Сидорова Екатерина Владимировна. Жилищное кредитование: проблемы становления и пути их решения : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Сидорова Екатерина Владимировна; [Место защиты: Рос. акад. предпринимательства]. - Москва, 2007. - 186 с. : ил. РГБ ОД, 61:07-8/5984

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СТАНОВЛЕНИЯ И ПРАКТИКА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 11

1.1. Общетеоретические основы жилищного кредитования 11

1.2. Этапы развития жилищного кредитования в России 29

1.3. Государственная поддержка жилищного кредитования 45

1.3.1. Классификация видов и форм государственной поддержки. Опыт зарубежных стран

1.3.2. Государственная поддержка жилищного кредитования в России: совершенствование законодательной и нормативной базы 58

1.4 Особенности становления и развития жилищного кредитования в странах с развитой и развивающейся экономикой 75

1.4.1 Эффективность механизма государственной поддержки небанковского жилищного кредитования в странах Балтии и Китае 75

1.4.2 Опыт становления жилищного кредитования в странах с развитой экономикой на примере сберегательных касс Англии 90

1.5 Опыт становления небанковского жилищного

кредитования в Российской Федерации 101

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ В ПРОЦЕССЕ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.. 109

2.1. Особенности экономических процессов предприятий инвестиционно-строительного комплекса 109

2.2. Анализ формирования структуры цены на жилье 112

2.3 Финансовая схема процесса жилищного кредитования при долевом строительстве 121

ГЛАВА 3. СТРАХОВАНИЕ КАК ЭЛЕМЕНТ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 129

3.1. Теоретические аспекты страхования как метода управления финансовыми рисками 129

3.2. Риски частных инвесторов долевого строительства и проблемы их страхования 142

3.3. Страховая защита частных вкладчиков от рисков превышения сметной стоимости жилья Заключение 158

Список библиографических источников 173

Приложение 1. Классификация Рисков (одна из возможных) 178

Приложение 2. Полис страхования инвестиций 179

Приложение 3. Базовые страховые тарифы при Страховании инвестиций 180

Приложение 4. Правила страхования инвестиций 181

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**

Жилищное строительство играет важную роль в экономике любой страны. Жилье является самым главным и ценным имуществом человека. Вследствие этого доступность жилья — жизненно важный фактор как для экономического развития всей страны, так и для благополучия и качества жизни каждой семьи.

В настоящее время в России в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья через создание условий для сбалансированного увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования и увеличения объемов жилищного строительства.

Важность этого вопроса подчеркивает реализуемая в настоящее время президентская программа «Доступное и комфортное жилье для граждан России».

В решении вопросов доступности жилья важную роль играет жилищное кредитование.

Банковское жилищное кредитование - ипотека - получило в последнее время в нашей стране довольно широкое развитие, вопросам ипотечного кредитования посвящены многие теоретические и практические исследования. Тем не менее, анализ рынка жилищного кредитования показывает, что ипотечное кредитование хоть и получило за последние годы довольно широкое распространение, но не является общедоступным и массовым средством решения жилищных проблем населения.

Небанковское жилищное кредитование, его формы и виды, не достаточно изучены и проработаны, тем не менее, вопросы, возникающие на практике, требуют теоретичной проработки данного вида жилищного кредитования.

**5**Долевое строительство - как один из видов небанковского жилищного кредитования, получил в нашей стране довольно широкое развитие и практическое применение. При данном виде жилищного кредитования строительство финансируется населением напрямую, что увеличивает интересы застройщиков. Также, по мнению многих финансовых аналитиков, привлечение капитала, находящегося в распоряжении у населения страны, является основным способом увеличения объемов строительства, помимо привлечения иностранных инвесторов.

