Коган Юлия Иосифовна. Жилищное кредитование в Российской Федерации : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2003 166 c. РГБ ОД, 61:03-8/2969-6

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические основы жилищного кредитования

1.1 Сущность и принципы жилищного кредитования 11

1.2 Место жилищного кредита в финансировании недвижимости за рубежом 35

Глава 2. Развитие жилищного кредитования в Российской Федерации

2.1. Необходимость жилищного кредита в России 52

2.2. Механизм жилищного кредитования в РФ 66

2.3.Современное состояние жилищного кредитования в РФ 97

Глава 3. Перспективы развития жилищного кредита в России 115

Заключение 143

Список литературы 149

Приложения 159

**Введение к работе**

Проблемы жилищного строительства и вопросы обеспечения жильем населения Российской Федерации, обострившиеся в период перехода экономики страны к рыночным отношениям, потребовали новых научных подходов к их исследованию и решению. Экономические реформы, разрушив действовавший ранее планово-распределительный порядок, породили принципиально иную систему финансирования и кредитования объектов жилищного строительства, трансформировали механизмы приобретения готового и строящегося жилья населением.

Жилищное строительство, лишившись централизованного финансирования, не смогло в короткие сроки переориентироваться на рыночные принципы. В результате за годы перехода к рыночной системе хозяйствования в России резко сократились объемы капитальных вложений в эту отрасль экономики. В 2,1 раза упали показатели ввода в действие общей площади жилых домов, что вызвано уменьшением объемов финансирования из всех источников. Становится все более сложно привлечь денежные ресурсы населения в качестве инвестиций в данный сектор экономики, поскольку стоимость квартир существенно возросла. В результате возникло несоответствие между возможностями населения приобретать жилье и условиями его предложения на рынке.

В связи с этим назрела необходимость разработки и использования масштабной жилищно-инвестиционной программы, которая позволила бы увеличить объемы возводимого жилья, улучшить жилищные условия основной массы населения, сформировать устойчивый рынок недвижимости.

Становление рыночных отношений в жилищной сфере предполагает по-иному формировать источники ее финансирования. Основным фактором, тормозящим процесс воспроизводства основных фондов, является отсутствие долгосрочных инвестиций. В современных российских условиях основой жилищного финансирования становятся финансово-кредитные механизмы, базирующиеся на комплексном использовании собственных средств юридических и физических лиц, государственных бюджетных источников, а также кредитных ресурсов. Недостаток средств в бюджетах всех уровней вынуждает шире использовать потенциал кредитной системы.

В мировой практике привлечение финансовых ресурсов в жилищное строительство и на рынок недвижимости и решение тем самым проблемы повышения доступности жилья для населения осуществляется через систему долгосрочного ипотечного кредитования. В России, несмотря на значительную потребность многих отраслей экономики, в том числе и жилищной сферы в долгосрочных кредитных ресурсах, на сегодня ипотечное кредитование не приобрело масштабного характера и не играет должной роли в стимулировании экономического развития.

Становление системы ипотечного кредитования в нашей стране происходит на фоне неблагоприятной экономической и социально-политической обстановки, то есть в условиях макроэкономической нестабильности, несовершенства законодательно-правовой базы ипотеки, отсутствия долгосрочных финансовых ресурсов, высоких цен на недвижимость, низких доходов населения. В результате только незначительная доля специализированных финансово-кредитных учреждений рассматривает долгосрочное кредитование под залог жилой недвижимости как приоритетное направление своей деятельности.

В силу дефицита долгосрочных финансовых ресурсов у банков, отсутствия источников рефинансирования выдаваемых кредитов, высоких рисков, сопровождающих процесс долгосрочного кредитования, альтернативой ипотечному кредиту в период переходной экономики в России становится жилищный кредит.

В связи с этим большое значение сегодня приобретает изучение теоретических и практических аспектов деятельности кредитных учреждений и прочих экономических субъектов по предоставлению жилищных кредитов, анализ специфики, основных тенденций и перспектив развития жилищного кредитования, а также исследование условий его трансформации в систему долгосрочного ипотечного кредитования. Это определило выбор темы диссертационного исследования Проблемы финансирования и кредитования жилищного строительства, участия кредитных механизмов в жилищном финансировании1 в тесной взаимосвязи с вопросами инвестиционно-строительной деятельности, развитием рынка недвижимости, рынка кредитов, банковской системы в нашей стране и за рубежом привлекают внимание ученых и специалистов.

