Скударева Нелли Зиннуровна. Развитие жилищного ипотечного кредитования в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Скударева Нелли Зиннуровна; [Место защиты: ГОУВПО "Российский государственный социальный университет"].- Москва, 2009.- 177 с.: ил.

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Сущность, принципы и факторы функционирования жилищного ипотечного кредитования 12

1.2. Значение жилищного ипотечного кредитование в системе финансирования жилищных программ 27

1.3. Модели и методы, применяемые в системе жилищного ипотечного кредитования 41

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ.

2.1. Анализ организации и методов кредитования современных отечественных лашищных программ 61

2.2. Основные причины неудач и риски кредитования жилищных ипотечных программ в России 81

ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Повышение роли государства в развитии системы жилищного ипотечного кредитования в России 97

3.2. Внедрение мероприятий по совершенствованию жилищного ипотечного кредитования 119

3.3. Методические рекомендации по развитию регионального механизма системы жилищного ипотечного кредитования 136

Заключение 150

Список литературы 158

Приложения 167

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Реализация конституционных прав граждан на достойное жилище остается важнейшей социально-политической, экономической и стратегической проблемой России, поэтому выбор тех или иных подходов к решению этой задачи в значительной мере обуславливает общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивацию поведения, социальную стабильность в обществе.

Особое внимание к вопросам ипотечного кредитования в России обусловлено тем, что при остром недостатке источников финансирования жилищного строительства, потребность в жилье возрастает, в первую очередь, из-за необходимости обновления значительно изношенного жилого фонда. Расширение жилищного строительства связано с необходимостью пересмотра норм обеспеченности жильем в соответствии с европейскими стандартами. В этих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению.

Несмотря на обилие программ по развитию жилищного комплекса России, экономические реалии таковы, что без принятия дополнительных мер решение указанной задачи не обеспечить. Чтобы убедиться в этом, достаточно сопоставить размеры платежеспособного спроса основной массы населения, заработную плату, действующие цены на жилье и условия получения кредитов на приобретение квартиры или строительство собственного дома.

Тем не менее, значительная часть людей продолжает считать приобретение жилья самой насущной необходимостью, усугубляемой в случае естественного расширения семьи. Однако ясно, что только с объединением усилий государства, банков и населения, возможно превратить желаемое в реальность, сделав ипотечное кредитование доступным и эффективным инструментом улучшения жилищных условий.

В многообразии современных рыночных инструментов ипотека занимает одно из ведущих мест среди финансовых механизмов, предназначенных для решения одной из важнейших проблем каждого государства - проблемы реализации доступности жилья для населения. Одновременно она позволяет осуществлять инвестирование сбережений населения в жилищное строительство страны, развивая приоритетные отрасли хозяйства, связанные со строительством жилья и стабилизируя национальную экономику в целом.

Особую актуальность ипотечное кредитование приобретает в связи с  
реализацией федеральной целевой программы «Жилище»,

предусматривающей в приоритетном порядке проведение совокупности мероприятий по увеличению объемов строительства, разработке путей расширения частного финансирования, решению законодательных проблем, существующих в сфере жилищного ипотечного кредитования.

Становление и развитие ипотечного кредитования, как доказывает опыт развитых стран, это экономически верный путь для накопления «реального капитала», стабилизации макроэкономических показателей, в том числе, снижении уровня инфляции, увеличении объема ВВП, повышении уровня жизни населения. Именно ипотечное кредитование способно наиболее эффективно согласовывать интересы населения, банковского сектора, строительной сферы и государства с целью решения социально-экономических проблем в современной России. Следовательно, анализ состояния ипотечного кредитования, определение факторов, сдерживающих его развитие, и выявление путей совершенствования механизма жилищного ипотечного кредитования для повышения его эффективности представляется весьма актуальной задачей России.

**Степень научной разработанности проблемы.**Вопросы развития жилищного ипотечного кредитования широко представлены в работах Н. Ордуэя, А. Салливана, Р. Страйка, Ф. Уитта, Дж. Фридмана, и др. Анализ роли сбережений и необходимости их трансформации в инвестиции

осуществлены зарубежными учеными Дж.М.Кейнсом, Р. Нурксе, П. Розенштейн-Роданом, П.Самуэльсоном, Э. Хансеном, Р. Харродом и др.

