Жигунов Игорь Витальевич. Развитие системы ипотечного кредитования в России : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : СПб., 2002 164 c. РГБ ОД, 61:02-8/2490-X

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Основы организации и практика ипотечного кредитования

1.1. Ипотечный рынок и мировой опыт развития ипотечного кредитования 9

1.2. Анализ практики российских банков, государственные и региональные программы 24

Глава 2. Исследование рынка ипотеки и развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации

2.1. Исследование рынка ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге 40

2.2. Анализ возможности внедрения зарубежных моделей и перспективы развития ипотечного кредитования в РФ 59

Глава 3. Анализ и предложения по развитию системы ипотечного кредитования в Российской Федерации

3.1. Организация системы долгосрочного ипотечного кредитования 74

3.2. Организационно-экономический механизм привлечения кредитных ресурсов в сферу ипотечного кредитования 89

3.3. Совершенствование законодательной базы как основы организационно-экономического механизма ипотечного кредитования 119

Заключение 135

Список используемой литературы 142

Приложения

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Ипотечное кредитование в большинстве

экономически развитых стран является не только основной формой улучшения

жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую

ситуацию в стране в целом. Система ипотечного кредитования представляет

сегодня сложный механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых

подсистем. Актуальность исследования обусловлена во многом тем положением,

которое занимает система ипотечного кредитования в национальной экономике.

Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении

жилищных условий, коммерческих банков и иных кредиторов - в эффективной и

прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства

и государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет

способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики

определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой

практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в

жилищную сферу. Известно, что Соединенные Штаты Америки в 1936 году после

великой американской депрессии вышли из глубокого кризиса во многом

благодаря именно своей программе ипотечного кредитования. Многие политики,

проводя аналогию, рассматривают подобную программу как способ выхода из

экономического кризиса для России. Наконец, ипотечное кредитование оказывает

огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, протекающие

в обществе - человек, имеющий в собственности жилье, заинтересован в

стабильности общества.

Развитие ипотечного кредитования является одной из основных задач национальной программы социально-экономического развития во многих странах. Особую актуальность приобретает вопрос формирования и развития ипотечного жилищного кредитования в странах с переходной экономикой. Комплекс мер, направленных на стимулирование развития ипотечного кредитования связан и с необходимостью развития рынка недвижимости и фондового рынка, и с необходимостью проведения налоговой и пенсионной реформы, с банковской реформой и развитием банковского дела в стране.

До сих пор в России не было механизма ипотечного кредитования жилья по

ряду причин, в числе которых - отсутствие длинных, недорогих ресурсов (доступных для конечных заемщиков) и самого рабочего механизма таких операций, недоработанноеть законодательной базы и должного интереса самих банков. Жильё строилось и распределялось в основном бесплатно, а кроме того, около 60-70% затрат на содержание жилья оплачивалось из бюджетных источников. Таким образом, бюджетные средства расходовались как на строительство "бесплатного" жилья, так и на компенсацию затрат по содержанию этого жилья, что ни в коей мере не улучшало «бюджетной картины», не лучше ситуация и в социальном плане.

Введение в действие ряда законов позволило существенно изменить ситуацию в этом вопросе. Отметим два основных момента. Во-первых, появилась возможность приватизировать свое жилье, а значит, превратить его в ликвидный товар. Это обстоятельство существенно расширяет возможности іраждан для улучшения своих жилищных условий. Во-вторых, Закон "Об ипотеке" дает возможность гражданин) получить недостающую ему сумму в виде ипотечного кредита под залог недвижимости. Как голько начнёт работать программа ипотечного жилищного кредитования, часть жилья будет строиться на внебюджетные средства, а главное, к ним добавятся средства населения. Эти средства граждан могут и должны быть направлены на развитие российской экономики через развитие стройипдуетрии и смежных с ней отраслей промышленности. Нет необходимости выстраивать финансовые пирамиды или заинтересовывать граждан вкладывать сбережения в ценные высокодоходные бумаги, гораздо надежнее предложить им вложить средства в свои дома (товар с высокими потребительскими свойствами). Важный довод при этом -положительный многолетний опыт в области ипотеки зарубежных стран. Однако основные противоречия возникают при выборе моделей и способов внедрения программы ипотечного кредитования в России.

