Бондарева Ольга Александровна. Финансовые посредники на ипотечном рынке : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Астрахань, 2004 193 c. РГБ ОД, 61:05-8/1397

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические основы формирования ипотечных отношений и состояния ипотечной системы 11

1.1 Основные принципы ипотечного жилищного кредитования, роль финансовых посредников на ипотечном рынке 11

1.2. Система ипотечного жилищного кредитования как инструмент преодоления инвестиционного кризиса в стране 27

1.3. Анализ зарубежного опыта применения ипотечного жилищного кредитования в развитии жилищного сектора 40

Глава 2. Проблемы и перспективы развития инфраструктуры ипотечного рынка в России 61

2.1. Мониторинг современного состояния жилищной проблемы в России, анализ государственных жилищных программ в системе ипотечного жилищного кредитования 61

2.2. Деятельность российских банков на ипотечном рынке 77

2.3. Программы ипотечного кредитования в России на региональном уровне 94

Глава 3. Совершенствование деятельности финансовых посредников на ипотечном рынке 117

3.1. Исследование возможностей инвестиционного потенциала страны для участия в процессе жилищного кредитования 117

3.2. Определение приоритетности участия финансовых посредников на российском ипотечном рынке 123

3.3. Методы минимизации рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования 146

Заключение 173

Список использованной литературы 176

Приложения

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Одной из главных потребностей любой семьи является приобретение собственного жилья. В развитых странах средний показатель обеспеченности жильем колеблется между 30 и 45 кв.м. на 1 чел., в США-64 кв.м., в России же данный показатель составляет в среднем 18,9 кв.м. На сегодня в России возникла острая потребность населения в долгосрочных жилищных кредитах, которые были бы минимально подвержены воздействию инфляции и максимально обеспечены своевременным возвратом. Именно этим требованиям и отвечает ипотечный кредит.

Специалисты в области ипотечного жилищного кредитования задаются вопросом: как сделать так, чтобы оживление экономических отношений между участниками жилищного рынка сопровождалось повышением инвестиционной активности, а инвестиции все больше увязывались с созданием потенциала исследуемого рынка. Ни федеральный, ни областной бюджеты не в состоянии финансировать жилищную сферу, поэтому главная задача на сегодня - поиск путей выхода из сложившейся кризисной ситуации на рынке жилья.

Российский ипотечный рынок складывается и развивается в условиях растущей конкуренции между коммерческими и государственными финансовыми структурами, в силу чего все более сложными становятся схемы взаимодействия между ними в процессе оказания финансовых и иных ипотечных услуг. Наибольшей актуальностью в данный момент пользуются вопросы повышения эффективности взаимодействия различных структур государственного и негосударственного уровня, принимающих непосредственное участие в ипотечном процессе. На сегодня существует масса проблем, связанные с эффектностью их деятельности на ипотечном рынке, в т.ч. нет четкого разграничения полномочий операторов ипотечного рынка, отсутствуют отработанные методики ипотечного кредитования, отсутствует механизм эффективного управления и координации всех субъектов финансового обслуживания жилья, и, что самое главное, недостаточно изучен вопрос снижения рисков при осуществлении ипотечной деятельности, наличие которых является главным «стопором» развития ипотеки в России.

Среди всех субъектов ипотечного рынка имеется ряд основных участников, без наличия которых невозможно развитие системы ипотечного кредитования, в том числе и финансовые посредники. На российском ипотечном рынке сегодня имеются как государственные, так и негосударственные финансовые посредники, но ни те, ни другие, несмотря на имеющиеся определенные шаги в данном направлении, не способствуют становлению эффективного рынка ипотечного кредитования в России. В связи с этим особую актуальность приобретают вопросы, связанные с выработкой четкой стратегии развития ипотечного жилищного кредитования, определением роли каждого из участников ипотечного рынка, в том числе и государства, созданием условий, повышающих возможность эффективного развития ипотеки, разработкой механизма снижения ипотечных рисков.