В последнее десятилетие XX века и, особенно в настоящее время данная проблема стала предметом серьезного анализа, как в экономической, так и юридической науках. В настоящее время теория ипотечного кредитования рассматривается в научных трудах таких отечественных ученых, как: С. А. Андрюшина, В. И. Букато, А. И. Гурьева, А. А. Иголкина, И. И.Кауфмана, В.А. Кудрявцева, В. Д. Мехрякова, П. П. Мигулина, Я. И. Печерина, Н.П. Проскуряковой, Я. А. Сербиновича, В. В. Смирнова, Е.В. Черных и др. Практический аспект исследуемой проблемы рассмотрен такими учеными, как Белых Л.П., Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р., Гусев Б.В., Довдиенко И.В., Караваева И.В., Кудрявцев В.А., Лебединский А.И., Макаров О.В., Новицкий Н.А., Павлова И.В., Разумова И.А., Сергеева И.А. и другими авторами.

Вместе с тем, несмотря на разнообразие и глубину теоретических  
разработок системы экономических отношений на рынке жилищных  
инвестиций и финансовых инструментов его развития, в отечественной  
научной литературе отсутствуют системные исследования ряда аспектов  
финансово-кредитного механизма развития жилищного ипотечного  
кредитования, недостаточно определена роль государственных ипотечных  
агентств в организационной системе рынка жилья, не оценена роль  
институтов страхования, как инструмента снижения кредитных рисков.  
Теория формирования эффективных институтов, обеспечивающих  
расширение платежеспособного спроса населения и реализацию его  
инвестиционного потенциала, находится в стадии разработки. В силу этого  
ипотечное законодательство, концепция развития жилищного ипотечного  
кредитования чаще всего носят фрагментарный характер. Поэтому проблемы  
формирования института ипотеки в России требуют дополнительных  
исследований. Дискуссионность концепции, необходимость

совершенствования методологических подходов, научная актуальность и

особая социально-экономическая значимость проблемы жилищного ипотечного кредитования, обусловили постановку цели и задач диссертационного исследования.

**Цель и задачи диссертационного исследования.**Целью диссертационного исследования является разработка предложений по формированию региональной модели системы жилищного ипотечного кредитования как фактора повышения обеспеченности населения жильем и экономического роста России.

Для достижения данной цели были поставлены и решены следующие задачи:

дополнены теоретические основы содержания понятийного аппарата сущности жилищного ипотечного кредитования;

определены основные источники финансирования системы жилищного иппотечного кредитования;

обобщен опыт зарубежных стран по развитию систем жилищного ипотечного кредитования;

систематизированы факторы, влияющие на формирование и развитие системы жилищного ипотечного кредитования;

разработана модель регионального механизма системы жилищного ипотечного кредитования;

выявлены новые элементы государственного регулирования системы жилищного ипотечного кредитования.

**Объектом исследования**является система жилищного ипотечного кредитования, включающая в себя ее инфраструктуру, кредитные учреждения, участников системы, объединения различных форм хозяйствования.

**Предметом исследования**выступает совокупность финансово-кредитных и организационно-экономических отношений между субъектами -участниками системы жилищного ипотечного кредитования.

**Теоретическую и методическую основу**исследования составляют научные работы ведущих отечественных и зарубежных ученых-экономистов

в области ипотечного жилищного кредитования. Эмпирическую основу составили законодательные акты, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые документы, данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, отчеты кредитных учреждений, строительных ассоциаций, аналитические обзоры, периодические издания, материалы научно-практических конференций, общая и специальная литература в области изучения экономики и финансов, результаты исследований институтов, справочная литература.

В ходе выполнения работы использовались следующие методы исследования: балансовый, монографический, абстрактно-логический, расчетно-конструктивный, статистический, экономико-математический и экспертный.

При обосновании теоретических и методологических аспектов развития системы жилищно-ипотечного кредитования использовались монографический и абстрактно-логический методы; при оценке факторов, влияющих в стимулирующем и сдерживающем направлениях на эффективность системы жилищного ипотечного кредитования - экономико-статистический; при разработке направлений совершенствования социально-экономических отношений - монографический и статистический методы.

**Научная гипотеза**диссертационного исследования состоит в предположении, что обоснованная и разработанная система мер по развитию регионального механизма ипотечного кредитования, будет способствовать формированию эффективной системы жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации.

