Никулин Иван Михайлович. Развитие рынка ипотечных услуг в России : 08.00.10 Никулин, Иван Михайлович Развитие рынка ипотечных услуг в России (На примере жилищной ипотеки) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Москва, 2004 148 с. РГБ ОД, 61:05-8/2121

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические и практические основы формирования рынка ипотечных услуг

1.1. Обзор опыта становления и развития ипотеки 11

1.2. Состояние современного рынка ипотечных услуг в России и тенденции его развития

1.3. Макроэкономическая оценка рынка ипотечных услуг. Перспектива развития рынка

Глава 2. Развитие инфраструктуры рынка ипотечных услуг 56-95

2.1. Институт кредитных историй как составляющая инфраструктуры рынка ипотечных услуг

2.2. Сравнительная оценка моделей кредит-бюро 70

2.3. Совершенствование концептуальных подходов к созданию института кредитных историй в России

Глава 3. Разработка внутрихозяйственных стандартов ипотечного кредитования

3.1. Рекомендации по формированию ипотечного продуктового ряда и построению бизнес-процессов ипотечных услуг

3.2. Риски при ипотечном кредитовании и пути их минимизации

3.3. Разработка методики андеррайтинга для ипотечного кредитования

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 121-137

БИБЛИОГРАФИЯ 138-148

**Введение к работе**

**Актуальность исследования. В**развитых странах ипотечное кредитование рассматривается как один из важнейших и наиболее распространенных финансовых инструментов для приобретения в собственность объектов недвижимости. Нижняя граница рынка ипотечных услуг составляет 10% от ВВП развитых стран мира. В США, например, объем рынка ипотечных услуг превышает 4 трлн. долл.

Начало становления рынка ипотечных услуг в России приходится на послекризисный период (главным образом, 1999 г.), таким образом, его история не превышает 5 лет. Несмотря на ежегодный двукратный рост объема рынка, до настоящего времени он находится в зачаточном состоянии: современный масштаб рынка не превышает 0,01% от ВВП страны. На рынке действуют несколько крупных операторов, ограничен перечень ипотечных продуктов, высоки процентные ставки, сложна процедура получения ипотечного кредита. Зачастую в число ипотечных программ включаются региональные программы жилищного строительства за счет бюджетных ассигнований, таким образом, реальная статистика ипотечного кредитования существенно ниже официальной.

По оценкам экспертов, в России находится потенциально крупнейший в Европе рынок ипотечных услуг, т.к. *более 60%*граждан России нуждаются в улучшении жилищных условий. Однако высокие цены на объекты недвижимости, низкий уровень доходов граждан, ограниченный потенциал строительного комплекса, закрытость банковской системы для программ долгосрочного кредитования, недостаточный уровень ритейлинга, отсутствие единых и общепринятых стандартов ипотечного кредитования, а также клиентоориентированных

технологий оказания ипотечных услуг не способствуют развитию ипотеки в стране.

Между тем, ипотека включена в число приоритетов социально-экономического развития России на перспективу до 2010 г. Ее развитие в ближайшем будущем будет зависеть от правового обеспечения (к настоящему времени подготовлен пакет необходимых правовых актов), наличия источников долгосрочных финансовых ресурсов (в этом качестве предполагается использовать пенсионные накопления), а также от развития инфраструктуры рынка и экономических условий ипотечного кредитования.

Приоритетность и перспективность рынка ипотечных услуг для России, наличие нерешенных макро- и микроэкономических проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования, обусловили выбор темы диссертационного исследования.

**Степень исследованности проблемы.**Вопросы ипотеки в советский период рассматривались в контексте проблем капиталистического способа производства в работах Аникина А.В., Хесина Е.С., Шенаева В.Н. и других авторов. В постсоветский период вопросы ипотеки рассматривались в исследованиях Болбат Б.К., Васина А.И., Жигунова И.В., Иода Ю.В., Кострыкина П.Н., Левшина В.П., Наумова Г.А., Пенкиной И.А., Полякова Л.А., Разумовой И.А., Стрельникова В.А., Сугаиповой И.В., Федоровой СВ., Чащиной Т.Л. В работах указанных авторов рассматриваются вопросы истории и мирового опыта в области ипотеки, формирования федеральной и региональной программ ипотечного кредитования, инструментария для развития строительного комплекса и решения жилищной проблемы. Вместе с тем, в них не рассматривается круг проблем, связанных с развитием инфраструктуры рынка ипотечных услуг и, прежде всего,

созданием института кредит-бюро, а также практически не рассмотрен внутрихозяйственный аспект развития ипотечных услуг.