Степень разработанности проблемы. Исторические аспекты формирования и развития ипотечного жилищного кредитования представлены в работах зарубежных и отечественных ученых, таких как И. Гиндин, Е. Черных, В. Кудрявцев, И. Кнайт, Г. Харисон, Д. Норт, Р. Ланглойз, Г. Саймон, Р. Страйк, и др. Анализ состояния и развития ипотечного жилищного кредитования в современной России содержится в работах А. Ларионова, В. Лимаренко, В. Усова, А. Воробьева, Ю. Ильиной, А. Кретова, В. Полякова, А. Ткаченко.При изучении финансового посредничества на ипотечном рынке и анализе ипотечных рисков были использованы труды Н. Пастуховой, В. Минц, Я. Маркиной, В. Гуртова, Г. Суворова, Г. Цаплиной, 10. Головиной, В. Шаховой, Е. Коломиной, Е. Жуковой.

В работе применены подходы к проблемам риска, изложенные в трудах российских ученых - И. Бланка, В. Павлюченко, Н. Хохлова, Т. Федоровой, В. Шеремета, М. Лапусты, В. Ковалева, Р. Кочалова, Л. Рейтмана и зарубежных ученых - П. Кеттлера, Д, Мико, П. Драккера, В. Бивера, А. Щлайфера, М. Шулса.

Направления развития ипотечного жилищного кредитования в России требует дальнейшего изучения с учетом российских экономических и правовых условий. Особое внимание необходимо уделить исследованию возможностей инвестиционного потенциала страны для участия в процессе жилищного кредитования, определению основных операторов ипотечного рынка и выработке четких стратегий деятельности для каждого из них, теории и практике снижения ипотечных рисков.

Недостаточная изученность, теоретическая и практическая значимость поиска эффективных организационно-правовых форм ипотечного жилищного кредитования подчеркивает актуальность выбранной темы, определяет цель исследования и задачи. Для решения данной проблемы необходим поиск новых, адаптированных к российским условиям, механизмов развития ипотеки, учитывающих мировой ипотечный опыт и имеющийся региональный опыт ипотечного кредитования.

Цель исследования - теоретически обосновать направления развития ипотечного жилищного кредитования, системно представить механизм деятельности операторов ипотечного рынка и предложить комплекс мер по повышению эффективности их деятельности.

Для достижения названных целей поставлен ряд задач:

- представить рынок ипотечного жилищного кредитования как часть финансового рынка, определить его структуру и принципы функционирования и выявить основных участников ипотечного рынка;

- исследовать возможности инвестиционного потенциала страны для участия в процессе ипотечного кредитования;

- выделить и аргументировать возрастающую роль финансового посредничества на ипотечном жилищном рынке и доказать приоритетность участия банков в ипотечном процессе как главного финансового посредника;

- обосновать необходимость прямого участия государства в развитии ипотечного жилищного кредитования как главного проводника и координатора ипотечного процесса;

- разработать механизм совершенствования условий функционирования финансовых посредников ипотечного кредитования;

- проанализировать природу основных видов ипотечных рисков и разработать механизм их снижения.

Предметом диссертационного исследования являются финансовые отношения, складывающиеся при взаимодействии различных операторов ипотечного рынка и система мероприятий, обеспечивающих эффективное развитие ипотеки в жилищной сфере.

Объектом исследования стал российский рынок ипотечного жилищного кредитования и деятельность ипотечных финансовых посредников.

Методологическую и теоретическую основу исследования составили классические и современные работы отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного жилищного кредитования. В работе применены методы системного подхода, анализа, синтеза, экономико-статистического сравнения и оценки, математического анализа, анализа социально-экономического исследования, метод социологического исследования, статистический анализ, методы прогнозирования и моделирования.

Эмпирической базой работы послужили нормативно-правовые акты РФ и субъектов РФ, программы развития и Постановления Правительства РФ, регулирующие развитие ипотечного жилищного кредитования в России, материалы периодической печати, информационные ресурсы сети Internet.

Положения диссертации, выносимые на защиту. 1. В условиях децентрализации финансовой системы РФ возрастает роль финансового посредничества во всех сферах организации финансовых отношений, в частности, на рынке ипотечного жилищного кредитования сформировались следующие формы финансового посредничества: государственные финансовые посредники (АИЖК, региональные ипотечные фонды), основной целью которых является размещение финансовых ресурсов среди наиболее незащищенных слоев населения, первоначальное финансирование программы ипотечного кредитования, и негосударственные финансовые посредники (банки, ссудо-сберегательные кассы, кредитные союзы, страховые компании), первостепенной целью деятельности которых является извлечение прибыли путем предоставления ипотечных жилищных кредитов.

