Гарипов Евгений Владимирович. Оценка залоговой стоимости в системе ипотечного кредитования : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2004 203 c. РГБ ОД, 61:05-8/1112

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 10

1.1. Система ипотечного жилищного кредитования и значение оценки залоговой стоимости в ней 10

1.2. Содержание залоговой стоимости для целей ипотечного кредитования 32

1.3. Развитие методов оценки залоговой стоимости жилой недвижимости в системе ипотечного кредитования 46

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОЙ РОССИЙСКОЙ ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗАЛОГА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 61

2.1. Особенности оценки стоимости залога жилой недвижимости различными кредиторами ипотечного рынка 64

2.2. Анализ рынка жилой недвижимости в системе ипотечного кредитования 73

2.3. Факторы цикличности рынка жилой недвижимости и их влияние на залоговую стоимость 97

ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 112

3.1. Оценка залоговой стоимости жилой недвижимости в управлении рисками ипотечного кредитования 112

3.2. Индексные методы в оценке залоговой стоимости жилой недвижимости... 127

3.3. Модели прогнозирования стоимости жилой недвижимости 138

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 158

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 162

ПРИЛОЖЕНИЯ 172

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Решение заявленной Президентом РФ стратегической на ближайшее десятилетие задачи по созданию в России «свободного общества свободных граждан» основано на формировании жизненных стандартов российских граждан, среди которых основным является доступность жилья. Использование одного из самых демократичных в мировой практике инструментов -ипотеки - позволяет гражданам реализовать право выбора способа решения жилищной проблемы. В то же время его потенциал в России реализован недостаточно. В 2003 году коммерческие банки выдали ипотечные кредиты россиянам на общую сумму лишь в 10.5 млрд. руб., только 5% жилья, проданного в 2003 году, было приобретено покупателями с использованием различных ипотечных схем.

Активизация деятельности государства по формированию законодательной среды рынка жилья направлена на обеспечение доступности жилой недвижимости для различных слоев граждан, прежде всего, за счет внедрения механизмов долгосрочного кредита, формирования системы ипотечного жилищного кредитования. На рассмотрение Государственной Думы РФ вынесен пакет из 27 законопроектов, которые направлены на преодоление существующих административных барьеров и призваны создать базовые условия для развития рынка ипотечного кредитования. К 2010 году Правительство России рассчитывает на рост объема рынка ипотечного кредитования более чем в 30 раз. По его прогнозам к 2010 году произойдет увеличение доли семей, которые могут участвовать в ипотеке на стандартных рыночных условиях с 9,5% до 25-30%, а уровень обеспеченности жильем в расчете на человека вырастет с 19,7 кв. метров до 21,7 кв. метров.

В этой связи важным представляется исследование теоретических аспектов построения общенациональной, массовой системы ипотечного кредитования. Достаточно большое количество современных публикаций, посвященных системе ипотечного жилищного кредитования, исследуют вопросы построения тех или иных моделей ипотеки, ее инструментов. Проблемы инфраструктурного блока рынка ипотеки исследуются крайне редко. Однако, как показывает практика, жизнеспособность системы определяется наличием всей совокупности ее элементов, слаженностью и безупречностью их работы. Недооценка или несовершенство одного из них может привести к банкротству системы, негативным последствиям от ее функционирования. Речь идет об оценке стоимости жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования.

Оценка залоговой стоимости присутствует в различных сегментах рынка жилищной ипотеки: при выдаче кредитов, их продаже или переуступке; при эмиссии, размещении, обращении ипотечных ценных бумаг и т.д. Отсутствие же обязательного к применению стандарта указанной стоимости, формализованных критериев ее оценки, разнообразие требований кредиторов к ее определению приводят в ряде случаев к искажению результатов оценки.

