Цылина Галина Алексеевна. Развитие ипотечного кредитования в системе жилищного инвестирования : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2001 159 c. РГБ ОД, 61:02-8/1528-5

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. Роль ипотечного кредитования в системе жилищного инвестирования 14

1.1. Социально-экономическое содержание и развитие ипотеки, жилищного инвестирования 14

1.2. Особенности современного ипотечного кредитования (сравнительный анализ мирового опыта) 17

1.2.1. Технологические аспекты ипотечного кредитования 17

1.2.2. Влияние ипотечных рисков на становление и развитие института ипотеки 32

1.2.3. Взаимосвязи жилищного инвестирования, ипотечного кредитования и уровня развития экономики. 44

ГЛАВА II. Специфика развития ипотечного кредитования в России 56

2.1. Влияние предреформенного состояния экономики, жилищного финансирования на ход развития жилищных реформ. 56

2.2. Анализ схем жилищного финансирования переходного периода (вспомогательных инструментов жилищного инвестирования) 60

2.3. Становление института ипотеки - российская практика жилищного финансирования 72

2.4. Основные проблемы становления ипотеки в России 80

2.5. Анализ перспектив развития жилищного инвестирования и ипотечного кредитования 106

2.6. Роль государства на процессы становления и развития ипотеки 133

Заключение 138

Список использованной литературы

**Введение к работе**

1 .Актуальность темы исследования. Произошедшие кардинальные изменения в экономическом и социальном укладе страны вызвали необходимость замены традиционных государственных источников финансирования. составлявших основу жилищного инвестирования в дореформенное время. введения новых инвестиционных инструментов. Жилищный рынок оказался не подготовлен, не обеспечен необходимыми инвестиционными, кредитно-финансовыми механизмами и технологиями, которые позволили бы населению в широком масштабе приобретать жилье. Все это резко повлияло на ввод жилья, в значительной степени дестабилизируя экономику. Возникла необходимость создания новых механизмов перераспределения финансовых ресурсов, нахождения больших объемов инвестиционных средств. Уменьшение государственных финансовых средств на эти цели, невозможность приобретать населением недвижимость за собственные наличные средства в связи с крайне низкими доходами значительно сократило ввод жилья. Ситуация в России с жильем1, доходы населения показывают: без проведения реальной жилищной реформы, создания массовой доступности жилья не обойтись", в связи с чем разработка принципов, условий, характеристик, механизмов реформирования и становления долгосрочного рыночного жилищного инвестирования в России является сверхактуальной задачей.

Таким образом, актуальность рассматриваемой темы обусловлена тем, что жилищно-финансовый рынок, как важная часть рыночной экономики. базирующаяся на финансовых инструментах связанных с недвижимостью (многократно вовлекаемыми в оборот - рыночные имущественные, иные отношения), ипотека, как основной инструмент жилищного инвестирования призваны стать фундаментом реформ жилищно-инвестиционного сектора и всей экономики. Актуальность рассматриваемой в работе темы обусловлена также совокупным действием значимых для экономики факторов, а также реальным положением дел в России с обеспеченностью населения жильем, фактором полного отсутствия в практике российского жилищного финансирования института ипотеки (в течение 80 лет) , тем, что в отличие от многих стран, где институт ипотеки формировался в течение столетий на основе собственны\ традиций хозяйствования в рамках своего права (и правил делового оборота), в России необходимо начинать процесс становления института ипотеки с «нуля»" в сжатые сроки в сложных экономических условиях. Ситуация, сложившаяся в жилищном секторе требует глубокого анализа, теоретического обобщения имеющегося опыта ипотечного кредитования, глубокого изучения процесса функционирования и преобразования кредитно-финансовой и инвестиционной системы в условиях глубинных экономических реформ и кризисов в целях выработки единых концептуальных подходов к путям становления и развития ипотеки в России, основным положениям российского жилищного инвестирования в целях исключения (избежания) общих ошибок с которыми сталкиваются страны в процессе становления и эволюции жилищных инвестиционных процессов3. Схожесть кризисных ситуаций в экономике в 20-30 годы в США и в настоящее время России, эффективность проводимых в США реформ, которые вывели страну из глубокой депрессии и экономического кризиса, необходимость становления института ипотеки послужили основой выбора экономической политики реформирования инвестиционного жилищного сектора, становления и развития ипотечного кредитования в качестве сравнительного объекта научного анализа. В данном аспекте особый интерес представляет блок вопросов, связанных с эволюцией американской системы ипотечного кредитования (в т.ч. правовые, институциональные, управленческие, технологические, финансовые и др. реформы, исследование уникальных инвестиционных технологий и инструментов, стыковка стратегических направлений финансовой, рыночной политики с решением социальных задач. Кроме названных, существуют другие факторы, придающие теме актуальность.

