного кредитования и ее структурные элементы.

Предметом исследования являются экономические, финансовые и организационные отношения, возникающие в процессе развития и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования.

**Теоретическая и методологическая основа исследования.**Теоретическую базу работы составляют фундаментальные труды и разработки российских ученых и ведущих специалистов-практиков в области ипотечного кредитования, нашедшие отражение в диссертационных и монографических

исследованиях, научных статьях, публикациях в экономической литературе и периодических изданиях.

Необходимая для научной работы глубина исследования и достоверность выводов достигаются за счет использования принципов диалектической и формальной логики, основными из которых являются объективность рассмотрения, всесторонность, поиск противоречий. При проведении диссертационного исследования также применялись общенаучные методы познания: метод анализа и синтеза, метод системного подхода, метод экономико-статистических сравнений, метод группировки.

**Информационно-эмпирическая база исследования.**При изучении и анализе проблем, связанных с темой исследования, использовались законодательная база, данные Правительства РФ, Федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Федеральной службы по финансовым рынкам, а также материалы научно-практических конференций, семинаров, круглых столов, монографий, публикаций в периодических изданиях.

**Нормативно-правовая база.**Нормативно-правовую базу диссертационного исследования составили законодательные акты Российской Федерации: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, федеральные законы; подзаконные акты: указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, инструкции Центрального банка РФ; а также законы и подзаконные акты субфедерального уровня.

**Рабочая гипотеза**диссертации представлена следующими концептуальными положениями: 1) система ипотечного жилищного кредитования представляет собой совокупность элементов, призванных реализовать цели ипотечного жилищного кредитования; 2) в сложившихся условиях мирового финансового кризиса требуется новая модель организации системы ипотечного жилищного кредитования с целью привлечения в нее долгосрочных финансовых ресурсов; 3) в период формирования системы ипотечного жилищного кредитования необходимы меры государственной поддержки как фак-

тор ее эффективного развития.

**Научная новизна диссертационной работы.**Научная новизна проведенного исследования в целом заключается в разработке комплекса научно-методических и практических рекомендаций, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

Конкретные научные результаты проведенного исследования состоят в следующем:

- предложено авторское определение системы ипотечного жилищного  
кредитования как совокупности финансово-кредитных отношений, возни  
кающих при взаимодействии государства, финансово-кредитных институтов  
и заемщиков, обеспечивающих функционирование ипотечного кредитования  
на основе классических принципов кредитования;

определены и систематизированы элементы структуры системы ипотечного жилищного кредитования, позволившие выделить три блока: фундаментальный, функциональный и регулирующий, которые в совокупности обеспечивают эффективное функционирование ипотечного жилищного кредитования и ориентированы на реализацию ключевых задач решения жилищных проблем населения;

обоснована целесообразность выделения ипотечного жилищного кредита в особую форму кредита, исходя из его природы, связанной с решением жилищных вопросов населения; охарактеризована сущность данной формы кредита, отражены его ключевые функции как формы проявления сущности: перераспределительная, социальная и инвестиционная;

дана оценка влияния функционального и регулирующего блоков системы ипотечного кредитования на модели его организации. При этом модель рассматривается как институциональная форма системы и включает в себя совокупность взаимосвязанных субъектов системы;

определены тенденции развития ипотечного кредитования в конкретном субъекте - в Оренбургской области. Автором предложена облигационная накопительная модель ипотечного жилищного кредитования на

уровне субъекта РФ, что позволит в современных условиях обеспечить приток денежных средств в жилищное строительство посредством выпуска региональных жилищных облигаций и будет способствовать решению жилищной проблемы населения со средними и низкими доходами;

- даны рекомендации по активизации государственной поддержки  
ипотечного кредитования путем выделения средств из федерального  
бюджета на софинансирование жилищного строительства в регионе.

**Теоретическая и практическая значимость работы.**Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что оно содержит решение важной для народного хозяйства задачи дальнейшего развития ипотечного кредитования населения и совершенствования существующей системы ипотечного жилищного кредитования. Выдвигаемые в диссертации теоретические положения о содержании и структуре системы ипотечного жилищного кредитования, о сущности ипотечного кредита и его функций, а также предложенная автором модель системы ипотечного жилищного кредитования могут быть использованы в научной и практической деятельности при разработке концепций развития системы ипотечного жилищного кредитования на уровне страны и региона (муниципалитета).

Практическая значимость полученных результатов состоит в возможности применения разработанных теоретических положений и практических рекомендаций:

региональными и местными органами власти при разработке программ ипотечного жилищного кредитования;

региональными банками, специализированными ипотечными институтами и другими субъектами ипотечного жилищного кредитования.