**Научная новизна исследования:**

уточнено понятие жилищного ипотечного кредитования, дополнены его функции, введено новое понятие инвестиций, как жилищные ипотечные инвестиции;

доказана необходимость использования различных источников финансирования системы жилищного ипотечного кредитования;

обоснована целесообразность использования мирового опыта и рекомендована возможность применения отдельных составляющих ее элементов в современных российских условиях;

разработана модель регионального механизма жилищного ипотечного кредитования;

предложены новые направления государственного регулирования финансово-кредитных отношений между участниками ипотечного рынка.

В результате проведенного исследования на защиту выносятся следующие **положения:**

**І.Уточнена сущность понятия жилищного ипотечного кредитования в современных условиях.**Финансовый механизм формирования и развития системы жилищного ипотечного кредитования рассматривается как совокупность мер в создании необходимых условий по взаимодействию кредитных учреждений, государственных структур, фондов, других рыночных институтов в процессах жилищно-ипотечного кредитования с целью осуществления гарантированного доступа населения к кредитованию в целях улучшения жилищных условий и обеспечения экономического роста страны.

Дано авторское определение жилищного ипотечного кредита, как кредита, выдаваемого заемщику на приобретение и строительство жилья под залог недвижимого имущества, предусматривающее государственную регистрацию договора залога, обеспечивающего преимущественное право кредитора реализовать это имущество в случае нарушения заемщиком принятых обязательств по своевременному возврату кредита и начисленных процентов.

Предложены дополнительные функции жилищного ипотечного кредитования, которые заключаются в его социальной составляющей, обеспечивающей повышение уровня жизни населения и целевой составляющей, определяемой вложением денежных средств в строительство и приобретение жилья.

Кроме того, жилищные ипотечные инвестиции выделены в специальную категорию, составляющую часть всех ипотечных инвестиций.

**2.Доказана необходимость использования различных комплексных источников финансирования системы жилищного ипотечного кредитования.**Основное место в системе финансирования отведено следующим источникам финансовых ресурсов: *сберелсениям населения*- в форме депозитных и накопительных счетов, оплаты первоначальных взносов по ипотечным кредитам, приобретение населением ипотечных ценных бумаг; *федеральным, региональным, муниципальным бюджетам -*в форме субсидирования первоначальных взносов и платежей по процентным ставкам, участия в финансировании строительства, реконструкции и эксплуатации жилищных объектов недвижимости; *средствам институциональных инвесторов*- в форме покупки ипотечных ценных бумаг пенсионными **и**страховыми фондами; *собственным средствам кредитных организаций -*в форме эмиссии ипотечных ценных бумаг, капитализированной прибыли, акционерного капитала; *временно свободным средствам предприятии -*в форме участия в строительстве жилья для сотрудников предприятия.

**З.Обоснована целесообразность использования мирового опыта в системе жилищного ипотечного кредитования.**Рекомендована возможность применения отдельных элементов зарубежных систем жилищного ипотечного кредитования в современных российских условиях, в частности, использование таких форм, как усиление защиты прав кредиторов в судах и расширение области взыскания на предмет залога; применение в нотариальной практике исполнительной надписи, внесение в рассматриваемый в настоящее время проект закона по потребительскому кредитованию раздела по ипотеке, четко определяющего его основные положения и правоотношения сторон жилищного ипотечного кредита, как это установлено в большинстве развитых стран, использование системы контрактных сбережений, аналогичной немецкой. Необходимо отметить, что

при этой схеме кассы имеют возможность выдавать кредиты по ставкам ниже рыночных. Это предопределено тем, что вкладчиками и заемщиками строительно-сберегательных касс являются одни и те же люди - члены кассы. Низкая доходность депозита - своего рода плата за право получать затем ипотечный кредит по низкой ставке. Внедрение общих и специфических принципов становления и развития инвестиционных возможностей жилищного ипотечного кредитования для роста национальной экономики страны.