2. Цел и исследования. Основной целью диссертации является раскрытие и научное обоснование роли и места института ипотеки, жилищного инвестирования в экономике, принципов и структуры, специальных подходов, условий и механизмов становления и развития рыночного жилищного инвестирования, жилищно-кредитной сферы, эффективного регулирования инвестиционными процессами, характерных особенностей функционирования кредитно-финансовых жилищных систем в сложных экономических условиях на фоне исследований института ипотеки на Западе, раскрытия причинно-следственных связей кризисных и депрессивных состояний западных инвестиционных систем. Важной целью является осуществление полного научно обоснованного анализа складывающейся в России ситуации в жилищном инвестировании методом преломления и проецирования, анализа причин, породивших длительный кризис в жилищно-финансовой отрасли, показ масштаба задач и возможности жилищного инвестирования, конкретизация возможных направлений развития института ипотеки в России.

Достижение этих целей исследования потребовало решения целого комплекса задач, в частности:

- анализа института ипотеки, ее роли в развитии экономики, определения роли и функций ипотечного кредита в жилищном инвестировании и жилищном финансировании, в кредитно-финансовой системе, экономике, взаимосвязи системный подход к реформированию жилищно-финансового сектора.

ипотеки с различными отраслями экономики, общих закономерностей и противоречий, которые в той или иной степени определяют становление и развитие института ипотеки, раскрытия возможностей ипотеки служить решению целого комплекса финансовых, инвестиционных и социальных задач. стабилизации финансовой системы, всех экономических процессов, - исследования эволюционных процессов, направленности развития инвестиционного сектора во время кризиса, раскрытия общей специфики становления института ипотеки в период реформирования экономики. выявления тенденций развития современного ипотечного кредитования и жилищного инвестирования, новых подходов к формированию современных финансовых технологий и инструментов, -сравнительного анализа инвестиционного механизма существующих инвестиционных моделей, организационно-правовых основ построения жилищного инвестирования с учетом особенностей их работы в определенных экономических условиях, раскрытия общих черт и особенностей функционирования, оценки, возможности их использования в российских условиях переходной экономики, определения российской стратегии в общей инвестиционной политике . В работе подробно исследованы: блок жилищного инвестирования, в частности механизмы функционирования инвестиционно-кредитных институтов, работа инструментов и технологий ипотечного кредитования в конкретных экономических условиях в целях наиболее эффективного моделирования российских инвестиционных инструментов.

раскрытия роли государства в становлении и развитии института ипотеки, жилищного инвестирования со структурированием основных функций, определения необходимости государственного регулирования и вмешательства в инвестиционные процессы, видов и размеров этого Be» знания закономерностей эволюции, тенденций развития инвестиционных мировых систем, принципов и специфики их функционирования, нельзя понять как внутренние, так и внешние процессы, выявить эффективные пути развития института ипотеки.

вмешательства, механизмов взаимодействия государства с рыночными субъектами, в т.ч. в кризисных условиях перехода к рыночной экономике. выработки принципов и подходов государственного управления жилищно-инвестиционным процессом, механизмов воздействия на кредитно-инвестиционный процесс в целях стабилизации экономики, управления отдельными участками финансово-жилищного сектора.