Тем не менее, в средствах массовой информации не редко освящаются сложные вопросы и ситуации, возникающие при реализации схем долевого строительства. Схемы долевого строительства являются весьма рискованными для граждан, которые берут на себя весь риск застройщика по завершению строительства и риск не получить квартиру в собственность из-за изначальной юридической непрозрачности всей схемы договорных отношений с застройщиком. В процессе долевого строительства существует реальная возможность неоправданного затягивания возведения жилья, что позволяет строителям фактически бесплатно пользоваться привлеченными средствами граждан. Существует также риск удорожания жилья в ходе строительства.

В данной ситуации сложно переоценить социальную значимость системы страхования, которая могла снять многие из вышеперечисленных рисков.

Таким образом, актуальность темы исследования обусловлена ростом роли долгосрочного жилищного кредитования в решении вопросов доступности жилья, юридической непроработанностью системы жилищного кредитования, наличием значительных рисков в схемах долевого строительства и необходимостью создания соответствующей страховой защиты финансовых интересов частных инвесторов.

**Гипотеза**диссертационного исследования состоит в предположении, что организационно-экономическими методами можно устранить риски, возникающие в процессе жилищного кредитования, защитить интересы частных вкладчиков долевого строительства, тем самым мобилизовать значи-

тельные объемы мертвых накоплений и увеличить инвестиции в жилищное строительство, что приведет к увеличению жилого фонда, ВВП и в целом будет иметь большой положительный внешний эффект на национальную экономику.

**Цель исследования:**выявить причинно-следственные связи появления финансовых рисков в процессе жилищного кредитования и разработать концепции и методологии по их снижению.

Достижение поставленной цели осуществлялось путем рассмотрения ряда следующих логически взаимосвязанных задач, последовательно раскрывающих тему данной работы:

1. Уточнить сущность жилищного кредитования, изучить преимущества и недостатки двух его видов - банковского и небанковского жилищного кредитования;
2. Сравнить действующие в мировой практике модели жилищного кредитования и практику их регулирования государством с целью определения условий их использования в России;
3. Исследовать основные тенденции развития системы жилищного кредитования в России на современном этапе и выделить проблемы, сдерживающие ее дальнейшее становление;
4. Выявить риски, возникающие при реализации схем долевого строительства, определить и исследовать их источники и факторы;
5. Определить место и роль страхования в проблеме снижения рисков в процессе жилищного кредитования;
6. Разработать методику по защите интересов частных вкладчиков -инвесторов строительства от рисков, возникающих в процессе долевого строительства.

**Объектом исследования**является система небанковского жилищного кредитования, ее формы и виды, существующие в настоящее время.

**Предметом исследования**являются организационно-экономические отношения, возникающие в процессе долевого строительства как наиболее

**7**распространенной формы небанковского жилищного кредитования в России; правовые взаимоотношения застройщика и инвестора-дольщика в процессе жилищного кредитования; организация финансовых потоков в процессе долевого строительства; страхование финансовых рисков в процессе жилищного кредитования как один из способов защиты интересов частных инвесторов долевого строительства.

Теоретико-методологической базой исследования являются труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам современного жилищного кредитования: А.В. Аверченко, Р. Вессели, В.С Ем, М.И. Калинина, Н.А. Кричевского, Г. Наумова, И.В. Павловой, Н.Н Рогожиной, Т. Стейнметца, А.А. Туманова, Ф. Уитта, и страхования финансовых рисков: М.А. Крыкина, А.Б. Копейкина, А.С. Лаврова, Т.В. Никитиной, С.А. Филин. Несмотря на многочисленные публикации, проблема страхования финансовых рисков в процессе жилищного кредитования продолжает оставаться малоосвещеннои, а многие аспекты данной проблемы остаются дискуссионными.

Методологической основой диссертационной работы является системный подход к анализу объекта исследования. В исследовании применены методы системно-структурного анализа, статистические и экономико-математические методы, опирающие на аппарат теории вероятностей и математической статистики. Совокупность используемой методологической базы позволила обеспечить в конечном итоге достоверность и обоснованность выводов и практических решений.