Сложившееся представление о достаточности рыночного стандарта стоимости для (ипотечного кредитования жилой недвижимости на дату выдачи кредита, т.е. без учета длительного срока кредитования, чревато необратимыми последствиями для всех субъектов1 рынка. Игнорирование в процессе оценки, стоимости жилою недвижимости будущих рыночных условий, циклического характера развития рынка жилья значительно повышает риски банковского сектора, социальную неопределенность населения, снижают ожидания субъектов рынка, в том числе и государства, в отношении темпов экономического роста за счет активизации строительного сектора. Указанные обстоятельства требуют незамедлительного совершенствования методики определения залоговой стоимости жилья в системе ипотечного жилищного кредитования, основанной на элементах прогнозирования стоимости жилья на период долгосрочного кредитования.

Необходимость исследования данной проблемы определяется также фактом отсутствия в России на протяжении десятилетий рынка ипотеки и оценочной деятельности. Подобное обстоятельство обусловило недостаточность научных исследований, посвященных проблемам формирования и развития национальной системы ипотечного жилищного кредитования, оценке залоговой стоимости в ней. Да и значительная часть современных публикаций носит в большей степени публицистический, отнюдь не научный характер.

Разработанные зарубежными учеными методы к оценке залоговой стоимости жилья для целей ипотечного кредитования, применяемые на западе, для использования в российских условиях требуют соответствующей адаптации. Исследования в данном направлении ведутся, однако на сегодняшний день нет полной ясности в теоретических подходах к данной оценке в современной России.

Вместе с тем отечественная наука накопила обширные знания, с одной стороны, о банках и банковской деятельности, в том числе в области ипотечного кредитования, залогового механизма в нем. Большой вклад в разработку современной отечественной теории банковского дела внесли: Н.И.Валенцева, Н.Б.Косарева, О.И.Лаврушин, И.Д.Мамонова, В.В.Меркулов, Г.С.Панова, Л.И.Рябченко, В.И.Таранков, Питера С. Роуз, Дж. Синки. С другой стороны, несмотря на молодость Щ современной науки об оценке стоимости имущества, недвижимости в частности, накоплены интересные исследования в данной области, вклад в развитие которой внесли Л.П.Белых, А.Г.Грязнова, Е.И.Нейман, Рутгайзер В.М., Е.И.Тарасевич, М.А.Федотова, Кери Ванделл, Генри Поляковски, Дж.Эккерт.

Недостаточная изученность проблемы, большая практическая востребованность ее теоретического обоснования обусловили выбор темы, цель и задачи данного исследования.

Цель и задачи исследования. Цель исследования заключается в совершенствовании методов оценки залоговой стоимости жилой недвижимости с учетом долгосрочного характера ипотечного кредитования.

Для достижения намеченной цели были поставлены следующие задачи:

• уточнить понятие залоговой стоимости жилья с учетом долгосрочного характера ипотечного кредитования;

• проанализировать эволюцию методов оценки стоимости жилья для целей

ипотечного кредитования;

• определить особенности практической реализации современных методов определения стоимости залога жилья в процессе выдачи и обслуживания ипотечных кредитов различными типами кредиторов;

• выявить и исследовать ключевые факторы, определяющие изменение стоимости жилья;

• исследовать необходимость учета влияния циклического характера развития рынка жилья на стоимость предмета залога в процессе ипотечного кредитования;

• рассмотреть роль оценки залоговой стоимости в управлении рисками кредитора в процессе ипотечного кредитования.

• разработать методику оценки залоговой стоимости жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования и провести ее апробацию.

Объектом исследования выступает рынок жилья России и зарубежных стран. Предметом исследования являются методический аппарат оценки залоговой стоимости в системе ипотечного жилищного кредитования.

Теоретические и методологические основы исследования

Методология диссертационной работы основана на принципах диалектической логики и системном подходе к исследованию проблем оценки жилой недвижимости. В диссертации использованы методы анализа и синтеза теоретического и практического материала, индукции и дедукции. Анализ фактических данных проведен с применением методов группировки, выборки, сравнения и обобщения. Графическое описание выполнено посредством графиков временных рядов и схем.