В данной работе раскрываются основные понятия, исследуются рынок и .механизм ипотечного кредитования, рассматриваются и анализируются проблемы организации системы ипотечного кредитования и пути их решения в основном применительно к жилищной сфере.

Таким образом, в работе раскрывается возможность и необходимость организации ипотечного кредитования в Российской Федерации как целостной

системы, основанной на развитии рыночных кредитно-финансовых механизмов, включая основные принципы развития системы ипотечного кредитования, рассматривается мировой опыт и практика российских банков, с учетом действующего российского законодательства и социально-экономических условий вносятся предложения по развитию операций в этой сфере. В работе учитывается опыт создания и функционирования механизма ипотечного кредитования как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в странах, еще только перестраивающих экономику на основе рыночных принципов.

Степень разработанности проблемы. Теоретическим и историческим основам организации ипотечного кредитования, анализу мировой практики, прежде всего в развитых странах, а также исследованию проблем развития ипотечного кредитования в России и залогового права посвящены работы отечественных ученых Вишневского А.А. (вопросы залогового права), B.C. Ема, Н.Б. Косаревой (в основе — анализ опыта развития ипотеки в Америке, исследование рисков и инструментов (іпотечною кредитования). В.А. Кудрявцева, Е.В Кудрявцевой (затрагивают в своих работах основы ипотечного кредитования, опыт зарубежных стран), В.И Лимаренко. С.Н. Максимова (рассматривают как историю развития ипотеки за рубежом, так и механизмы реализации в России, особенности и проблемы рынка недвижимости) и др. Данные вопросы рассматриваются и зарубежными авторами: М. Дестреее, А. Солее. Дж. Куммингс. Р. Страйк, Б. Фергюсон, Ф. Фабоцци и др. Несмотря на наличие работ вышеуказанных авторов, немалого количества материалов по вопросам развития ипотечного кредитования, имеющихся в отечественных периодических изданиях, среди специалистов, занимающихся данным вопросом. Fie сформировалось единого мнения по поводу наиболее целесообразной модели ипотечного кредитования в России.

Значимость анализа специфики ипотечного кредитования, оценки возможности эффективного функционирования данной системы в современных российских условиях обусловило выбор темы исследования.

Цель исследования - на основе комплексного анализа организации ипотечного кредитования в мире, имеющегося опыта и специфики в РФ, выявления основных трудностей и путей их решения, исследования рынка ипотечного кредитования и законодательной базы, регулирующей отношения ипотеки, ситуации в экономике и методов правового регулирования отношений в данной области, выработать

**6**предложения относительно возможности использования зарубежного опыта в РФ и

предложения по формированию и развитию национальной ипотечной системы в

России.

Для реализации поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

проведение анализа и сравнение существующих в мире способов кредитования с использованием недвижимости, заслуга в создании которых принадлежит банкам, исследовательским институтам и отдельным строительным и девелоперским компаниям с выделением характерных черт различных форм «ипотек».

оценка имеющегося опыта организации ипотеки в регионах РФ и исследование рынка ипотечного кредитования (на примере региона), выделение и характеристика объективных и субъективных трудностей на пути внедрения системы ипотечного кредитования в России,

оценка возможности применения западного опыта в отечественной практике ипотечного кредитования и перспектив развития ипотечного кредитования в РФ,

проведение анализа и разработка предложений по ресурсному обеспечению ипотечного кредитования в РФ.

разработка предложений по развитию рынка закладных, ипотечных ценных бумаг, организации и структуре оператора ипотечного рынка (работающего как на первичном, так и на вторичном рынке).

формулировка предложений по развитию в РФ модели ипотечного кредитования с учетом национальной специфики, основных стандартов ипотечного кредитования в РФ.

разработка предложений по совершенствованию законодательной и нормативной базы ипотечного кредитования.

