Шилов Михаил Евгеньевич. Совершенствование взаимодействия банков и заемщиков при ипотечном жилищном кредитовании в субъекте Российской Федерации : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Шилов Михаил Евгеньевич; [Место защиты: Иван. гос. хим.-технол. ун-т].- Иваново, 2009.- 185 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/1185

**Содержание к диссертации**

Введение 3

Глава I. Содержание, роль и состояние ипотечного жилищного  
кредитования в России 9

1. Сущность, значение и виды ипотечного жилищного кредитования 9
2. Характеристика субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования 23
3. Актуальные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования 36

Глава П. Оценка развития ипотечного жилищного кредитования

в субъекте РФ на примере Нижегородской области 50

2.1 Анализ состояния и развития ипотечного жилищного

кредитования в Нижегородской области 50

2.2. Сравнительная характеристика банковских программ

ипотечного жилищного кредитования в Нижегородской области 68

2.3. Методика оценки доступности жилья с учетом  
трансакционных расходов 83

Глава III. Пути совершенствования отношений банков и заемщиков

на рынке ипотечного жилищного кредитования 95

1. Ранжирование банковских ипотечных продуктов как инструмент при выборе программы кредитования заемщиком 95
2. Ранжирование банковских ипотечных продуктов как фактор идентификации банка на рынке ипотечного жилищного кредитования... 111
3. Региональные консультационные центры как необходимый элемент инфраструктуры рынка банковского ипотечного жилищного кредитования 123

Заключение 139

Библиографический список 145

Приложения 165

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**

С переходом российской экономики к рыночным отношениям проблема обеспечения граждан жильем особенно обострилась: в настЬящее время на одного человека приходится в среднем 21,1 кв.м., что в два-три раза меньше, чем в развитых странах.

Потребность населения в жилье очень высока, что определяет необходимость совершенствования схем финансирования приобретения жилья. В качестве наиболее перспективной схемы такого финансирования можно рассматривать ипотечное жилищное кредитование (ИЖК), развитие которого в России началось в середине 90-х годов. За два последних года сумма предоставленных ипотечных кредитов возросла более чем в пять раз и в настоящее время составляет 825 млрд. руб., а количество кредитных сделок, обеспеченных ипотекой жилых помещений, за 2007 год составило 395 тыс. единиц.

В то же время нерешенными остаются некоторые проблемы, препятствующие расширению рынка ипотечного жилищного кредитования. Среди них особое место занимает проблема взаимодействия банков и заемщиков. Она заключается в недостаточной прозрачности ИЖК и информированности населения, а также высоком уровне трансакционных расходов заемщика по выбору и обслуживанию кредитных программ.

В целях снижения уровня расходов физических лиц по приобретению жилья посредством ипотечного кредитования необходимо выбрать и обосновать пути совершенствования взаимодействия банков и заемщиков, что и определяет актуальность темы диссертационного исследования.

**Степень разработанности проблемы.**

Среди отечественных авторов, исследующих методологию и теорию банковского кредита в целом и как инструмента решения жилищной пробле-

**4**мы, в частности, можно отметить: А.Н. Асаула, С.Г. Гончарова, В.А. Горе-мыкина, Л.В. Донцову, Е.Ф. Жукова, М.И. Каменецкого, А.Б. Копейкина, Н.Б. Косареву, О.И. Лаврушина, В.К. Селюкова, А.Н. Ужегова и др. Вопросам ипотечного жилищного кредитования посвящены научные труды таких зарубежных экономистов, как: В. Маршалл, Н. Ордуэй, Дж. Фридман.

Прикладные региональные модели совершенствования ИЖК активно разрабатываются: В.Ю. Журовым, В.В. Зыковым, М.И. Калининым, И.М. Никулиным, А.Н. Савруковым, О.А. Турковой, Р.Г. Хисамутдиновым, Н.А. Щербаковой и др.

Большинство научных работ рассматривают направления совершенствования ИЖК с позиций кредитных организаций и государства. Вместе с тем перспективы его развития с позиции заемщиков (физических лиц) практически не исследуются.

Целью диссертационной работы является разработка направлений совершенствования взаимодействия банков и заемщиков на рынке ипотечного жилищного кредитования, выбор и научное обоснование путей развития ипотечного жилищного кредитования.

Задачи исследования. В соответствии с целью настоящей работы поставлены и решены следующие задачи:

определение совокупности классификационных признаков ипотечного жилищного кредита отвечающей критериям необходимости и достаточности информации для заемщика, выбирающего программу банковского кредитования;

структурирование расходов заемщика при ипотечном жилищном кредитовании, на основе определения полной совокупности отношений между субъектами ипотечного рынка;

адаптация методики расчета коэффициента доступности жилья, приобретаемого за счет ипотечного кредитования;

выбор пути совершенствования анализа банковских программ ипотечного жилищного кредитования в целях выявления банками конкурентных возможностей кредитных программ на ипотечном рынке, и снижения тран-сакционных расходов заемщиков;

обоснование направления развития инфраструктуры рынка банковского ипотечного жилищного кредитования;

**Объект диссертационного исследования**— банки, заемщики и другие субъекты ипотечного жилищного кредитования в России и регионе (на примере Нижегородской области).

Предметом исследования является организация взаимодействия банков и заемщиков при ипотечном жилищном кредитовании, пути сокращения расходов заемщиков.