Следует отметить, что проблема использования кредитных ресурсов в жилищном финансировании в отдельных ее аспектах раскрыта. Однако большинство авторов ограничивается описанием зарубежного опыта ипотечного кредитования, историей ипотеки в дореволюционной России, либо исследуют теорию и практику отдельных жилищных программ, связанных с деятельностью конкретного коммерческого банка. Что касается современной России, то изучение вопросов жилищного кредитования чаще всего ограничивается кредитованием жилищного строительства или ипотечным кредитом. Это обусловило цели и задачи диссертационного исследования.

Целью данного диссертационного исследования является разработка и обоснование теоретических и методологических принципов и положений по вопросам формирования и развития жилищного кредитования в условиях переходной экономики, основанных на системном анализе

накопленной отечественной и зарубежной практики использования кредитных ресурсов в жилищном финансировании.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие жилищного кредита, его экономическую сущность;

- выявить особенности и специфику жилищного кредитования;

- изучить место и роль жилищного кредита в системе источников жилищного финансирования в отечественной и зарубежной практике;

- проанализировать программы жилищного кредитования, реализуемые в банковском и небанковском секторе российской экономики;

- оценить влияние основных параметров и условий жилищного кредитования на доступность кредитных программ;

- выявить тенденции и перспективы развития жилищного кредитования в РФ.

Предметом исследования является жилищный кредит, его значение в финансировании строительства и приобретения жилой недвижимости на территории РФ.

Объектом исследования выступает система экономических отношений между кредитором и заемщиком, возникающих в процессе предоставления и использования жилищного кредита.

Теоретическую основу исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых и специалистов в области экономики, финансов, кредита, управления недвижимостью и инвестиционно-строительной деятельности. Существенный вклад в исследование этих проблем внесли ученые-экономисты В.И. Букато, Б. С. Бушу ев, П.Л. Грабовой, Л.А Дробозина, Е.Ф. Жуков, Н.М. Зеленкова, В.В. Иванов, Н.Б. Косарева, В.И. Лимаренко,Т.И. Цылина. Обобщение и дальнейшее развитие теоретических изысканий, накопленного научного материала, позволяют произвести определенный анализ и сделать соответствующие выводы.

Информационной базой послужили законодательные акты РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления, регламентирующие кредитование строительства и приобретение жилой недвижимости, материалы и рекомендации научно-практических конференций и семинаров, материалы периодической печати, статистические материалы Центрального Банка РФ, Госкомстата России, аналитические материалы Госстроя РФ, Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции Правительства Москвы, Департамента муниципального жилья г.Москвы, маркетинговые исследования и результаты анализа деятельности инвестиционно-строительных компаний (ЗАО «НПП «ТЕМА», корпорации «Комбинвест»).

Методологической основой данного диссертационного исследования являются диалектические методы и подходы, предполагающие, что изучение всех явлений и процессов осуществляется во взаимосвязи И: взаимообусловленности, а обоснование теоретических положений работы базируется на важнейших законах экономического развития современного общества. В связи с этим жилищное кредитование и вопросы его развития в РФ рассматриваются в диалектическом единстве с процессами финансирования рынка жилой недвижимости и функционированием строительного комплекса.

В ходе исследования и систематизации полученных данных использовались методы теоретического обобщения и прогнозирования, статистические методы сравнения обобщающих показателей, выборочные обследования, экономико-математические приемы.

Научная новизна диссертационной работы состоит в комплексном исследовании вопросов становления и развития жилищного кредитования в РФ, а также в разработке принципов формирования инвестиционных, коммерческих, социальных жилищных программ на основе использования кредитных ресурсов в условиях адаптации народного хозяйства России к рыночным отношениям, а именно:

- уточнено понятие жилищного кредита, как кредита, предоставляемого банком или другим экономическим субъектом физическим и юридическим лицам в виде денежной суммы или рассрочки (отсрочки) платежа на цели финансирования строительства, приобретения жилья на срок до 5 лет, раскрыта его сущность;

- выявлена специфика жилищного кредита по отношению к потребительскому и ипотечному кредитам; в частности, выделены такие особенности жилищного кредита, как форма предоставления, состав участников, характер обеспечения, сфера функционирования; показана роль кредита в приобретении и строительстве жилья, а также повышение его удельного веса в источниках финансирования;