Информационной базой диссертации служили законодательные и нормативно-правовые документы и официальные публикации по проблемам жилищного кредитования и страхования финансовых рисков, материалы научных конференций, а также федеральные, региональные и корпоративные статистические и аналитические материалы.

**8 Научная новизна**диссертационного исследования состоит:

в выявлении структурных перекосов при организации финансовых потоков в процессе жилищного кредитования и факторов, влияющих на увеличение сметной стоимости строительства;

обосновании новой схемы организации финансовых потоков в процессе долевого строительства и определении в ней роли страхования;

разработке методических предложений по снижению ценовых рисков на основе расчетов страховых тарифов для страхования риска роста цен на строительные виды работ и риска роста цен на первичное жилье.

По итогам исследования получены следующие основные научные **результаты:**

1. Выделены основные проблемы жилищного кредитования, сдерживающие ее дальнейшее становление в России;
2. Выявлены основные риски, возникающие при реализации схем долевого строительства, как одного из наиболее распространенных видов небанковского жилищного кредитования в нашей стране;
3. Систематизирована структура цены на строительство жилого здания и показаны факторы, оказывающие влияние на ее увеличение;
4. Проведен структурный анализ организации финансовых потоков между участниками инвестиционно-строительного процесса и предложена новая схема приобретения жилья при долевом строительстве;
5. Даны рекомендации по совершенствованию организации финансовых потоков в процессе жилищного кредитования и устранению факторов, влияющих на увеличение сметной стоимости строительства;
6. Предложен метод снижения ценовых рисков в строительстве на основе расчета страховых тарифов для страхования риска роста цен на строительные виды работ и риска роста цен на первичное жилье.

**9 Теоретическая и практическая значимость работы.**

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что положения и выводы, содержащиеся в работе, могут быть использованы при развитии системы жилищного кредитования с учетом уже накопившегося опыта и национальной специфики нашей страны. В работе сформулированы предложения по совершенствованию механизмов системы жилищного кредитования и ее законодательной базы, а также разработаны положения о роли и месте страхования в процессе жилищного кредитования.

Практическая значимость исследования состоит в том, что его результаты позволяют отечественным инвестиционно-строительным компаниям осуществить реальные действия, направленные на непревышение сметной стоимости строительства для соинвесторов - участников долевого строительства путем оптимизации финансовых потоков и применения системы страхования как метода управления ценовыми рисками.

**Апробация и внедрение результатов исследования.**

Теоретические положения данного диссертационного исследования  
использованы при подготовке ряда учебных курсов по экономическим  
специальностям и апробированы в Российской Академии  
предпринимательства. Отдельные положения данного исследования

апробированы на российских научно-практических конференциях и семинарах. Основные положения и результаты диссертационного исследования докладывались на III Международной межвузовской студенческой научно-практической конференции (Москва, РАП, 10-11 мая 2007), VI Международной научно-практической конференции по реформированию системы управления на современном предприятии (Пенза, февраль 2006).

Практическая значимость данного исследования состоит в использовании его положений и выводов субъектами рынка недвижимости, в частности, в инвестиционно-строительном холдинге ОАО «РОДЭКС Груп», УК ЗАО

**10**"РОДЭКС Эссет Менеджмент", ЗАО ОРСУ «Стройиндустрия», ООО «Технострой», что подтверждено актами о внедрении.

**Публикации.**

По теме диссертационного исследования опубликовано пять печатных работ общим объемом 1,5 п.л.

**Структура и объем работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 83 наименований. В основном тексте рисунков - 2, таблиц - 18. Текст диссертации изложен на 178 страницах основного текста.

## Общетеоретические основы жилищного кредитования

Институт кредитования в рыночных условиях хозяйствования становится необходимым элементом финансово-экономических отношений, создает основу для эффективного функционирования экономики в целом, а также обеспечивает переток капитала в наиболее привлекательные отрасли и финансирование перспективных проектов, реализация которых невозможна без использования внешних средств. С другой стороны, институт кредитования — это то необходимое звено, которое определяет временную ценность денег для различных категорий участников финансовых отношений.