**Теоретической основой диссертационного исследования**явились научные труды отечественных и зарубежных ученых в области финансов и банковской деятельности, а также по проблемам ипотечного жилищного кредитования. Информационную базу составили постановления Правительства РФ, нормативно-правовые документы законодательных и исполнительных органов власти РФ, субъектов РФ и муниципальных образований, официальные материалы Федеральной службы государственной статистики, Банка России, а также материалы о деятельности коммерческих банков, предлагавших услуги ипотечного жилищного кредитования Нижегородской области в 2005-2008 гг.

Методологической базой исследования выступает диалектический метод познания, предполагающий изучение экономических отношений и явлений в развитии и взаимосвязи. В процессе исследования применялись методы системного, экономико-статистического и экономико-математического анализа данных, приемы анализа и синтеза, графического моделирования, методы теории статистики.

**Научная новизна диссертационного исследования**заключается в выборе и научном обосновании направлений совершенствования взаимодействия банков и заемщиков, обеспечивающих снижение расходов физических лиц, приобретающих жилье посредством ипотечного жилищного кредитования и идентификацию позиции банка на ипотечном рынке.

Наиболее существенные научные результаты, выносимые на защиту, состоят в следующем:

1. Определена совокупность классификационных признаков ипотечного жилищного кредита, отвечающая критериям необходимости и достаточности информации для заемщика, выбирающего программу банковского кредитования;
2. Структурированы расходы заемщика при ипотечном жилищном кредитовании на основе определения совокупности отношений между субъектами ипотечного рынка: банками, заемщиками, продавцами недвижимости, ипотечными агентствами, инвесторами, брокерскими организациями, страховщиками, оценщиками, риэлтерами, ипотечными брокерами, коллектор-скими агентствами и кредитными бюро;
3. Адаптирована методика расчета коэффициента доступности жилья, приобретаемого за счет ипотечного кредитования, с учетом трансакционных расходов заемщика; обоснован критерий оценки инвестиционной привлекательности регионального рынка ипотечного жилищного кредитования для банка;

4. Предложено использование инструмента анализа банковских про  
грамм ипотечного жилищного кредитования, основанного на их ранжирова  
нии по совокупности критериев, для выявления банками конкурентных воз  
можностей кредитных программ на ипотечном рынке и снижения трансакци  
онных расходов заемщиков;

5. Обоснована необходимость создания региональных консультационных центров и раскрыта их роль как необходимого элемента инфраструктуры рынка банковского ипотечного жилищного кредитования.

**Теоретическая значимость диссертационного исследования**состоит в возможности применения его разработок и выводов при совершенствовании ипотечного кредитования в субъектах РФ. Научно-теоретическую значимость имеют установленная совокупность классификационных признаков ипотечного жилищного кредита, отвечающая критериям необходимости и достаточности информации для заемщика, выбирающего программу банковского кредитования, а также авторский подход к определению существующих отношений между субъектами ипотечного жилищного кредитования и структуризации расходов заемщика. Теоретико-методическую ценность представляет методика определения коэффициента доступности жилья при использовании ипотечного кредита.

**Практическую значимость**имеет использование предложенного автором инструмента анализа банковских программ ипотечного жилищного кредитования, позволяющего заемщикам снизить трансакционные расходы, связанные с выбором и обслуживанием кредита, а банкам выявить конкурентные возможности кредитных программ на рынке ИЖК. Авторское предложение по совершенствованию инфраструктуры рынка ИЖК может применяться при разработке региональной политики в сфере ипотечного кредитования.

Систематизированная информация об ипотечном кредитовании в России может быть использована в преподавании таких дисциплин, как «Финансы и кредит», «Государственные и муниципальные финансы».

**Апробация результатов исследования.**Основные теоретические и практические положения диссертационного исследования докладывались автором на двух международных научно-практических конференциях: «Стабилизация экономического развития Российской Федерации» (Пенза, 2006 г.),

**8**«Молодежь и экономика» (Ярославль, 2006 г.); на четырех Всеросийских научно-практических конференциях: «Разработка и управление социально-экономическими инновациями» (Иваново, 2008 г.), «Экономическое и социальное развитие регионов России» (Пенза, 2006 г.), «Экономическая теория, прикладная экономика и хозяйственная практика: проблемы эффективного взаимодействия» (Ярославль, 2006 г.), «Современное состояние и перспективы развития экономики России» (Пенза, 2006 г.); на одной межрегиональной научно-практической конференции «Новые информационные технологии -инструмент повышения эффективности управления» (Н.Новгород, 2007г.).

Отдельные положения и результаты исследования использовались в учебном процессе при преподавании дисциплин «Финансы и кредит», «Государственные и муниципальные финансы», «Оценка недвижимости (теория и практика)» в Волго-Вятской академии государственной службы, а также в нижегородском филиале Московского экономико-финансового института. Разработки автора получили практическое применение в работе ООО «Русское агентство недвижимости «Калинка» и ОАО «Городской банк «Нижний Новгород».

**Публикации.**Основные результаты исследования опубликованы в 16 работах, общим объемом 5,3 п.л. (вклад соискателя - 4,6 п.л.), в том числе в изданиях, рекомендуемых ВАК, - журнале "ЭПОС" № 1, март 2007; журнале "Финансы и кредит" №23, июнь 2008 и №31, август 2008.

**Объем диссертационной работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения, библиографического списка и 10 приложений. Работа изложена на 164 страницах машинописного текста, содержит 25 таблиц и 20 рисунков.