- определены три этапа эволюции системы жилищного финансирования: самофинансирование рынка жилой недвижимости, переходный этап, становление системы долгосрочного ипотечного кредитования;

.-. выявлены основные тенденции развития программ жилищного кредитования банковского и небанковского сектора в условиях переходного периода российской экономики, такие как: преимущественное распространение небанковских программ, предоставление коммерческого кредита в виде рассрочки или отсрочки оплаты при покупке жилья, финансирование кредитных технологий за счет строительного сектора и рынка недвижимости;

- разработаны основные принципы оптимизации параметров и условий программ жилищного кредитования на переходном этапе развития российской экономики, в частности: оплата стоимости нового жилья за счет реализации или передачи в зачет старого ликвидного жилья; установление таких объемов кредита, сроков и процентной ставки, которые являются реально выполнимыми для всех участников;

- выявлены проблемы жилищного кредитования в РФ, связанные с экономическими, правовыми и социальными факторами, предложены возможные пути решения данных проблем, а именно: активизация финансовых потоков в жилищный сектор за счет соответствия основных условий кредитования платежеспособному спросу населения; возможность использования возникающих при этом дополнительных налоговых доходов бюджета в качестве источников финансирования кредитных программ; учет интересов всех участников программ жилищного кредитования; активное участие государства в формировании экономических и правовых условий развития жилищного кредитования; разработаны основные направления и формы участия всех субъектов жилищного кредитования в становлении и развитии российской системы жилищного финансирования.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в возможности использования содержащихся в работе аналитических выводов и рекомендаций при разработке кредитных программ и инвестиционно-строительных технологий переходного периода, что в свою очередь позволит ускорить адаптацию кредитной системы и строительной отрасли к условиям функционирования в системе рыночных отношений.

Основные положения данного исследования могут представлять интерес для научных работников, педагогов, практиков, быть использованы для развития соответствующих спецкурсов по вопросам кредитования жилищного строительства, инвестиционной деятельности.

Основные результаты исследования были изложены в докладах, научных статьях. Отдельные положения работы доведены до уровня конкретных методических разработок, которые использованы в деятельности инвестиционно-строительной компании ЗАО «НПП «Тема», инвестиционной компании ООО «Тема-Инвест», программах жилищного кредитования ИКБ «Стройсевзапбанк».

Структура диссертации определена логикой исследования, поставленной целью и задачами. Работа состоит из введения, трех глав, необходимыми аналитическими таблицами, рисунками и схемами.

## Сущность и принципы жилищного кредитования

Особое место в экономике занимает кредит, расширяя возможности потребления всех экономических субъектов в лице государства, корпораций и населения. Кредит стимулирует развитие производительных сил, восполняет временный недостаток собственных оборотных средств в большинстве сфер хозяйственной деятельности.

Кредит разрешает противоречие между необходимостью свободного перехода капитала из одних отраслей производства в другие и закрепленностью производственного капитала в определенной натуральной форме, позволяет преодолевать ограниченность индивидуального капитала. С его помощью свободные денежные средства, доходы предприятий, личного сектора и государства аккумулируются, превращаются в ссудный капитал.

Кредит обеспечивает процесс перераспределения ссудного капитала между отраслями экономики с учетом рыночной конъюнктуры или государственных экономических интересов. Регулируя доступ заемщиков на рынок ссудных капиталов, предоставляя правительственные гарантии и льготы, государство ориентирует банки на преимущественное кредитование тех предприятий и отраслей, деятельность которых соответствует задачам общенациональных программ социально-экономического развития. Государство может использовать кредит для стимулирования капитальных вложений, жилищного строительства.