анализа сложившейся экономической ситуации, обобщения имеющегося опыта и практики жилищного инвестирования в российских регионах. выработки методологических подходов и практических рекомендаций по реформированию российского жилищного инвестиционного сектора. концептуальных подходов к становлению и перспективному развитию эффективного института ипотеки, разработке российских инвестиционных технологий, схем формирования источников инвестиционных средстк. инструментов жилищного инвестирования.

3. Объектом исследования является инвестиционная жилищная сфера, ее основной инвестиционный инструмент - ипотечное кредитование, его становление, развитие и функционирование института ипотеки в кризисный период, при переходе к рыночной системе хозяйствования.

4. Предметом исследования являются объективные тенденции взаимосвязи инвестиционных процессов между собой, взаимодействия и взаимосвязи между субъектами жилищного инвестиционного процесса и в частности ипотечного кредитования в процессе его становления, развития и функциониро вания, организация инвестиционного процесса.

5. Методологической основой работы является системно-структурны і подход к анализу объектов исследования, к раскрытию сущностные характеристик субъектов жилищного инвестирования (в том числе ипотечное» кредитования), специфики их развития, их взаимоотношений в условия экономического и инвестиционного кризиса на основе изучения научны трудов известных экономистов. В процессе работы широко применялие методы исследования, как на эмпирическом, так и на теоретическом уровне исследования (использовались методы анализа и синтеза, метод индукции и дедлкции. на основе которых и делались соответствующие выводы), методы сравнительно-исторического, сравнительно-правового, сопоставительного и статистического анализа. Исследования базировались на большом материале различных экспертных оценок, научных данных, статистических и аналитических выборок, социологических исследований.

6. Теоретическую базу (основу) диссертации составляют труды классиков экономической науки - Д. Рикардо, А.Смита, К.Маркса, современных зарубежных экономистов Дж. Гитмана, П.С. Роуза, П.А. Самуэльсона, Р. Джю Тьюлза. Дж. Фридмана, У.Ф.Шарпа, российских экономистов - В.В. Голосова. Е.Ф. Жукова, В.А. Кудрявцева, А.Г. Куликова, Д. Львова. В.Д. Мехрякова. Л.Н Павловой. Е.С. Стояновой. В работе использовались: действующее российское законодательство и нормативные акты, официальные статистические материалы и отчеты.

7. Практическая значимость. Практическая значимость исследования состоит в возможности использования сделанных автором выводов и предложений в процессе дальнейшего реформирования Российской экономики. Материалы могут быть использованы для целей совершенствования текущего законодательства, в специальных лекциях и учебниках по финансированию. ипотечному кредитованию, государственному управлению, в реальной практике жилищного финансирования, ипотечного кредитования, могут представлять интерес на правительственном уровне, для государственных структур в целях определения и выработки государственной политики, использоваться для целей совершенствования текущего законодательства как на федеральном, так и на региональном уровнях, определения стратегических и тактических задач в области ипотечного кредита, выработки банковского маркетинга и менеджмента, разработок инвестиционных схем и инструментов. Материалы могут представлять интерес для работников финансовых, налоговых.

статистических, страховых, пенсионных, инвестиционных, оценочных организаций, использоваться в практических действиях банковских служащих.

8. Апробация работы. Работа апробирована автором в научных публикациях, общим объемом около 6 печатных листов. Тема обсуждалась в ходе дискуссий на семинарах и проблемной группе кафедры конкретной экономики и финансов в Российской Академии государственной службы при Президенте РФ, семинарах ЦЭМИ РАН.