Институт кредитования выступает необходимой основой таких финансовых операций, как лизинг, факторинг, выпуск ценных бумаг, проектное финансирование, инвестиционная деятельность. В условиях развития экономики кредитование представляет собой инструмент, который обеспечивает реализацию перспективных проектов и формирует условия для быстрого развития привлекательных сегментов экономики. При проведении социально важных мероприятий и для стимулирования развития отдельных отраслей экономики государство может использовать институт кредитования в качестве основного механизма для достижения желаемых результатов. Это обеспечивается выдачей кредитов на более выгодных условиях путем субсидирования процентной ставки и предоставления государственных гарантий.

Операции жилищного кредитования в финансовом секторе экономики развитых стран составляют отдельный сегмент рынка кредитных ресурсов, который в структуре финансово-экономических отношений образует основу для формирования целого комплекса взаимосвязанных финансовых явлений, охватывающего такие области, как сбережение, инвестирование и финансирование денежных средств.

В развитых странах система жилищного кредитования составляет важнейшую часть национальной финансовой системы. Ее значение велико, так как покупка жилой недвижимости — одно из самых дорогостоящих и значительных приобретений в жизни любого человека. В связи с высокой стоимостью жилья по сравнению с годовым доходом домохозяйств в системе жилищного кредитования аккумулируется значительный объем финансовых средств, которые направляются на приобретение гражданами жилья и улучшение их жилищных условий.

Согласно современным экономическим концепциям, система жилищного кредитования представляет собой совокупность отношений по аккумулированию денежных средств и их целевому распределению на приобретение жилой недвижимости и иные цели, способствующие улучшению жилищных условий. Необходимо отметить, что такой подход сформировался исторически в связи с возникновением и функционированием строительных обществ в Англии в XVIII — XIX вв. Однако в течение XX в. преобладал иной подход, в рамках которого основное внимание уделялось именно кредитным отношениям, тогда как процессы аккумулирования средств в системе отошли на второй план. В то же время необходимо отметить, что в связи с малой распространенностью инструментов рефинансирования в европейских странах вопрос привлечения средств для них традиционно имел большое значение. Возрождению комплексного подхода к системе кредитования в немалой мере способствовал опыт становления ипотеки в странах с переходной экономикой, где успешному развитию ипотечного кредитования в основном препятствует недостаточное привлечение в систему сбережений граждан.

## Особенности экономических процессов предприятий инвестиционно-строительного комплекса

Инвестиционно-строительная сфера это отдельный сектор экономики, который наиболее адекватно реагирует на положение дел в экономике страны и инвестиционную активность государства, региональных органов власти, инвесторов, населения, а также зарубежных партнеров, участвующих в российском строительном бизнесе.

Современные тенденции развития российской экономики обусловили существенную структурную перестройку в инвестиционно-строительной сфере экономики. За последнее время существенно изменилась система взаимоотношений между субъектами инвестиционно-строительного процесса.

Субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, исполнители работ, пользователи объектов инвестиционной деятельности, а также поставщики, юридические лица (банковские, страховые и посреднические организации, инвестиционные биржи) и другие участники инвестиционного процесса.

Возникли новые субъекты инвестиционно-строительного рынка, в частности, девелоперы - относительно новые участники инвестиционно-строительного процесса для нашей страны. В условиях рыночной экономики произошли функциональные t смещения субъектов инвестиционной деятельности - все участники строительного рынка могут одновременно выступать в различном качестве. Рыночное развитие изменило экономические отношения и между главными участниками инвестиционного процесса в масштабах страны - предприятий строительного комплекса и государством. Изменилась структура капитальных вложений, пропорции и направления использования инвестиционных ресурсов. Таким образом, вся система отношений, возникающих в процессе создания и реализации строительной продукции, претерпевает существенные изменения и продолжает развиваться.