**Апробация работы и внедрение результатов исследования.**Основные результаты исследования докладывались: на Всероссийской научно-практической конференции «Современное состояние и перспективы развития экономики России» (Пенза, 2005 г.); Всероссийской научно-практической конференции «Потенциал развития России XXI века» (Пенза, 2006 г.); Меж-

дународной научно-практической конференции «Социально-экономическое развитие современного общества в условиях реформ» (Саратов, 2008 г.); Международной научно-практической конференции «Промышленное развитие России: проблемы, перспективы» (Нижний Новгород, 2008 г.); Всероссийской научно-практической конференции «Взаимосвязь теории и практики в повышении качества профессионального образования» (Бузулук, 2009 г.); Международной научно-практической конференции «Государственное регулирование социально-экономических процессов в условиях глобального кризиса» (Саратов, 2009 г.).

Востребованность результатов диссертационного исследования подтверждается их внедрением в деятельность ОАО «Нико-банк» (Оренбургская область).

Отдельные положения диссертационной работы используются в Бу-зулукском гуманитарно-технологическом институте (филиале) Оренбургского государственного университета в учебном процессе при преподавании дисциплин «Деньги. Кредит. Банки», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Рынок ценных бумаг», что подтверждается справкой о внедрении.

**Публикации.**По материалам диссертационного исследования опубликовано 9 научных работ общим объемом 2,95 печ. л., в которых нашли отражение основные положения и результаты диссертации, в том числе авторский вклад составил 2,9 печ. л.

**Структура и объем работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

## Исследование концептуальных подходов к определению системы ипотечного жилищного кредитования и ее основных элементов

Решение жилищного вопроса остается одним из приоритетных направлений социально-экономического развития Российской Федерации. Острейшая проблема обеспечения граждан жильем в современной России привела к необходимости поиска новых схем и путей удовлетворения потребностей россиян в доступном жилье. Мировая и теперь уже российская практика решения проблемы убеждают в том, что наиболее эффективным механизмом в рассматриваемой сфере выступает ипотечное жилищное кредитование.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования заключается в создании эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильём российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счёт собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Мы придерживаемся позиции, что эффективное развитие ипотечного жилищного кредитования возможно только в рамках системы ипотечного жилищного кредитования.

В ходе изучения теоретических основ рассмотрим систему ипотечного жилищного кредитования, исследование которой получило широкое распространение в настоящее время. Труды многих ученых и специалистов в области банковской деятельности посвящены изучению данного вопроса, таких как И.А. Зарипов, О.П. Белецкая, В.И. Лимаренко, B.C. Ем, М.П. Логинов, И.А. Павлова, В.В. Пономарев, И.А. Пенкина, Л.И. Рябченко, В.А. Савинова, Д.А. Сергеев, В.В. Смирнов, Ю.А. Тимагина, И.А. Федулова, Г.А. Цылина и другие. Несмотря на то, что системе ипотечного жилищного кредитования посвящено достаточное количество научных работ, результаты исследования системных подходов ипотечного кредитования позволили выделить некоторые различия в понимании данного термина, что обусловило необходимость определения его экономического содержания.

Целью данного параграфа является уточнение понятия «система ипотечного жилищного кредитования» и исследование структуры системы.

Понятие «система» позволяет соединить отдельные элементы в целое, придать действию отдельных частей определенное единство. Под любой «системой» понимается не только состав элементов, но и достаточность элементов, образующих определенную целостность и их взаимодействие.

Система ипотечного жилищного кредитования - это совокупность элементов, которая призвана реализовать свойства, характерные для ипотечного кредита. При этом ипотечный кредит в системе ипотечного жилищного кредитования выступает родовым элементом, его сущность определяет действия всех других элементов данной системы. Это означает, что благодаря системе свойства ипотечного кредита, такие как его стоимостной характер, обращаемость ссужаемой стоимости на возвратной основе, добровольный и временный характер функционирования в рамках определенного срока, а также соответствие потребностям кредитора и заемщика, залог недвижимого имущества, другие свойства должны быть в полной мере реализованы.

## Организационные аспекты развития ипотечного кредитования в России и зарубежных странах

В первой главе диссертационного исследования на основе анализа преобладающих в экономической литературе позиций, связанных с системой ипотечного жилищного кредитования, была определена авторская трактовка «системы ипотечного жилищного кредитования». Было предложено рассматривать систему ипотечного жилищного кредитования как совокупность элементов, которые призваны реализовать свойства, характерные для ипотечного жилищного кредита. При этом элементы системы ипотечного жилищного кредитования, по нашему мнению, следует объединить в три блока: фундаментальный, функциональный и регулирующий. Представленные блоки с совокупностью элементов образуют единство, отражая специфику целого, и выступают носителями его свойств.