9. Основные результаты исследования и их научная новизна:

- раскрыта системообразующая роль института ипотеки в экономике, повышенное воздействие жилищных инвестиций на развитие жилищного сектора, общих инвестиционных процессов, выявлена возможность «поставленной» и эффективно управляемой жилищно-инвестиционной сферы регулировать финансовым рынком, стабилизировать, укреплять кредитно-финансовую систему, выступать в роли стратегического высокоэффективного катализатора обших экономических процессов (за счет стабильности стоимости недвижимости, производных от нее инструментов, периодических "вбросов» дозированных объемов ипотечных жилищных инструментов на финансовые и фондовые рынки в целях ускорения инвестиционных процессов), планировать крупные финансовые потоки в долгосрочном периоде, - основой работы стало раскрытие масштабов и причин структурного кризиса в жилищно-инвестиционной отрасли, детальная оценка основных проблем становления и развития ипотеки в России, выработка целей, эффективных путей реформирования жилищного и финансового секторов, оптимальных инвестиционных инструментов. В ходе работы определено, главным тормозом развития ипотеки в России является наличие большого числа ипотечных и инвестиционных рисков, базирующихся на состоянии российской экономики, дан сравнительный анализ американских и российских рисков, их специфика, выявлена необходимость научного подхода к проводимой политике в области жилищного инвестирования, создания компенсационных механизмов покрытия (снятия или минимизации) рисков, мер защиты и противовесов. В результате проведенного анализа основных принципов работы института ипотеки выявлено влияние цены и стоимости недвижимости, оценки недвижимости на кредитные риски, становление и развитие института ипотеки. Доказывается, что одним из основных факторов инвестиционных рисков является нестабильность цены и стоимости недвижимости в результате чего недвижимость в России не является гарантией возврата кредита. В ходе исследования выявлены основные причины рыночного дисбаланса, сформулированы основные рекомендации по их устранению или минимизации, в частности, за счет введения антимонопольных мер, создания и развития специализации инвестиционных институтов, межбанковской рыночной конкуренции, проведения четкой и жесткой политики в области ценообразования, оценки недвижимости, налогообложения и т.д., определены основные инструменты и механизмы, снимающие и перераспределяющие риски. показатели надежности и доступности ипотечного кредита, определяющие его пограничные возможности, - на базе исследований существующих моделей жилищного инвестирования выведена необходимость соответствия выбранной инвестиционной модели и ипотечных технологий институциональному и правовому полю, экономике страны, показана важность создания надежных систем жилищного инвестирования, непрерывность и сбалансированность которых базируется на стабильных источниках кредитных фондов. Сделан однозначный вывод о невозможности применения опыта, методов и технологий одной страны, т.к. формирование общей инвестиционной базы (институциональной, инструментальной.

правовой, финансовой, налоговой и т.д.) в которой развивается и функционирует ипотека происходит в каждой стране сугубо индивидуально, зависит от множества составляющих факторов. Российская инвестиционно-финансовая модель, финансовые технологии должны отвечать (быть адекватными) экономическим УСЛОВИЯМ и возможностям, национальным особенностям.