Процесс создания строительной продукции является весьма специфичным по сравнению с производством в других областях - он довольно длителен и требует отвлечения из оборота значительных средств

В строительстве действуют свои, специфические правила организации производственного процесса и соответствующая система экономических отношений, возникающих при изготовлении строительной продукции и ее эксплуатации, которые определяются, как уже отмечалось характером строительной продукции и процессом ее производства.

К тому же за период строительства изменяется конъюнктура строительного рынка, цены на все виды потребляемых ресурсов и т.д., что в свою очередь требует от всех участников инвестиционного процесса корректировки целей, тактики и стратегии управления, исходя из изменяющихся интересов. В новых условиях особую актуальность приобретает проблема сроков строительства, более быстрого ввода объектов в эксплуатацию ускоренного возврата капитальных вложений, уменьшающих риск отвлечения средств инвесторов из оборота.

Фундаментальной особенностью продукции строительства является ее территориальная закрепленность, что придает любым исследованиям в области строительства четко выраженный региональный аспект.

## Теоретические аспекты страхования как метода управления финансовыми рисками

В условиях перехода экономики на рыночные отношения существенно возрастает роль страхования в решении проблем страховой защиты общественного производства и жизненного уровня населения. Заканчивается период недооценки страхования как метода страховой защиты, поскольку страхование становится объективно необходимым элементом рыночных отношений. Происходит демонополизация страхового дела в стране и становление страхового рынка.

Велико значение страхования в инвестиционной деятельности и управлении капиталами финансово-промышленных групп и холдингов. Страховые организации занимают особое место в обеспечении инвестиционного процесса. С одной стороны, они сами способны выполнять функции институциональных инвесторов, мобилизуя значительную часть финансовых средств юридических и физических лиц и направляя их в разные виды инвестиций. С другой стороны, с помощью страхования можно обеспечить стимулирование инвестиционной активности отечественных и иностранных владельцев капитала путем осуществления страховых операций по видам страхования, гарантирующим инвесторам возврат вложенных средств, а в ряде случаев и возмещение неполученного дохода при наступлении различных неблагоприятных событий, приведших к потере всех или части вложенных сумм. Также страхование выступает как одно из средств обеспечения экономической свободы и прав личности в условиях рыночной экономики.

Таким образом, страхование одновременно выступает как один из стабилизаторов экономической и социальной ситуации в стране и как одна из сфер экономики и бизнеса. Одновременно страхование считается одним из методов управления риском.

В экономической деятельности наиболее часто риск определяется как «возможность отрицательного отклонения между плановыми и фактическими результатами, то есть опасность неблагоприятного исхода на одно ожидаемое событие».49 При этом отклонения, в частности, могут выражаться в возникновении убытков или недополучении доходов в результате осуществления производственной или финансовой деятельности, потери предприятием части своих ресурсов.

В страховании под термином «риск» подразумевается несколько понятий. В частности, возможное событие с негативными последствиями, если оно произойдет. Но оно не обязательно должно произойти. Под риском может подразумеваться ответственность страховщика. В этом случае говорят, что риск передан страховщику. Особо выделяют так называемый страховой риск -предполагаемое опасное событие, на случай наступления которого проводится страхование. Такое событие должно обладать признаками возможности и случайности наступления. При этом круг рисков, подлежащих страхованию, должен быть строго оговорен в Правилах страхования, являющихся неотъемлемой частью договора добровольного страхования. В случае обязательного страхования риски оговариваются в соответствующих федеральных законах и нормативно-правовых актах, а также в Правилах страхования. В отличие от страхового выделяют нестраховой риск -предполагаемое событие, могущее повлечь за собой убытки, которые нельзя компенсировать за счет страховых выплат (военные действия, гражданские беспорядки и др.)