2. Деятельность ипотечных финансовых посредников не способствует становлению эффективного рынка ипотечного кредитования. Все более сложными становятся схемы взаимодействия между различными финансовыми структурами в процессе оказания ипотечных услуг. Нет четкого разграничения полномочий операторов ипотечного рынка, отсутствуют отработанные методики ипотечного кредитования, отсутствуют отработанные методики ипотечного кредитования, механизмы эффективного управления и координации всех субъектов финансового обслуживания жилья, высоки ипотечные риски.

3. Приоритетным финансовым ипотечным посредником являются коммерческие банки, максимально отвечающие потребностям участников ипотечного рынка и способные обеспечить эффективное их взаимодействие, снизить рискованность деятельности операторов рынка.

4. На уровне государства должна быть разработана единая структура управления ипотечной жилищной программой. Четкая координация деятельности ипотечных операторов позволит обеспечить ипотечный рынок едиными механизмами кредитования, полновесным контролем каждого из кредиторов.

5. Стратегия банков при управлении рисками должна заключаться в четком понимании самих рисков, в их предвидении и снижении до минимального уровня. На первом этапе анализа ипотечных рисков производится выявление внутренних и внешних факторов, увеличивающих или уменьшающих конкретный вид риска, дается оценка риска с финансовой стороны, определяются финансовые возможности банка для участия в ипотечном процессе и экономическая целесообразность сделки. На следующем этапе выполняется детальный анализ операций по выбранному уровню риска, разрабатываются конкретные мероприятия по снижению рисков.

6. Минимизации ипотечных рисков способствует программа страхования. На сегодня целесообразно принятие отдельного закона о страховании ипотечных рисков как страховании заемщика по кредитному договору, согласно которому данная система страхования создается и регулируется отдельно от других видов страхования.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

- обоснована возрастающая роль финансового посредничества на ипотечном рынке и определены основные потенциальные государственные и негосударственные посредники в системе ипотечного жилищного кредитования;

- выявлены основные проблемы финансового посредничества и доказана приоритетность участия российских банков в жилищном кредитовании населения как главного финансового посредника;

- предложена единая государственная структура управления ипотечной жилищной программой, которая позволит осуществлять чуткую координацию деятельности ипотечных операторов;

- предложена модель выявления рисков для финансовых посредников, соблюдение которой позволит иметь аргументированные данные для принятия решения о целесообразности участия в проекте и предусмотреть меры по защите от возможных ипотечных рисков;

- обоснована необходимость развития ипотечного страхования как наиболее эффективного механизма снижения ипотечных рисков для кредиторов на данном этапе развития ипотечного жилищного кредитования.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования.

Теоретическая значимость представленного исследования состоит в приращении научного знания в области финансового посредничества на ипотечном рынке, содержащегося в обосновании особенностей деятельности

финансового посредничества на ипотечном рынке, выявлении основных недостатков и преимуществ их функционирования в рыночной экономике. Основные научные положения работы могут быть использованы в разработке теоретических и практических механизмов совершенствования управления деятельностью финансовых посредников на ипотечном рынке.

Практическая значимость исследования заключается в разработке методов, позволяющих максимально снизить имеющиеся на сегодня высокие ипотечные риски, единой государственной структуры управления ипотечной жилищной программой, обеспечивающей четкую координацию деятельности финансовых посредников ипотечного рынка, высокую эффективность их работы. Основные выводы и практические рекомендации, сделанные в диссертации, могут быть применены в к использованию при формировании ипотечного рынка в регионах, подготовке областных инвестиционных программ, в учебном процессе вузов при подготовке специалистов в области банковского кредитования, менеджмента.

Апробация работы. Основные идеи и выводы диссертационного исследования докладывались на научно-практических конференциях г. Астрахани (2002-2004 гг.), на заседаниях НО «Астраханский областной фонд жилищного строительства и ипотеки».

Публикации. По материалам диссертационной работы опубликовано 5 работ общим объемом 2,9 п.л.

Объем и структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения, списка использованной литературы, включающего 137 наименований, и приложений. Работа изложена на 184 страницах компьютерного набора, содержит 34 рисунка, 22 таблицы, 7 приложений.