максимально минимизировать рыночные и иные противоречия. В работе отмечены сильные тенденции искусственного и несвоевременного внедрения американской системы жилищного инвестирования в российское законодательство, экономику, подмена государственной политики лоббированием интересов отдельных лиц, ее заангажированность, - исследована работа инвестиционных жилищных технологий, инструментов жилищного инвестирования, кредитования в различных экономических условиях, рассмотрены необходимость научного подхода при их выборе. стратегически необходимая опережающая корректировка жилищной политики (с соответствующей заменой инструментов и технологий), особенности их работы в российских условиях, доказана возможность применения в переходный период относительно безрисковых ипотечных технологий без значительных бюджетных затрат, даны направления развития инвестиционного инструментария, предложен для внедрения в ипотечную практику ряд инструментов и технологий, в частности: закладная с двойным индексом (ЗДИ). закладная с корректировкой на уровень цен (ЗКЦ), «поэтапная ипотека», «ипотека без кредитора» и др., - сделан вывод о необходимости построения инвестиционной политики на постулате, что ипотечное кредитование - это услуга, товар, обладающий всеми необходимыми ему качествами (доступность, надежность, стоимость и т.д.), который может задействовать огромный потенциал жилищного фонда в качестве стабильной гарантии ипотечных обязательств1, катализатором развития жилищных инвестиционных рынков в этом случае должны стать эффективное государственное сопровождение программ жилищного инвестирования, качественная маркетинговая проработка, мощное продвижение ипотечного кредитования на российские рынки, - раскрыта огромная социальная роль института ипотеки, доказана объективная необходимость участия государства в регулировании процессом становления и функционирования института ипотеки как через непосредственное участие, так и через финансовую поддержку участников инвестиционных процессов, контрольные и регулирующие функции, льготы и стимулы, иные механизмы и инструменты, выработаны концептуальные подходы к гос\ дарственной политике становления и эволюции института ипотеки. особенностям взаимодействия рыночных субъектов с государством в перестроечных условиях, определены главные государственные функции. Основными направлениями государственной политики в области жилищного инвестирования должны стать: достижение оптимума между общественной выгодой и рыночными интересами всех субъектов с ликвидацией рыночных и иных противоречий, создание четких механизмов и правил, снятие (минимизация) ипотечных рисков путем стандартизации, гарантий, страхования. эффективной политики в области инструментов, ставок, субсидирования и т.д., а также снятие общих дестабилизирующих экономику факторов с созданием необходимых экономических балансов, - показана важность и необходимость одновременной разработки всех экономических вопросов ипотечного кредитования, всестороннего, комплексного подхода к институциональному, правовому строительству, становлению и развитию смежных ипотеке блоков. В числе основных причин рыночных противоречий мешающих становлению ипотеки в России указывается низкая платежеспособность населения, вопросы неподготовленности и половинчатости реформ, отсутствие квалифицированных кадров, указывается на необходимость проведения стратегической кадровой политики в отношении, как управленческого состава, так и специалистов и менеджеров сектора жилищного инвестирования и смежных ему секторов.

10. Основные положения выносимые на защиту:

жилищному инвестированию, институту ипотеки присуща уникальная возможность выступать в роли стратегического высокоэффективного катализатора общих экономических процессов, инфляции, выравнивания экономики, главные проблемы становления и развития ипотеки в России лежат в экономике. Макроэкономическая стабильность является непременным условием организации эффективной работы финансовой системы, становления рыночной ипотеки, возможности инвестиционного, ипотечного мультипликатора. повышенное воздействие жилищных инвестиций на развитие общих инвестиционных процессов позволяют вводить институт ипотеки практически в любых экономических условиях при эффективном управлении инвестиционным процессом и непосредственном участии государства.

Стр\ктура работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

## Социально-экономическое содержание и развитие ипотеки, жилищного инвестирования

Сегодня уже ни у кого нет сомнений в том, что России при проведении реальной эффективной жилищной политики, решении социальных задач не обойтись без задействования всех возможностей института ипотеки. Однако. становление системы жилищного кредитования в России в настоящее время осложнено- целым рядом обстоятельств, отсутствием соответствующих механизмов и инструментов, необходимостью в крайне сжатые сроки решать огромный блок вопросов в очень сложных экономических условиях. Следует заметить, в большинстве стран мира институт ипотеки формировался в течение столетий, поэтому представляет огромный интерес для России реформирование жилищного сектора и выведение экономики США из глубокого экономического кризиса 1920-1930 гг., так как проводимые Правительством США в данной области реформы стали одним из стратегических направлений политики реформирования всей американской экономики. Американские реформы дали возможность в короткий срок осуществить прорыв из состояния затяжного экономического кризиса в стабильную, высокоразвитую экономику. реформирование жилищно-финансового сектора позволило США создать уникальную систему жилищного инвестирования с обновленной инфраструктурой, современными финансовыми технологиями.

Выявить характерные черты американской ипотеки, ее особенности и специфику, влияние жилищного инвестирования на экономику, изучить опыт других стран в области ипотечного кредитования - все это необходимо для того. чтобы, заново, в течение десятилетий, не изобретать в России "велосипед", избежать тех ошибок, которые возникают в процессе становления и эволюции института ипотеки.