Объектом исследования является система ипотечного кредитования, состоящая из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем, к которым относятся: рынок недвижимости, элементы финансового рынка, обеспечивающие функционирование рассматриваемой системы, комплекс операций по предоставлению и обслуживанию кредитов, а также секъюритизации ипотечных активов, нормативно-правовой блок.

Предметом исследования являются закономерности и проблемы формирования системы ипотечного кредитования.

В качестве инструментария исследования в работе использованы методы системного, ретроспективного, логического и исторического анализа. Научная новизна исследования:

В исследовании проведен комплексный анализ ипотечного кредитования в мире, выявлены тенденции и выработан комплекс мероприятий по его развитию в России в условиях формирования рыночной экономики, что вносит определенный вклад в развитие системы знаний о механизмах организации ипотечного кредитования на основе рыночных принципов.

В процессе исследования получены следующие научные результаты

выявлены условия и возможности использования зарубежных моделей

организации ипотечного кредитования в России;

выработаны предложения по ресурсному обеспечению ипотечного

кредитования в РФ.

разработана структура и механизм функционирования подразделения

кредитной организации, ответственного за организацию работы по

проведению ипотечных сделок:

разработаны предложения по регулированию рынка закладных, внедрению

в оборот в России ипотечных ценных бумаг;

определена доступность кредитов и возможные объемы рынка ипотек на

примере субъекта РФ Санкт-Петербурга,

выработаны основные направления и формы участия государства и

субъектов РФ в становлении и развитии системы ипотечного кредитования. В работе раскрыты проблемы развития системы ипотечного кредитования в стране и определены направления ее формирования как единой целостной системы с учетом национальной специфики нашей страны, разработан комплекс предложений по развитию ипотечных операций в РФ, в том числе по организации процесса, ресурсному обеспечению, участию государства. Положения и выводы диссертационной работы использованы при подготовке Целевой программы Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002-2012 гг.» (утверждена Законом Санкт-Петербурга от от 26.10.2001г. №707-90). подготовке проекта Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 11.02.2002г. №18-ФЗ. подготовке проекта Федерального закона

«Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах». Материалы работы могут быть использованы r учебных целях, а также для дальнейшей разработки программных материалов в данной сфере (в частности, для разработки региональной целевой программы развития долгосрочного жилищного кредитования), что подчеркивает практическую значимость проведенного исследования.

Диссертационное исследование состоит из трех глав:

В первой главе проводится исследование основ организации ипотечного кредитования, анализ мирового опыта и развития ипотечного кредитования в современной России за годы реформ, оцениваются основные подходы к ипотечному кредитованию, существующие в стране, в отдельных ее регионах, поскольку проведение указанного анализа служит основой для дальнейшего исследования данной работы.

Вторая глава посвящена исследованию и анализу спроса на ипотечные кредиты и объема рынка ипотек (на примере субъекта РФ Санкт-Петербург), а также определению проблем и перспектив развития ипотечного кредитования в РФ. Проводится анализ возможности внедрения зарубежных моделей организации систем ипотечного кредитования в РФ,

В третьей главе разработан ряд предложений с целью развития системы долгосрочного ипотечного кредитования в РФ. В ней отражены основополагающие моменты организации целостной системы ипотечного кредитования с изложением основных целей, принципов и задач формирования системы ипотечного кредитования, организационно-экономического механизма привлечения кредитных ресурсов в сферу ипотечного кредитования, подходы к совершенствованию законодательной и нормативной базы ипотечного кредитования, роль субъектов РФ и органов местного самоуправления в содействии становлению системы ипотечного кредитования в РФ.

В заключении работы содержатся основные выводы по проведенному исследованию и обоснована необходимость дальнейших исследований по данной теме.

## Ипотечный рынок и мировой опыт развития ипотечного кредитования

В историческом процессе развития института залога, ипотека представляет собой наиболее совершенную форму. Само понятие ипотека пришло в мировую финансово-экономическую систему из Древней Греции. Цель ипотеки как формы обеспечения заключается в предотвращении опасности, связанной с негласными способами установления прав на недвижимость. Ипотека препятствовала переходу имущества к другому владельцу, так как обеспечение заключалось не в личности собственника, а в стоимости его имущества. С течением времени слово стало употребляться для обозначения залога.