В предыдущем параграфе был рассмотрен фундаментальный блок системы ипотечного жилищного кредитования, во второй главе мы проанализируем функциональный блок системы.

Основными задачами в рамках данного параграфа является проведение сравнительного анализа моделей ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах и России как формы организации и функционирования системы.

Улучшение жилищных условий россиян было и остается одной из главных задач, решаемых как на федеральном, так и на региональном уровне. До начала экономических реформ государственный бюджет являлся основным источником финансирования жилищного строительства, дополняемый лишь незначительными вложениями со стороны предприятий. Однако, анализируя ввод в действие жилых домов и источники финансирования жилищного строительства на протяжении последнего столетия, нельзя не отметить, что в определенные периоды времени доля внебюджетных средств оказывалась весьма значительной, (приложение 1) Например, в период с 1918 по 1928 годы около 88% всего жилищного фонда вводилось населением за свой счет и с использованием кредитов. В период Великой отечественной войны и послевоенное время с 1938 по 1950 годы за счет средств населения обеспечивалось свыше 56% ввода жилья.

Советская система жилищного финансирования характеризовалась централизованным распределением бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатным распределением гражданам, официально признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, поэтому в начале 90-х годов в России практически отсутствовали механизмы самостоятельного участия населения в решении жилищных проблем.

В 1990-е годы кризис трансформационного периода привел к резкому сокращению государственного финансирования жилищного строительства на федеральном уровне. Рынок жилья оказался не обеспечен необходимыми кредитно-финансовыми механизмами, которые могли бы восполнить сокращение ассигнований в строительство.1 Экономические преобразования обусловили необходимость использования новых механизмов привлечения инвестиционных ресурсов в данный сектор экономики и организации их эффективного использования.

## Основные направления государственной поддержки в развитии ипотечных кредитов в России

В рамках данного параграфа необходимо обосновать роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования и разработать меры государственной поддержки ипотечного кредитования.

В результате проведенного в диссертационном исследовании сравнительного анализа характеристики моделей ипотечного жилищного кредитования с целью выявления влияния трех блоков системы на организацию ипотечного кредитования, мы пришли к выводу, что все рассмотренные модели предполагают регулятивную функцию государства. Однако доля участия государства в регулировании системы ипотечного жилищного кредитования меняется в зависимости от типа модели.

Так, например, двухуровневая модель с позиции системного подхода отличается сложностью и взаимозависимостью экономических отношений и требует усиления функций государства в их регулировании и поддержки в виде государственных гарантий.

Одноуровневая модель отличается относительной простотой, однако ипотечный банк совмещая функции кредитора и эмитента, выполняет значительный объем операций, сопровождающих кредитную сделку, что несомненно усложняет процедуру ипотечного кредитования. В связи с этим, они осуществляются под жестким контролем государства, то есть усиливается воздействие регулирующего блока системы ипотечного кредитования. В данной модели превалируют функции государственного надзора и регулирования.

Что касается депозитной модели, то успешное решение задач, стоящих перед ней, требует жесткого регулирования и контроля со стороны государства, то есть усиления с позиции системного подхода воздействия регулирующего блока системы.

Модель российского ипотечного кредитования, относительно молодая по сравнению с моделями, применяемыми развитыми странами, и находится на стадии своего становления и развития. При этом как свидетельствует изученная мировая практика в период формирования системы ипотечного жилищного кредитования деятельность субъектов без специальных мер государственной поддержки практически невозможна. Важную роль в успешном развитии российской системы ипотечного жилищного кредитования должно играть государство, которое призвано обеспечивать доступность приобретения жилья с помощью жилищных кредитов. Очевидно, что сегодня требуется создание благоприятных условий для долгосрочных жилищных накоплений граждан. Необходимо установление государственного контроля за различными формами привлечения средств населения для финансирования жилищного строительства и приобретения жилья (строительно-сберегательные кассы, кредитные союзы, товарищества и другие организации, не имеющие лицензий кредитных организаций, но выполняющие их функции).

Государственные институты развития в ипотеке необходимы для обеспечения оптимального распределения рисков между участниками ипотечного жилищного рынка. Их основными задачами должны являться: стандартизация; раскрытие информации; формирование надежной инфраструктуры; принятие части рисков; своевременное реагирование при возникновении кризиса.