Теоретическую основу диссертации составили труды отечественных и зарубежных экономистов в области ипотечного жилищного кредитования, оценки стоимости недвижимости, в том числе для целей залогового кредитования.

Текущее состояние рынка жилья России, стран Евросоюза и США проанализировано на основе данных Правительства РФ, Банка России, Госкомстата РФ, Министерства финансов России, Европейского центрального банка, данные информационных агентств, информационные материалы научных конференций и семинаров.

В работе также были использованы законодательные акты РФ, Постановления Правительства в области жилья, его оценки и ипотечного кредитования, нормативные акты Банка России.

Исследование проведено в рамках п. 7.5 Паспорта специальности 08.00.10 -«Финансы, денежное обращение и кредит».

Научная новизна диссертации заключается в том, что на основе проведенного исследования теоретико-методологических положений оценки залоговой стоимости в системе ипотечного жилищного кредитования предложены и научно обоснованы рекомендации по совершенствованию методов оценки залоговой стоимости жилья с учетом долгосрочного характера ипотечного кредитования.

Конкретно это выразилось в следующих результатах:

• обоснована необходимость формирования подсистемы оценки залоговой стоимости в системе ипотечного жилищного кредитования, выявлена роль оценки в ней, определена взаимосвязь целей и объектов оценки с видами стоимости в системе ипотечного жилищного кредитования;

• выделены этапы развития оценки в системе жилищного кредитования в России, определены характерные черты каждого этапа в зависимости от субъектов, объектов оценки, применяемых подходов, формализованное™ требований к ней;

• уточнено понятие залоговой стоимости для целей ипотечного жилищного кредитования с учетом его долгосрочного характера и также сформулированы необходимые комментарии к основным положениям, представленного понятия;

• описана вербальная модель эволюции методов оценки жилой недвижимости для целей долгосрочного кредитования, выявлены преимущества и недостатки каждого этапа исходя из достоверности и точности рассчитываемой величины;

• выявлены особенности действующей практики оценки жилья различными типами кредиторов в зависимости от применяемых моделей ипотечного кредитования, степени формализованное™ и использования элементов прогнозирования;

• доказана необходимость учета циклического характера развития рынка жилой недвижимости в используемых моделях оценки залоговой стоимости с целью повышения их соответствия экономической действительности;

• разработана методика оценки залоговой стоимости жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования, которая позволяет, в отличие от традиционных подходов, рассчитывать как прогнозное значение стоимости предмета залога, так и значение вариации этой стоимости.

Практическая значимость диссертационной работы состоит в возможности использования ее положений, выводов и рекомендаций при разработке кредитной» политики на,.рынке жилья, стандартові оценки залоговой стоимости, а также в практической работе кредитных организаций, оценочных структур, информационно-аналитических агентств. Практически значимыми являются:

• предложения по введению стандарта залоговой стоимости, обязательного к применению • при оценке стоимости жилой недвижимости в сфере ипотечного жилищного кредитования;

• рекомендации по расширению, состава факторов, определяющих изменение

стоимости жилья, монетарными и институциональными;

• предложения по анализу цикличности рынка жилья как необходимого этапам оценки стоимости залога;

• предложения по управлению кредитным риском и риском альтернативного выбора на основе оценки стоимости жилья;

• і методика прогнозирования стоимости жилья для целей ипотечного жилищного

кредитования.

Апробация и внедрение результатов исследования. Выводы и предложения, сформулированные по итогам исследования, апробированы и используются в практической работе ООО «Экспертиза собственности» при Торгово-Промышленной палате Российской Федерации.

Материалы исследования, используются в учебном процессе кафедры «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве Российской федерации в преподавании дисциплины «Оценка стоимости недвижимости».