**4. Разработана модель регионального механизма жилищного  
ипотечного кредитования.**Разработанный механизм регионального

ипотечного кредитования, основан на следующих базовых составляющих, используемых в комплексе: 1) системе контрактных сбережений на основе структурных подразделений Сбербанка; 2) усеченно-открытой системе ипотечного кредитования - одноуровневой, на основе коммерческих банков; 3) расширенной открытой системе ипотечного кредитования -двухуровневой, на основе ипотечных фондов, агентств. Предлагаемая региональная модель механизма жилищного ипотечного кредитования позволит аккумулировать внутренние финансовые ресурсы для повышения доступности жилья в России, обеспечения населения социальным жильем и снижения рисков в жилищном строительстве. Кроме того, деятельность этого финансового механизма абсолютно прозрачна, и понятна большинству граждан России

**5.Предложены новые направления государственного**

**регулирования финансово-кредитных отношений между участниками  
ипотечного рынка.**Обоснована необходимость и показана специфика  
государственного регулирования ипотечного кредитования,

способствующего созданию условий для строительства доступного населению жилья. Первоочередными целями государства в регулировании становления **и**развития института ипотеки являются такие направления, как: построение правовых основ взаимодействия всех участников процесса

ипотечного кредитования через стандартизацию процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, обеспечение финансовых гарантий и страхования инвестиционных рисков банков, разработка системы надежного контроля за порядком предоставления ипотечных кредитов, которая позволит оптимизировать расходы банков при ипотечном кредитовании; определение видов эмиссионных ипотечных ценных бумаг, порядок их выпуска и обращения; обеспечение государственных гарантий и страхования кредитных рисков, оказание адресной финансовой помощи гражданам, предоставление налоговых льгот и субсидий, формирование государственного заказа на строительство социального жилья.

**Практическая значимость полученных результатов.**Полученные в диссертационном исследовании результаты позволяют применить представленные выводы для моделирования жилищных ипотечных отношений в стране в целом и на региональном уровне в рамках региональной жилищной политики.

Основные результаты работы опубликованы в 7 работах общим объемом 3,6 п.л. и представлены в журналах, рекомендованных ВАК, а также в составе материалов научно-практических конференций и семинаров.

Результаты исследования были доведены до прикладных разработок и апробированы практически. Материалы, полученные в ходе диссертационного исследования вошли в разработку учебно-методических материалов по дисциплинам "Финансы, денежное обращение и кредит", "Финансовый менеджмент", "Инвестиции".

**Внедрение**и **апробация результатов исследования.**Основные результаты и выводы диссертационного исследования докладывались и обсуждались на научно - практических конференциях РГСУ, региона и области, а также использовались как ориентиры при выборе направлений повышения эффективности действующих финансово-кредитных механизмов в системе Сбербанка РФ.

## Сущность, принципы и факторы функционирования жилищного ипотечного кредитования

Ипотека как элемент хозяйственной жизни уходит глубокими корнями в историю. Само понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Его ввел архонт Солон в VI веке до н. э.. Первоначально, в Афинах залогом с подобного рода обязательств была личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для перевода собственности на человека в имущественную плоскость Солон предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и назвали ипотекой. На таком столбе, получившем название "ипотека" (от греч. hypotheka -подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли.

Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности.

Ипотека — это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника. Жилищный ипотечный кредит - это кредит, выдаваемый заемщику на приобретение или строительство жилья под залог недвижимого имущества, предусматривающий государственную регистрацию договора залога, обеспечивающего преимущественное право кредитора реализовать это имущество в случае нарушения заемщиком принятых обязательств по своевременному возврату кредита и начисленных процентов.

Нами предлагаются также дополнительные функции жилищного ипотечного кредитования, которые заключаются в его социальной составляющей, обеспечивающей повышение уровня жизни населения и целевой составляющей, определяемой вложением денежных средств в строительство и приобретение жилья. Кроме того, жилищные ипотечные инвестиции можно выделить в специальную категорию, составляющую часть всех ипотечных инвестиций.

Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре. Само право таких требований регламентируется законодательно.1

Жилищный ипотечный кредит является одной из форм кредитных отношений, или разновидностью финансово-кредитного механизма. Он представляет собой движение ссудного капитала в сфере недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности, платности. Жилищный ипотечный кредит может предоставляться как в денежной форме, так и в форме ипотечных облигаций под залог объекта недвижимости с целью покупки или строительства жилой недвижимости. На наш взгляд, суть жилищного ипотечного кредита состоит не просто в предоставлении недвижимости в качестве обеспечения оформляемого специальным документом - договором ипотеки, закладной, а в его целевом и социальном значении, использовании кредита в строительстве и приобретении недвгоішмости для улучшения жилищных условий населения, повышении уровня жизни каждого в отдельности и в стране в целом.