Вышесказанное обусловило цель и задачи диссертационного исследования.

**Цель исследования**заключается в выявлении перспективных макро- и микроэкономических инструментов для масштабного роста рынка ипотечных услуг, разработке концептуальных подходов развития инфраструктуры рынка и методической основы постановки бизнес-процессов оказания ипотечных услуг.

В соответствии с данной целью были поставлены и реализованы следующие **исследовательские задачи:**

Обобщить исторический опыт становления и развития ипотеки в мире в целом и России в частности и проанализировать состояние современного рынка ипотечных услуг в России;

Выявить тенденции развития ипотечного рынка в постсоветский период, дать макроэкономическую оценку его сбалансированности и определить факторы, сдерживающие развитие рынка;

Определить перспективу развития рынка ипотечных услуг и факторы, обусловливающие его оценку как крупнейшего (потенциально) ипотечного рынка в Европе;

Исследовать значимость института кредитных историй для развития кредитования, обобщить мировой опыт развития кредит-бюро и выявить основные вехи развития института кредитных историй в России и охарактеризовать его современное состояние;

Выполнить сравнительную оценку концептуальных подходов к созданию института кредитных историй в России и моделей кредит-бюро, заложенных в законопроекты и разработать предложения по созданию кредит-бюро в России;

> Разработать методические рекомендации внутрихозяйственного уровня: ипотечный продуктовый ряд и построение бизнес-процессов ипотечных услуг, минимизация рисков при ипотечном кредитовании, оценка кредитоспособности заемщика;

**Объектом исследования**является рынок ипотечных услуг как составная часть финансового рынка России.

**Предметом исследования**являются социально-экономические отношения, возникающие по поводу оказания ипотечных услуг, а также внутрихозяйственный и макроэкономический инструментарий ипотечного кредитования.

**Теоретическая основа и методы исследования.**В основу диссертационного исследования положены научно-практические разработки отечественных ученых по проблемам развития финансового рынка и банковской системы, теоретические и практические издания отечественных и зарубежных авторов в области кредитования в целом и ипотечного кредитования в частности.

В диссертации применены методы статистического, экономического и логического анализа, методы сравнения и группировок, использованы принципы системности и развития.

**Информационную базу исследования**составили данные государственной (региональной) статистики, отчетные и аналитические материалы государственных учреждений и общественных организаций, работающих на финансовом рынке России в целом и в банковской системе в частности, организационные и методические разработки в области кредитования внутрибанковского характера, информация, размещенная в справочно-правовых системах, и иные справочные материалы, информация, размещенная в глобальной сети Internet, экспертные оценки.

**Научная новизна диссертационного исследования**заключается в разработке предложений по устранению сдерживающих факторов развития ипотечного рынка, разработке концептуальных основ создания института кредит-бюро, обобщении и развитии внутрихозяйственных инструментов ипотечного кредитования.

На защиту выносятся следующие наиболее существенные элементы научной новизны:

на основе модели рыночного равновесия выявлена несбалансированность рынка ипотечных услуг, систематизированы факторы, ее определяющие; обобщены существующие и проведены авторские оценки потенциала рынка на основе сравнений с мировой практикой и с учетом макроэкономических параметров современной России; выявлены наиболее перспективные и значимые с позиции решаемых макроэкономических и социальных проблем виды ипотечных услуг;

проведена сравнительная оценка существующих концептуальных подходов к созданию института кредитных историй в России, выявлены их сильные и слабые стороны, на основании чего предложена концептуальная модель кредит-бюро в целях развития инфраструктуры рынка ипотечных услуг, улучшения информационного обеспечения кредитования, минимизации кредитных рисков и снижения процентных ставок;