Во введении обосновывается актуальность, предмет, объект и методы исследования, сформулированы цели, задачи, теоретическая и практическая значимость исследования, подставлены элементы ее научной новизны.

В первой главе «Теоретические основы формирования ипотечных отношений и состояние ипотечной системы» рассмотрена сущность и принципы ипотечного кредитования, изучены нормативно-правовые по ипотеке, рассмотрено влияние развития данного вида кредитования на развитие экономики страны и преодоление инвестиционного кризиса, изучен зарубежный ипотечный опыт и обоснована его приемлемость к условиям российской экономики.

Во второй главе «Проблемы и перспективы развития ипотеки в России как инструмента преодоления жилищного кризиса» проведен мониторинг современного состояния жилищной проблемы в России, детально изучена деятельность важных финансовых посредников - российских банков на ипотечном рынке, опыт регионов по внедрению механизмов ипотечного жилищного кредитования, сформулированы основные проблемы развития ипотеки в стране.

В третьей главе «Совершенствование роли финансовых посредников на ипотечном рынке» доказана приоритетность деятельности банков как основных финансовых посредников, доказана необходимость прямого участия государства на первоначальном этапе развития ипотеки, предложены методы снижения рисков для ипотечных финансовых посредников.

В заключении обобщены результаты исследования, сформулированы выводы и предложения научного и практического характера.

## Основные принципы ипотечного жилищного кредитования, роль финансовых посредников на ипотечном рынке

Одной из главных потребностей любой семьи является приобретение собственного жилья. Жилье нужно всем и это не требует никаких доказательств. В развитых странах средний показатель обеспеченности населения жильем колеблется между 30 и 45 кв.м. на одного человека, в США — это 64 кв.м., в России же данный показатель составляет в среднем 18,9 кв.м.

Основным источником финансирования жилищного фонда в России до перехода к рыночным отношениям были средства государства, тогда как сегодня, в условиях сокращения бюджетного финансирования и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные средства населения, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых странах.

На сегодня возникла острая потребность населения в долгосрочных жилищных кредитах, которые бы были минимально подвержены воздействию инфляции и максимально обеспечены своевременным возвратом. Именно этим требованиям и отвечает ипотечный кредит. Чтобы создать эффективно действующую систему жилищного инвестирования в России, нужны не только профессиональные знания, но и реальная заинтересованность в этом в первую очередь государства. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политике ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной мере определяет функционирование рынка жилья. От выбора тех или иных подходов к решению жилищной проблемы в значительной степени зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства в стране, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое состояние. Специалисты в области недвижимости считают, что развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования является наиболее перспективным и практически единственным решением жилищной проблемы.

Понятие "ипотека" пришло в мировую практику из Древней Греции. Слово "ипотека" указывает на греческое происхождение этого понятия (от hypotheke), введенного в обиход знаменитым афинским реформатором и законодателем Солоном в VI в. до н.э., который придумал рациональный способ обращения личной ответственности в имущественную. До этого времени в Афинах обязательства обеспечивались личностью должника, которому, в случае невыполнения обязательств, грозило рабство. Суть предложения, которое внес Солон, заключалось в следующем: кредитор ставил на имении должника столб, называемый «ипотекой» (подставкой), с надписью, что это имущество служит обеспечением его претензий на известную сумму (с течением времени слово стало употребляться для обозначения залога).

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования. Уже в XII -XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления. К 1917 году в России существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована. В финансовое обращение широко вовлекались ипотечные ценные бумаги: закладные листы, различные обязательства, векселя, сертификаты, а также непосредственно закладные. Долгосрочное финансирование недвижимости способствовало бурному развитию экономики, промышленности, сельского и городского хозяйства. Россия по развитию кредитно-финансовой системы не уступала Западной Европе, более того, по объёмам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами, обращающихся на европейских рынках, Россия превалировала над всей Европой. Специфический российский опыт долгосрочного кредитования, и, в частности, под залог земли, разнообразие кредитно-инвестиционных технологий и инфраструктуры в области залога недвижимости несомненно сыграли огромную роль в развитии как американской, так и европейской ипотек, послужили базой для создания новых инвестиционных и ипотечных инструментов.