Кредит играет важную роль в финансировании конечного потребления, а следовательно, и в решении проблем реализации товаров и услуг длительного пользования на потребительском рынке и рынке жилья. В кредитовании конечного потребления традиционно выделяют два основных направления: - кредит на покупку товаров и услуг (кроме жилья) - потребительский кредит, предоставляемый предприятиями торговли, специализированными финансово-кредитными учреждениями населению. Значение такого кредита трудно переоценить, подтверждением чего является тот факт, что население в промышленно развитых странах тратит на него от 10 до 20% своих ежегодных доходов. «В форсировании процесса реализации и кругооборота промышленного капитала заключается общественная функция потребительского кредита» [29, с.ЗП]: долгосрочный ипотечный кредит под залог финансируемой недвижимости. Ипотечный кредит связан со строительством или приобретением недвижимости. Ипотечное кредитование осуществляют банки (ипотечные, коммерческие, сберегательные) и некоторые виды специализированных финансово-кредитных институтов - ссудосберегательные ассоциации, страховые компании. «Банковские ипотечные жилищные ссуды включают два основных типа ссуд: . краткосрочные строительные, за счет которых непосредственно финансируется постройка, и долгосрочные ссуды» [29, с.ЗОЗ]. В большинстве стран мира использование кредитных ресурсов для строительства и приобретения жилья является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и важной сферой экономической деятельности. Кредит расширяет финансовые и временные возможности застройщика, покупателя жилья, дает ему право на льготное налогообложение доходов, приносит стабильный и постоянный доход кредитору и, кроме того, активизирует финансовые потоки, направленные в строительный комплекс, способствует развитию рынка недвижимости.

Незначительное увеличение спроса, оживление рынка недвижимости и строительства незамедлительно сказывается на повышении спроса в других отраслях экономики, так как жилищный рынок имеет наибольший коэффициент взаимосвязи с большинством других отраслей экономики, таких как группы средств производства и группы товаров потребления. По разным оценкам целевое вложение одной денежной единицы через инвестиционно-кредитный механизм в жилищную сферу дает 2-3 денежные единицы прироста ВВП, т.е. наибольший эффект по сравнению с альтернативными вариантами вложения.

## Необходимость жилищного кредита в России

В число приоритетов социально-экономической политики, проводимой органами власти России, всегда входила задача по улучшению жилищных условий граждан и развитию жилищного сектора. Строительство жилья, повышение его доступности для различных категорий населения было острейшей социально-экономической проблемой. Российское государство в 1991 году получило в наследство жилищный сектор, находящийся в условиях жесточайшего кризиса. В очередях за жильем стояли десятки миллионов человек, стремительно начал нарастать сектор ветхого и ветшающего жилья.

Однако прошедшие десять лет жилищную проблему в нашей стране не решили. Обеспеченность жильем в России по-прежнему достаточно низкая, средний показатель составляет 18,9 кв.м. на человека, в то время как в развитых зарубежных странах он колеблется от 30-45 кв.м. (страны Западной Европы ) до 60 кв.м. (США)..Однако и приведенная выше цифра не отражает: реального состояния дел. Только 11% населения нашей страны имеют жилье указанной или большей площади, в то время как около трети - обеспечено жилой площадью менее 9 кв.м. в расчете на 1 человека. В России около 6,3 млн. очередников, ежегодно только одна семья из ста приобретает новую квартиру [119, с.5-6].

По-прежнему актуальна проблема старения жилищного фонда. Панельные дома массовой застройки 1950-1960 г.г. («пятиэтажки») сегодня составляют одну десятую в общем жилом фонде, т.е. примерно 250 млн. кв.м., в них проживают около 15 млн. человек [119, с.5-6]. Это жилье довольно быстро приходит в негодность, и требуются сверхсрочные инвестиционные и социальные программы по расселению или реконструкции таких домов.

Происшедшие за последние годы кардинальные перемены в экономическом и социальном укладе страны вызвали резкие изменения в системе источников жилищного финансирования.

Система финансирования и кредитования капитальных вложений в СССР основывалась на таких принципах как: «планово-целевой и прямой характер финансирования, выдача средств стройкам и подрядным организациям в меру выполнения плана» [58, с. 17-18]. Основными источниками финансирования являлись ассигнования из государственного бюджета, предоставляемые в безвозмездном порядке, а также долгосрочные кредиты. Кредитование капитальных вложений во все отрасли народного хозяйства, в том числе и строительство, производили Стройбанк СССР и Госбанк СССР. Они осуществляли «аккумуляцию средств, предназначенных на финансирование и долгосрочное кредитование капитальных вложений, и предоставляли их стройкам и предприятиям по мере фактического выполнения плана капитальных вложений»[58, с.17-18]. В результате формирование жилого фонда осуществлялось за счет государственного жилищного строительства и ЖСК, строительство которых производилось путем долевого участия собственников денежных средств и долгосрочного банковского кредитования.