## Анализ организации и методов кредитования современных отечественных лашищных программ

Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 27.07.1998г. была сформулирована система основных положений жилищного ипотечного кредитования в современной России. К этому времени были решены вопросы, необходимые для разработки Концепции развития системы долгосрочного жилищного кредитования, и её формирование стало осуществимой и актуальной задачей 3(приложение 6).

В связи с приватизацией жилищного фонда и ростом рынка жилой недвижимости, развитие различных форм ипотечного кредитования стало происходить по двум направлениям. Одно из них было продиктовано рынком, инициативой банковских и строительных структур, а другое -региональными властями для решения важнейшей проблемы населения обеспечения жильём в регионах.

Наибольший объём долгосрочного ипотечного кредитования осуществляется в крупных промышленных городах России: Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Казани, Уфе, Саратове и других. Однако, несмотря на наличие минимально необходимой базы законодательного регулирования, существенного развития системы жилищного ипотечного кредитования за последние 10 лет так и не произошло. Причинами этого являются: низкие темпы строительства жилья и высокая стоимость его на рынке недвижимости, высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, недостаточный уровень заработной платы для погашения кредита, недоверие населения строительным и инвестиционным структурам, высокий уровень дифференциации доходов населения, отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов у банков под низкие проценты.

Различные формы жилищного финансирования в Российской Федерации сложились ещё до принятия нормативных документов в области развития ипотечного жилищного кредитования и используются в настоящее время, в связи, с чем немногие формы финансирования основаны на институте ипотеки. В настоящее время разработки большинства регионов в данной области порой оказываются малоэффективными. Но, несмотря на это, в Концепции развития системы ипотечного кредитования отмечается, что «эти схемы носят переходный характер и соответствуют современному этапу развития российской экономики»1. Они необходимы, так как благодаря им изменяется и активизируется рынок жилья, а в ближайшей перспективе становится возможным полномасштабное введение системы ипотечного жилищного кредитования, основанного преимущественно на рыночных механизмах.

## Повышение роли государства в развитии системы жилищного ипотечного кредитования в России

Анализ зарубежного и отечественного опыта, проведенный автором, показывает, что решение проблемы обеспечения жильем населения через запуск ипотечных схем возможен в первую очередь только при активном участии государства. Именно степень государственного участия определяет особенности и различия жилищных систем в разных странах. Задача федеральных и региональных государственных, органов местного самоуправления эффективно использовать возможности развития федеральных, региональных и муниципальных механизмов ипотечного кредитования для решения жилищной проблемы.

Проектирование фундаментальных хозяйственных институтов в стране, закрепившись в качестве одной из основных функций государства, представляет собой важнейший аспект экономической политики, призванный формировать институциональные предпосылки экономического развития путем создания прогрессивной структуры собственности, развитой банковской системы, страхового рынка, фондового рынка, развитого финансово-инвестиционного комплекса.

Главная функция государства в процессе формирования рыночной системы жилищного ипотечного кредитования состоит в создании надежной законодательной и нормативной базы, которая должна быть направлена как на закрепление прав кредиторов - залогодержателей и инвесторов, представляющих долгосрочные кредитные ресурсы, так и на обеспечение социальных гарантий граждан, приобретающих жилье с помощью кредитов и займов. Задача состоит в установлении оптимального баланса прав, делающего, с одной стороны, систему кредитования надежной и наименее рискованной, с тем, чтобы кредитно-банковская система была заинтересована в ее реализации, а с другой стороны - доступной и безопасной для граждан РФ - заемщиков. Учитывая начальный период формирования системы жилищного ипотечного кредитования в стране в настоящее время, государство может создать определенные стимулирующие условия для ее развития, а также взять на себя часть рисков, при этом проводя: 1) совершенствование правовых основ реализации прав по ипотеке; 2) регулирование инвестиционных механизмов привлечения долгосрочных кредитных ресурсов; 3) создание благоприятной налоговой среды для ипотечного кредитования; 4) организацию эффективных условий работы кредитных организаций на рынке ипотечных кредитов; 5) увеличение объемов жилищного строительства и ввода в эксплуатацию жилья.

Во всех странах с развитыми системами жилищного ипотечного кредитования государство оказывало и оказывает кредитным институтам и гражданам страны - заёмщикам огромную помощь, особенно в период формирования ипотечных систем.