## Мониторинг современного состояния жилищной проблемы в России, анализ государственных жилищных программ в системе ипотечного жилищного кредитования

На Руси первым видом кредитования было ипотечное кредитование, а залог недвижимости являлся самым надежным и гарантированным способом обеспечения кредита. К 1917 году в России существовала законодательно обеспеченная и блестяще организованная кредитно — банковская система долгосрочного ипотечного кредитования с эффективным использованием ипотечных ценных бумаг: закладных, векселей, сертификатов и др. Это способствовало бурному развитию экономики, промышленности, сельского и городского хозяйства. По степени развития финансово - кредитной системы Россия не уступала Западной Европе, а по объемам обращающихся на рынках Европы ипотечных ценных бумаг превалировала над всей Европой. Конфискация помещичьей земли и отмена частной собственности, проведенные советской властью после октября 1917 года, ликвидировали существование ипотечной системы.

Политика Советского Союза относила улучшение жилищных условий граждан страны к числу приоритетных задач. Первым этапом в решении жилищных проблем являлась программа «хрущевского периода», в результате реализации которой был достигнут рост жилищного строительства в целом по стране в 1,9 раза, с доведением объема строительства жилья до 54,9 млн. кв. м. При этом отсутствовало самостоятельное участие граждан в улучшении своих жилищных условий.

Вторым шагом реализации жилищных программ было обеспечение каждой семьи в период с 1985 года по 2000 год отдельной квартирой или индивидуальным домом. Несмотря на сохранение приоритетности в финансировании жилищного строительства средств государства, в рамках данной программы предусматривалось использование средств предприятий и населения. В первые года проведения программы были достигнуты максимальные до сегодняшнего дня в России объемы ввода жилья (табл.. 9). Реализация данной программы была прекращена в 1990 году в связи с изменением жилищной политики государства.

## Исследование возможностей инвестиционного потенциала страны для участия в процессе жилищного кредитования

В целях оценки перспективности развития рынка жилья в России в условиях внедрения механизмов ипотечного жилищного кредитования, автором был проведен анализ возможностей инвестиционного потенциала для развития ипотечного жилищного кредитования на примере Астраханской области.

Оценка исследования востребованности ипотечного жилищного кредитования была проведена на основании социологических опросов основных участников ипотечного кредитования (Приложение № 4), в результате которых были выявлены: наличие спроса на рынке жилья региона и привлекательность ипотечного жилищного кредитования для населения области; потенциальные возможности предоставления ипотечных кредитов региональными кредитными организациями; заинтересованность строительных компаний в программе ипотечного жилищного кредитования; Согласно опросам населения, нуждающимися в улучшении жилищных условий признали себя 79 % опрошенных, 3 % способны купить жилье сразу (эту категорию можно отнести к классу состоятельных граждан), у 26 % есть возможность купить требуемое жилье в рассрочку. Из предложенных вариантов накопления денег для улучшения жилищных условий предпочтение отдается покупке иностранной валюты - 80 %, вложение денег в банк - 14 %, покупка жилищных облигаций - 6 %. Очевидно, что финансовый кризис негативно повлиял на отношении людей к государственным организациям: значительно снизилась степень доверия граждан к банкам и государственным ценным бумагам.

Наиболее высокая активность спроса на жилье наблюдается на вторичном рынке жилья, который отличается большим разнообразием, чем первичный рынок. Заметна значительная разница в уровне цен на первичном и вторичном рынке в зависимости от типа жилья. Так, на первичном рынке в 2002 году среднегодовая стоимость 1 квадратного метра элитных квартир была выше стоимости типовых квартир на 35 %.

Соотношение доходов населения и стоимости строительства жилья заметно ухудшилось, разрыв между ними постоянно растет, что демонстрирует недоступность жилья большей части населения. Сегодня среднестатистической семье требуется около 7 лет, чтобы накопить средства, необходимые для приобретения обычной типовой квартиры (при условии не использования в течении этих лет своих доходов ни на что другое). Рост цен на жилье за последние 1-2 года впервые был обусловлен не темпами инфляции и ростом себестоимости строительства, а избыточным спросом населения при ограниченном предложении, что являлось определенным свидетельством проявления начального этапа становления «эффективного рынка жилья». Более того, при сегодняшнем уровне цен, строительство нового жилья стало еще менее доступным, чем раньше и требует немедленного внедрения кредитных механизмов, ориентированных на различные слои населения.