Проанализируем блок вопросов, связанных со становлением системы жилищного инвестирования в сложных экономических условиях на примере реформирования жилищного инвестирования США. Одновременно, на фоне общего анализа американских реформ, рассмотрим масштаб реформирования жнлишно-финансового сектора в России, роль и возможности российской ипотеки, пути ее развития, вопросы, которые необходимо решать для становления цивилизованной ипотеки, определим основные направления инвестиционной политики.

Официально институт ипотеки появился около 2-х тысяч лет назад в римском праве. Основной термин ипотека »hypotheke» (греческого происхождения), этимологически обозначает залог (заклад) недвижимого имущества: обычно применяется в законодательствах различных стран для обозначения трех правовых категорий:

- залога недвижимого имущества,

- ипотечного кредита, выдаваемого заемщику кредитным учреждением под залог недвижимости ,

закладной (долгового свидетельства подтверждающего права залогодержателя - держателя ценной бумаги, по обеспеченному ипотекой обязательству).

## Особенности современного ипотечного кредитования (сравнительный анализ мирового опыта)

Характерная особенность ипотеки, как инвестиционного института состоит в том, что как изначально, с момента появления она являлась прогрессом для развития экономики, промышленности, сельского хозяйства, торговли, мореплавания, роста городов и т.д. (благодаря специфическому свойству недвижимости -высокогарантированному, высоколиквидному обеспечению большой стоимости, мало подверженному инфляции), так и в настоящее время - это один из самых мощных инвестиционных инструментов. Ипотека является прекрасным страхованием (хеджированием) вложенного капитала от инфляции благодаря высокой стоимости недвижимости, огромным срокам ее эксплуатации (многие виды недвижимости рассчитаны на столетия), постоянно растущей потребности населения в жилье, естественному росту населения и т.д.

Стабильные доходы от жилищного инвестирования позволяют рассматривать ипотечное кредитование как два инвестиционных процесса и два инвестиционных инструмента: для заемщика ипотечный кредит это доход от недвижимости, приобретенной на взятый под залог кредит (доход от финансового левереджа), для кредитора ипотечное кредитование это вид

инвестирования в ценные бумаги (закладные) с получением соответствующей банковской прибыли от ипотечного кредитования в течение многих лет1. Основной стержень на котором держится в течение нескольких столетий институт залога носит название - «эффект финансового левереджа»2, который в целом означает, что в стабильном государстве финансовые доходы, получаемые от вложения средств в недвижимость с помощью ипотечного кредита практически всегда превышают расходы на само залоговое финансирование для заемщика. Ключевой экономический фактор, на котором построена надежность инвестиционного процесса, ипотечной системы - это стабильная стоимость недвижимости , ее постоянный рост во времени в соответствии с инфляцией (за минусом амортизационного износа), базирующийся на балансе всех рыночных интересов: ставок, стоимостей, объемов, спроса и предложения. доходов населения и т.д., балансе, подразумевающем состоявшиеся стабильные рынки продавцов и покупателей жилищных, кредитных и иных товаров и у сл г\ Стабильная стоимость недвижимости, (или ее постоянный рост. соответствующий инфляции) несут и для кредитора определенную доходность. а главное относительную безопасность инвестиционного процесса, являются основным стимулирующим фактором жилищного инвестирования, главной гарантией инвестиционной стабильности всех участников инвестиционных процессов.

Важность данного сектора экономики подтверждается огромными объемами жилищного инвестирования, непосредственно жилищного фонда. составляющих важную часть любой экономики1.

Ключевой задачей обеспечения функционирования ипотеки является создание и обеспечение бесперебойности и стабильности финансово-кредитной схемы и порождаемых ипотекой отношений между всеми участниками рынков. минимизация финансовых рисков, причем во всей инвестиционно-финансовой системе в целом. Оптимальность выбора той или иной инвестиционной схемы определяется состоянием экономики, рыночных отношений, проводимой государством политики сбережений, институциональным развитием финансовой, страховой, налоговой, оценочной, лицензионной, регистрационной инфраструктуры, законодательством и т.д. Выбор модели жилищного инвестирования при становлении института ипотеки в реформированной экономике помимо учета экономических составляющих базируется на стабильности технологии, ее малой степени рискованности, правильном определении источника постоянной пополняемости (неиссякаемости) кредитно-финансовых ресурсов (самодостаточности системы), возможности ее дальнейшего саморазвития.