Римляне расширяю! юридическое поле ипотеки. Ее могли устанавливать на все имущество должника. С одной стороны, это лишало кредитора прочного обеспечения, так как для надежности необходимо, чтобы оно простиралось на известное и определенное имущество. С другой стороны, некоторым лицам (по особому отношению к ним кредитора или особому свойству долга) римский закон, независимо от договора, присваивал ипотечное право.

Постепенно ипотека входит и в средневековое европейское законодательство. В Германии она появляется не ранее XIY столетия (до этого господствует припини личной ответственности за долги), во Франции - с конца XYI века действовала негласная ипотека. В законодательстве европейских стран ипотека имеет уже две характерные черты. Во-первых, она применима только к недвижимости: во-вторых, продажа заложенного имения производится не самим кредитором, а при посредстве суда. Для кредитора ипотека становится самым верным средством получить "обеспечение по долгам", не принимая в свое владение имение должника и не опасаясь конкуренции кредиторов. Ипотека становится надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение), независимо от смены владельца.

Ипотечное право самостоятельно существовать не может. Если нет права, в обеспечении которого ипотека установлена, то не может быть и ипотеки, ибо нет предмета, подлежащего обеспечению. Недействительность или прекращение требования влечет за собой недействительность или прекращение ипотеки, но не наоборот. Это значение ипотеки признано не только изначально римским правом, но и рядом законодательств европейских стран. По римскому праву ипотека распространялась на требование и на все его составляющие, включая проценты с ипотеки и издержки, понесенные кредитором с целью получения удовлетворения. При рецепции римского права ипотека перешла в европейское законодательство. В дореволюционной России ипотека как юридическое право действует лишь с момента внесения записи в вотчинную книгу. Кредитор, в случае невыполнения должником обязательства, имеет право на удовлетворение иска из заложенного имения, в чьих бы руках оно ни находилось. В США и Великобритании ипотека (mortgage) имеет свою особенность: на период выполнения должником основного обязательства все нрава на владение имуществом и титул собственности автоматически переходят от должника к кредитору по ипотеке.

Таким образом, исторически ипотечное кредитование было порождено хозяйственными отношениями, как наиболее падежная форма обеспечения обязательств должника. Современный термин «ипотека» означает форму обеспечения исполнения каких-либо обязательств должника недвижимым имуществом. Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами. Удовлетворение прав кредитора по возврату дол і а может осуществляться как за счет средств, вырученных от продажи заложенной недвижимости на торгах (норма, принятая в законодательстве России и ряда других стран), так и путем автоматической, с соблюдением принятых процедур, передачи титула собственности кредитору (подход, используемый в США).

## Исследование рынка ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге

Целью настоящей части работы является исследование (определение) потенциальных объемов ипотечного кредитования на примере субъекта РФ Санкт Петербург в 2002 гг. на основе анализа состояния и тенденций рынка недвижимости города, уровня доходов населения и его дифференциации по уровню доходов с учетом существенного сужения рынка недвижимости и трансформации его основных параметров под влиянием финансово экономического кризиса 1998 г. Конечная задача - определение потенциальных объемов ипотечного кредитования, целевых групп потенциальных заемщиков и зависимости объемов кредитования от его условий.

В настоящее время рынок жилья в Санкт-Петербурге практически сложился. Разработана и осуществляется система регистрации прав собственности на все виды объектов недвижимости. Активно развивается инфраструктура рынка, корпоративная деятельность девелоперских, риэлторских, оценочных, информационных агентств и их профессиональных объединений, их взаимодействие с органами управления.

Принципиальное отличие петербургского рынка недвижимости от московского в том, что в Санкт-Петербурге местные власти не являются активными участниками рынка и практически не оказывают прямого воздействия на него (используются косвенные методы регулирования: нормативные, налоговые и т.д.), тогда как в Москве значительный объем предложения жилья приходится на долю городских властей.