Наиболее существенные положения и результаты нашли свое отражение в 7 публикациях автора объемом 2,35 п.л., в том числе авторский объем - 1,74 п.л., докладывались на Всероссийской научно-практической конференции «Социально- экономические проблемы переходного периода» (Уфа, 2003), межвузовской научно- практической конференции «Финансово-инвестиционные проблемы территориального и отраслевого развития» (г. Нижневартовск, 2004г.), на заседании круглого стола «Экономика России: проблемы становления» (Ульяновск, 2004г.)

## Система ипотечного жилищного кредитования и значение оценки залоговой стоимости в ней

Принятые Правительством России количественные ориентиры удвоения ВВП в ближайшее десятилетие требуют исследования теоретических основ, практических предпосылок его достижения. Варианты реализации намеченных параметров экономического роста в России, предлагаемые различными авторами, отличаются по направленности инвестиций, по источникам происхождения, по формам привлечения, по роли государства. В качестве, так называемых, «точек роста» называется и жилищное строительство. Выбор жилищного сектора в качестве приоритета не случаен. Во-первых, жильё составляет большую часть богатства населения, а расходы, связанные с жильем, составляют весомую долю совокупных расходов. В этой связи, изменения в благосостоянии домохозяйств, вызванные колебаниями цен на жилье, ставок по ипотечным кредитам и ставок арендной платы, могут оказать существенное влияние на совокупный спрос и инфляцию и также играют важную роль в механизме исполнения денежно-кредитной политики. Во-вторых, множество примеров быстрого роста и падения цен на жилую недвижимость в странах с развитой экономикой обратили внимание на их роль в развитии финансового и делового цикла и сохранении финансовой стабильности. В-третьих, функционирование рынка жилья имеет значение с точки зрения экономических ресурсов, в частности мобильности рабочей силы.

Выбор жилищного сектора в качестве приоритета сам по себе еще не достаточен. Важнейшую роль должны сыграть механизмы, рычаги, которые будут

Экономические субъекты постсоветской России (институциональный анализ). Под ред. д.э.н., проф. Р.М.Нуреева. Серия «Научные доклады», № 124. М.: Московский общественный научный фонд, 2001, с.733. использоваться для реализации этого выбора. Как показывает мировой опыт, такие механизмы должны быть основаны на кредитной основе. В этой связи, важным представляется исследование теоретических аспектов построения общенациональной, массовой системы ипотечного кредитования.

Несмотря на широкое применение термина «система ипотечного кредитования» обнаружилось, что у экономистов нет единой точки зрения относительно содержания, четкой структурированности термина. Причем, даже в документах, претендующих на концептуальный уровень, содержательный аспект термина «система жилищного ипотечного кредитования» не раскрыт.

## Особенности оценки стоимости залога жилой недвижимости различными кредиторами ипотечного рынка

Сравнительный подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Внесение поправок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и аналогами, дает основание для заключения о рыночной стоимости вводимого в эксплуатацию жилья. Отличительной особенностью оценки данного предмета ипотеки является наличие элементов прогнозирования. Для ее осуществления оценщик выполняет следующие действия: анализирует темпы роста стоимости построенного жилья, аналогичного оцениваемому; формирует выборку объектов-аналогов по рассматриваемой ценовой зоне; вносит корректировку к стоимости аналогов с учетом темпов роста стоимости; выполняет статистическую обработку выборки. Для оправданности применения статистического анализа количество используемых объектов сравнения более пяти. Достоверность результатов регрессионного анализа стоимости жилья достигается репрезентативностью выборки. В свою очередь репрезентативность достигается достаточным объемом выборки факторов. При использовании многофакторного анализа используются как физические характеристики объекта (площадь, качество отделки), так и факторы месторасположения (удаленность от транспортных магистралей, экологическая обстановка). На практике преимущественно используется однофакторная зависимость от стоимости 1 кв. м. жилья. Наиболее достоверный результат достигается степенной аппроксимацией. Итоговое заключение стоимости на дату ввода объекта в эксплуатацию осуществляется последовательностью следующих действий. Каждому из полученных результатов о стоимости предмета ипотеки присваивается весовой коэффициент, рекомендуемый размер которого составляет для затратного подхода - 0,3, для сравнительного - 0,7. На средневзвешенной основе рассчитывается итоговая стоимость объекта оценки. Далее в зависимости от количества месяцев, оставшихся до ввода объекта в эксплуатацию, вводится поправочный коэффициент (Табл. 6) для определения рыночной стоимости жилья.