## Влияние предреформенного состояния экономики, жилищного финансирования на ход развития жилищных реформ

На фоне общего анализа американских реформ во второй главе сделан анализ современного состояния жилищного инвестиционного рынка, тенденций, направлений его развития, дана детальная оценка инвестиционного инструментария, раскрыты главные причины структурного кризиса в жилищно-финансовой отрасли, рассмотрены вопросы, которые необходимо решать1. В работе выработаны базовые цели, определены масштабы реформирования жилищно-финансового сектора, роль и возможности российской ипотеки, эффективные пути ее развития.

Сложившаяся за долгие годы советской власти система финансирования жилищного строительства в значительной степени негативно влияет на развитие российского института ипотеки, так как в результате такой политики к концу 90-х гг. в государственной собственности находилось около 78 % всего жилья".

Происшедшие кардинальные изменения в экономическом и социальном укладе России, реформирование жилищного сектора, трансформация собственности через процесс приватизации вызвали резкие изменения источников финансирования жилья (наглядно изменение источников финансирования демонстрируется в табл. № З3). Несомненно, за прошедший период были сделаны значительные шаги по становлению системы ипотечного кредитования в России. Уже в первые годы реформ в 1992- 1993 гг. создается ряд ипотечных банков1. Банки самостоятельно пытались приспособиться к рынку, разрабатывали свои накопительные и ипотечные технологии, делались попытки привязки ипотечных программ к перспективным отраслям, доходам населения, инфляции, однако опыт в ипотечном кредитовании для многих банков окончился неудачно, большинство из них или совсем прекратили свое существование или отказались от ипотечной практики на несколько лет. Большое значение сыграла неправильная оценка кредитными учреждениями роли и функций ипотечного кредита, незнание специфики и особенностей работы института ипотеки вообще, становления ипотеки в условиях кризиса или перестройки экономической системы, специфики кредитных рисков, формирования активов и пассивов, общая профессиональная неподготовленность. Но основная проблема заключалась в том, что молодая банковская система не была способна самостоятельно, без помощи государства, разрешить проблемы нового специфического вида кредитования, которые вставали перед инвестиционными и банковскими институтами: в большей степени они находились за пределами банковских институтов, кредитной системы, были составной частью общей макроэкономической ситуации. В частности, это отсутствие крупных капиталов в стране, института гарантий и страхования, неуправляемая высокая инфляция с отпуском цен, низкие доходы населения", политическая нестабильность, отсутствие реальной помощи государства. Нестабильная экономическая ситуация на российском финансовом рынке, высокие ставки по кредитным займам создали абсолютную нереальность выдачи банками кредитов по стоимости приобретения ипотечных ресурсов. Введение института ипотеки требовало специальной жилищной политики государства, создания значительных кредитных фондов. инструментов и механизмов по снятию рисков, присущих ипотеке, необходима была специализация кредитно-финансовых, иных институтов, одна из основных функций государственного регулирования институтом ипотеки (особо необходимая на стадии его становления) с созданием специальных банковских условий, стандартов и нормативов, соответствующего правового поля, введением различных видов льгот, субсидирования, страхования, помощи и поддержки, требовалась гарантированная защита всех сторон инвестиционного процесса. Отсутствие ипотечной специализации, общих «мобилизующих» банки инвестиционных правительственных программ, гарантий, компенсирующих потери инвестиционных затрат (возникающих при становлении ипотеки) не стимулировало кредиторов заниматься этим видом финансирования, поэтом}, опыт, который банки наработали в этой области слишком мал, не отражает сути реальной ипотеки (зачастую, вместо ипотеки применялись различные финансовые «суррогаты») .