На вторичном рынке недвижимости в городе сегодня работают десятки агентств, из которых 5-6 осуществляют работу с квартирами по ипотечной схеме. Основной объем сделок сегодня обеспечивают операции купли продажи и обмен. Большая часть сделок в настоящее время приходится на т.н. «средний класс», когда целью клиента является продажа старого жилья и покупка более качественного нового. Подтверждением этого является рост операций покупки со встречной продажей (скрытый обмен).

## Организация системы долгосрочного ипотечного кредитования

Одной из основных проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования, является низкий уровень доходов населения и платежеспособного спроса на кредиты, размывание неокрепшего среднего слоя. До кризиса 17 августа 1998 года проблема ограниченности платежеспособного спроса остро на повестке дня не стояла. После кризиса финансовые ресурсы значительной части населения существенно сократились, что стало ограничителем возможностей экономического подъема. Доходы и накопления населения недостаточны, однако они еще и крайне неравномерно распределены. Проблема усугубляется и низкой мотивацией большой части населения привыкшей к социалистической распределительной системе к зарабатыванию денег и повышению своего жизненного уровня. Большинство граждан и ранее не были по международным меркам примером обеспеченности, а за последние годы вообще привыкли к более чем скромному уровню жизни и имеют умеренные виды на его повышение. В стране есть очень богатые и очень бедные, а между ними нет ярко выраженной системы социальной иерархии с соответствующим уровнем потребления. Ограниченный платежеспособный спрос - внешняя форма проявления реальной проблемы отсутствия стимулов к зарабатыванию денег." Основным показателем, характеризующим состояние рынка жилья с точки зрения возможности его приобретения гражданами является коэффициент доступности жилья, измеряемый как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей плошадью 54 кв.м) к среднему годовому доходу семьи (3 чел.). Коэффициент доступности жилья характеризует способность граждан приобретать жилье за счет собственных доходов за определенное число лет. Финансовый кризис в 3-м квартале 1998 года отрицательно сказался на доступности жилья для граждан. Существенное падение реальных цен на жилье привело к некоторому снижению коэффициента доступности в последующие месяцы 1998 - 1999 гг.

Развитие ипотечного кредитования в России как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики, с другой, по мнению автора должно базироваться на:

- учете имеющегося мирового опыт развития ипотечного кредитования,

- обязательной адаптации с учетом российской специфики,

- эффективном использовании привлеченных финансовых ресурсов,

- государственном регулировании и поддержке.,

- доступности кредитов населению.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, считает автор, заключается в создании эффекгивно работающей системы, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов; при этом создание указанной системы позволит:

активизировать рынок жилья;

вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;

привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы; обеспечить развитие строительного комплекса;

развить банкам дополнительный вид услуг;

оживить экономику страны в целом.

Система долгосрочного ипотечного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (харакгерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на абсолютное финансирование со стороны государственного бюджета. Темпы и масштабы развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах должны определяться объективной экономической ситуацией в регионе, платежеспособным спросом, а также наличием (или отсутствием) необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфрастру кту р ы.

Для становления и развития системы ипотечного кредитования по мнению автора необходимо предусмотреть решение следующих основных задач:

совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов;

создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных кредитов;

создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка ипотечных кредитов;

налоговое стимулирование граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов;

создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов;

создание механизмов социальной защиты заемщиков;

уточнение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных долгосрочных кредитов, а также их рефинансированию;

формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ипотечных ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу.

Поскольку государственный бюджет всегда являлся основным источником финансирования жилищного строительства, дополняемым лишь незначительными вложениями со стороны предприятий, то можно констатировать практическое отсутствие в России на момент начала экономической реформы механизма самостоятельного участия населения в решении своей жилищной проблемы. Существовавшее при этом незначительное кредитование направлялось только на строительство нового жилья индивидуальными застройщиками или жилищными кооперативами, а не на покупку готового жилья.