разработаны рекомендации по формированию ипотечного продуктового ряда и необходимого залогового обеспечения; в рамках развития клиентоориентированных технологий на рынке ипотеки структурированы бизнес-процессы оказания ипотечных услуг с разбивкой на составляющие операции;

обобщены и структурированы риски, возникающие при оказании ипотечных услуг (кредитный, процентный, валютный, долгосрочный,

операционный, правовой риски и риск ликвидности), предложены методы управления и минимизации перечисленных рисков; разработана методика андеррайтинга заемщика для ипотечного кредитования; выявлены категории, основные характеристики и критериальные оценки кредитоспособности, платежеспособности и надежности заемщика, обобщены компенсирующие факторы, влияющие на принятие решения о предоставлении кредита.

**Практическая значимость работы**заключается в том, что ее основные выводы нацелены на формирование и развитие массового ипотечного кредитования в стране, решение с помощью ипотеки сложнейших социальных проблем, совершенствование отечественной кредитной системы, развитие рынка финансовых услуг России.

Полученные результаты могут использоваться в

макроэкономических исследованиях и аналитических работах при  
разработке федеральных и региональных программ, определяющих  
перспективы развития ипотеки, субъектами кредитной системы на  
внутрихозяйственном уровне при разработке программ ипотечного  
кредитования, банковским сообществом в процессе создания системы  
кредит-бюро, а также в учебном процессе по курсу «Финансы и кредит».  
**Апробация результатов исследования.**Основные положения  
диссертации докладывались и получили одобрение на конференциях  
профессорско-преподавательского состава Московского

государственного университета сервиса.

Результаты исследования могут использоваться в практической работе банковских учреждений и ассоциаций финансового рынка, региональных органов исполнительной власти и управления, застройщиков-инвесторов.

**Публикации.**По теме диссертации опубликовано 5 печатных работ общим объемом 1,9 п.л., в т.ч. лично авторских - 1,0 п.л.

**Структура диссертационной работы.**Цель и задачи исследования определили структуру диссертации, которая состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

Введение содержит обоснование выбора темы диссертации, формулировку целей и задач исследования, объекта и предмета исследования, его теоретической, методологической и информационной базы, а также определение новизны и практической значимости полученных результатов.

В первой главе «Теоретические и практические основы формирования рынка ипотечных услуг» характеризуется мировой и отечественный опыт развития ипотечных услуг; оценивается современное состояние рынка, его динамика в послекризисный период, основные операторы и программы ипотечного кредитования; анализируются факторы, сдерживающие развитие рынка ипотечных услуг, и факторы, определяющие его перспективу.

Во второй главе «Развитие инфраструктуры рынка ипотечных услуг» рассматривается круг вопросов, связанных с развитием института кредитных историй: обобщается мировой опыт кредит-бюро, сравниваются американская и европейская модели бюро кредитных историй; выявляется отечественная практика становления института кредит-бюро, сравниваются концептуальные подходы формирующихся моделей развития кредит-бюро; предлагается совершенствование и развитие концептуальных подходов к созданию института кредитных историй в России.

В третьей главе «Разработка внутрихозяйственных стандартов ипотечного кредитования» рассматриваются различные аспекты развития ипотечных услуг на внутрибанковском уровне: даются рекомендации по формированию ипотечного продуктового ряда и структурированию бизнес-процессов оказания ипотечных услуг;

выявляются риски, неизбежные при оказании ипотечных услуг, и предлагаются способы их минимизации; обобщаются факторы, характеризующие кредитоспособность заемщика и разрабатывается методика андеррайтинга (оценки) заемщика.

В заключении излагаются основные результаты проведенного исследования, в обобщенном виде приводятся сделанные в диссертации выводы и обусловившие их аргументы.

## Обзор опыта становления и развития ипотеки

Ипотека (от древнегреч. hypotheka - подставка, подпорка) появилась с появлением частной собственности на землю и кредитного дела. Термин «ипотека» ввел греческий архонт Солон в начале VI в. до н.э. Он означал обеспечение ответственности должника перед кредитором земельными владениями. На начальном этапе развития ипотеки на границе земли, принадлежащей заемщику, ставился столб с надписью, свидетельствовавшей о долгах собственника земли. Позже для этой цели стали использовать книги, получившие название ипотечных книг. Таким образом в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности.