## Оценка залоговой стоимости жилой недвижимости в управлении рисками ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование, являясь одним из направлений бизнеса, подвержено влиянию достаточно широкого набора рисков. Высокая степень рисков, связанных с ипотечным кредитованием вызвана: во-первых, крупными сумами выдаваемых кредитов, во-вторых, длительным сроком кредитования. В связи с высокой концентрацией рисков остро встает вопрос об управлении ими, т.е. разработке комплекса мер по оптимизации совокупного риска участников системы ипотечного кредитования.

В литературе, посвященной ипотечному жилищному кредитованию, как правило, выделяются следующие основные виды рисков:

процентный;

ликвидности;

альтернативного выбора;

кредитный.

Рассмотрим вышеназванные виды рисков подробнее. Процентный риск представляет собой возможность изменения финансового результата кредитора или инвестора, вызванную несбалансированностью непредвиденных изменений стоимости фондирования и процентной ставки по выданным кредитам. Кредитор предоставляет заемщику денежные средства на длительный срок, в тоже время, занимая их (например, принимает на депозит) на короткий срок. «Короткие» деньги можно привлечь дешевле, чем «длинные», тем самым кредитор, в качестве посредника на финансовом рынке, принимает на себя риск непредвиденного изменения процентных ставок. В результате чего денежный поток, получаемый кредитором, оказывается меньше запланированного, что негативно отражается на его финансовом результате.

Кроме того, в случае непредвиденного снижения процентных ставок возникает вероятность досрочного погашения ипотечного кредита заемщиком. Это может негативно отразиться на финансовом результате кредитора, т.к. перед ним встанет проблема реинвестирования денежных средств уже под более низкую ставку процента (риск альтернативного выбора).

Риск ликвидности обусловлен несбалансированностью сроков исполнения выданных ипотечных кредитов и обязательств, принятых на себя кредитором, для выдачи ипотечных кредитов. В таком случае, при необходимости непредвиденного погашения обязательств по пассивным операциям возникает проблема «кассовых разрывов», которая может привести к необходимости срочной ликвидации активной позиции банков по не выгодным ценам, что прямо отражается на финансовом результате последнего.

Риск альтернативного выбора - риск потерь при реинвестировании денежных средств, вызванных досрочным погашением ипотечного кредита с фиксированной ставкой процента (риск досрочного погашения), и потерь при финансировании кредитов, связанных с определением ставки процента для заемщика перед началом финансирования кредита (риск предварительных обязательств).

Кредитный риск обусловлен возможностью полного или частичного неисполнения заемщиком своих обязательств перед кредитором. В этом случае требование кредитора может быть удовлетворено за счет имущества, служащего обеспечением кредитной сделки. Если стоимость этого имущества не полностью покрывает требования кредитора, то это негативно сказывается на финансовом результате кредитора.

Перечисленные риски не являются уникальными и в целом характерны для любых кредитных операций. Учитывая особенности ипотечного кредита, следует более детально разрабатывать и шире применять комплекс процедур риск-менеджмента, который призван решать следующие задачи: выявление возможных рисков;

планирование рисков (прогноз возникновения тех или иных рисков на различных стадиях ипотечного кредитования);

установление критериев качества управления рисками;

разработка методов управления рисками, соответствующих выбранным критериям;

подготовка необходимого персонала способного применять разработанные методы;

решение организационных вопросов, направленное на снижение затрат, связанных с реализацией методов управления рисками;

разработка механизма контроля за функционированием системы управления рисками.