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. В 1987 году доля участия граждан в финансировании жилищного строительства, включая средства индивидуальных застройщиков и членов ЖСК, была равна 14%,. Свободный рынок жилья практически не существовал.

Рыночная экономика, с одной стороны, значительно усложнила функционирование государственного строительного комплекса, но, с другой стороны, подтолкнула к стремительному развитию частное строительство.

Государство перестало играть роль основного участника на рынке жилья. В ходе проводимой политики бесплатной приватизации жилых помещений и снятия ограничений на их размер и количество у собственников, изменилась структура жилищного фонда по формам собственности. В настоящее время, после перехода в частную собственность 42% подлежащего приватизации жилья, 57% всего жилищного фонда в России находится в частной собственности. По оценкам экспертов, в крупных городах России ежегодно в сделки купли-продажи вовлечены 1,5-15% квартир, находящихся в частной собственности [107, с.2]. Можно сказать, что в России создан и развивается рынок недвижимости.

В общей массе средств, направляемых на жилищное строительство, средства из бюджета стали составлять все меньший и меньший процент. Доля бюджетных средств во вводе жилья, достигавшая до начала экономических реформ 80%), сократилась примерно до 26%, в том числе, доля средств федерального бюджета-до 20-15%.

Данные об изменении структуры ввода общей площади жилых домов по источникам финансирования приведены в таблице 3 [57, с. 14].

## Перспективы развития жилищного кредита в России

Проблемы и перспективы развития жилищного кредитования в России вызывают значительный интерес. В условиях современной экономической ситуации для укрепления наметившихся позитивных экономических тенденций крайне важной задачей является поиск путей и соответствующих технологий, обеспечивающих приток частных инвестиций в систему жилищного финансирования. Кроме того, привлечение широких слоев населения в программы кредитования стимулирует выстраивание долгосрочных экономических стратегий в жилищной сфере и, в конечном итоге, способствует формированию российского среднего класса.

В этой связи исследование перспектив развития жилищного кредитования можно рассматривать в контексте поиска путей поддержания экономического роста в нашей стране. Наряду с этим достаточно велика актуальность развития частного кредитования в связи с необходимостью существенного повышения эффективности работы банковской системы страны за счет мобилизации имеющихся финансовых ресурсов - неорганизованных сбережений населения. Важным аргументом в пользу развития программ кредитования является то, что их использование позволяет расширить доступ к покупке жилья граждан со среднем уровнем доходов, а также то, что в условиях распространения неформальной занятости и теневых доходов кредитование населения на приобретение и строительство недвижимости является действенным инструментом легализации доходов.

Из анализа мировой практики известно, что эффективное функционирование системы жилищного финансирования возможно только при соблюдении баланса выгод и рисков всех субъектов, участвующих в этом процессе (населения, строительных организаций, банков, страховых компаний, , государства).

Несомненно, и то, что при становлении системы жилищного кредитования в России необходимо руководствоваться общими исходными положениями построения современной системы жилищного инвестирования, применения специальных финансовых технологий, широко опробованных в мировой практике. Однако сегодня российская действительность не дает возможность воспользоваться какой-то конкретной технологией, поскольку любая зарубежная модель жилищного финансирования сама по себе не адекватна специфическим российским условиям и не будет эффективно работать в нашей стране. Внедряемые федеральные схемы кредитования строительства и приобретения жилья не обеспечивают решение жилищной проблемы, не создают предпосылок для развития системы финансирования рынка жилой недвижимости и строительного сектора по причине отсутствия самого главного элемента - учета интересов всех участников рынка. В результате очень многие показатели, необходимые для эффективного развития жилищного рынка и жилищного кредитования в нашей стране, несопоставимы. Это балансы межбанковских ставок и стоимости кредита на приобретение и строительство жилья, доходов населения, строительных затрат и стоимости недвижимости, кредитных ставок и строительной рентабельности, общего жилищного фонда, насыщенности рынка жильем и кредитными услугами. Данный дисбаланс, а также, отсутствие стабильных источников финансирования, ведет к невозможности эффективного управления жилищно-инвестиционным процессом в целом на федеральном уровне.

И наоборот, достаточно эффективная практика российских регионов в жилищном кредитовании служит ярким подтверждением того, что в настоящий момент именно на региональном уровне возможно становление в России реального института жилищного финансирования, наиболее адаптированного к российской действительности.