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи, где в I в. н. э. создавались учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В период правления императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных учреждений, которые существовали наряду с другими кредитными учреждениями - прообразами сберкасс и сберегательных ассоциаций.

Наряду с ипотекой, возникавшей на основании договоренности сторон, вводились различные легальные ипотеки, действовавшие на основании закона (ипотека инвестора на инвестиции, ипотека на имущество неплательщика налога, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужа и т.д.). Появились ипотеки, субординированные по времени возникновения (в силу договора) или по степени их важности (в силу закона). Развивался последующий залог одной и той же недвижимости нескольким лицам.

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий: ослаблением рабовладельческого хозяйствования и массовой передачей земель арендаторам. Форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам). Позднее в ипотеку начала передаваться иная недвижимость - строения.

Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных сделок была велика. Достаточно сложные по структуре сделки требовали контроля и регулирования, отлаженной регистрационной системы. В связи с ослаблением этих государственных функций с закатом эпохи Древнего мира, институт ипотеки перестал существовать в течение нескольких веков, прежде чем появиться вновь в средневековом европейском законодательстве.

## Институт кредитных историй как составляющая инфраструктуры рынка ипотечных услуг

В большом энциклопедическом словаре раскрывается понятие «Кредит-бюро», под которым понимаются «действующие под различными наименованиями справочные конторы, выдающие информацию (как правило, платную) о кредитоспособности различных предприятий или лиц. ... Справки выдаются в конфиденциальном порядке ... без права сообщения включенных в них сведений другим фирмам и лицам» .

Таким образом, кредитные бюро характеризуются несколькими признаками:

это независимые коммерческие учреждения;

их функция - сбор и хранение кредитной информации;

цель их деятельности - извлечение совместной выгоды (пользы) кредитному бюро, участвующим кредиторам (ссудодателям) и кредитной сфере в целом.

Первый в истории известный случай обмена данными по кредитоспособности клиентов имел место в 1803 году, когда несколько английских портных начали сообщать друг другу о том, как их заказчики оплачивают счета3. Этот шаг был реакцией на поведение отдельных клиентов, которые не были пунктуальны с оплатой заказов или не платили вовсе: заказывая платье в кредит, а затем, "забыв" заплатить по счету, они обращались в другое ателье и снова получали кредит.

## Рекомендации по формированию ипотечного продуктового ряда и построению бизнес-процессов ипотечных услуг

Для современного банка, претендующего на статус универсального, предоставление максимального спектра услуг является действенным дополнительным каналом дистрибуции. Высокая степень использования потенциала рынка возможна при формировании продуктового портфеля, способного удовлетворить все целевые сегменты, дифференцированные по доходам, по клиентским предпочтениям, по лояльности к финансовому рынку в целом, отечественной банковской системе и кредитной форме потребления. В этих условиях продуктовый ряд неизбежно будет сочетать в себе низкорискованные и высокорискованные продукты, если они востребованы рынком. Отказ от услуг с высокой долей риска приведет к отставанию на рынке, которое впоследствии трудно преодолеть.

Учитывая, что в стране наблюдается строительный бум, и спрос на объекты строительства, прежде всего жилья, практически не ограничен, кредитные формы приобретения недвижимости имеют хорошую перспективу. Кроме того, подавляющее большинство клиентов предпочитает приобретать объекты недвижимости на первичном, а не на вторичном рынке, т.к. в данном случае выдерживаются современные более высокие требования по комфортности и развитию инфраструктуры, а также минимизируются сомнения в чистоте правоустанавливающих документов. В этой связи недальновидно ограничивать ипотечный продуктовый ряд услугами на вторичном рынке.

Как отмечалось ранее, в России до настоящего времени абсолютно преобладающими на рынке ипотечных услуг являются именно услуги на вторичном рынке. Ипотека в данном случае не способствует развитию потенциала строительного комплекса и удешевлению строительных продуктов. Ипотечные услуги на вторичном рынке в условиях дефицита жилья приводят к росту цен на готовое жилье, что поощряет спекулятивные операции на рынке недвижимости и не способствует улучшению макроэкономических показателей в решении жилищной проблемы.