Широких Антонина Васильевна. Анализ эффективности развития ипотечного кредитования в системе инвестиций регионального жилищного строительства : на материалах Ставропольского края : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10, 08.00.12.- Ставрополь, 2006.- 197 с.: ил. РГБ ОД, 61 07-8/1361

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава I. Теоретические и методические аспекты общей модели рынка ипотечного кредитования как части инвестиционного рынка

1.1. Инвестиционно-аналитическое обеспечение ипотечных операций в сфере жилищного строительства 10

1.2. Система рынка недвижимости как части инвестиционного рынка. 29

1.3. Модель учета инвестиционных ипотечных операций 44

Глава II. Развитие системы инвестиционного ипотечного кредитования на современном этапе 60

2.1. Организация жилищного строительства в условиях ипотечного кредитования как фактор инвестиционной привлекательности 60

2.2. Девелоперская деятельность в системе жилищного инвестирования 72

2.3. Кондоминиум и его роль в привлечении инвестиций 86

Глава III. Оптимизация залоговых и ипотечных операций в системе финансово-учетных процедур 99

3.1. Залоги и гарантии в системе ипотечных инвестиций 99

3.2. Финансово-аналитические аспекты оценки эффективности инвестиционного кредитования 118

3.3. Инвестиционные факторы строительной деятельности в системе учетно-аналитической обеспеченности 132

Выводы и предложения 148

Библи ография 164

Приложения 185

**Введение к работе**

Актуальності» темы исследования. Формирование и развитие

инвестиционной структуры жилищного строительства является определяющим фактором в подъеме российской экономики, создании рабочих мест, мобилизации финансовых ресурсов населения, увеличении валового национального продукта. Как показывает мировая практика, около 9 % рабочих мест прямо или косвенно связаны с сектором жилищного строительства, на который приходится более 6 % валового продукта.

По оценкам экспертов в сферу инвестиционного жилищного строительства России может быть мобилизовано до 50 % свободных денежных ресурсов населения, то есть порядка 150 млрд. долларов, комиссия по ипотечному кредитованию Госдумы Российской Федерации оценивает рынок ипотеки в России в 30 млрд. долларов.

Система ипотечного кредитования, которая начала развиваться в России менее чем 10 лет назад, представлена четырьмя десятками различных малых ипотек, в которых задействована практически вся экономика России и ее финансовые, банковские, страховые, фондовые институты, строительные и девелоперские фирмы, ипотечные ассоциации, что позволяет отнести систему ипотечного кредитования к абсолютному рыночному механизму.

Концепция развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации была утверждена Постановлением Правительства 11 января 2000 г. № 28, в рамках которой был разработан план подготовки нормативных правовых актов по ипотечному регулированию.

Многочисленность участников ипотечного рынка ставит проблему учета их экономических интересов, моделирования и организации учета ипотечных операций в сфере недвижимости на одно из приоритетных направлений развития учета. К таким направлениям совершенствования бухгалтерского финансового и управленческого учета относятся представляющие значительную актуальность нижеследующие проблемы:

инвестиционно-аналитическое обеспечение ипотечных операций;

инвестиционные потоки в системе жилищного строительства;

залоговые и ипотечные операций.

Проведенное нами анкетное обследование организации инвестиционного жилищного строительства в условиях ипотечного кредитования на предприятиях, субъектах ипотечных отношений Ставропольского края, показывает исключительную актуальность исследования и апробации вопросов оценки и учета ипотечных и залоговых операций и системе строительного комплекса.

**Степень разработанности проблемы.**В настоящее время в экономике России функционируют более 40 различных моделей инвестиционного ипотечного жилищного кредитования с учетом их систематизации по основным ипотечным признакам: субъекты ипотечного кредитования (покупатели, банки, продавцы, девелоперы, инвесторы, строительные фирмы и др.); рынок закладных финансовых инструментов (первичный, вторичный, вторичный с коллективной гарантией); основные направления деятельности, подлежащие финансовому учету на рынке недвижимости.

Большинство инвестиционных ипотечных программ с точки зрения диссертанта включают четыре модуля: клиентуры, инвестиционно-кредитный, строительства и реализации, управления.

В связи с этим возникает проблема необходимости, и целесообразности исследования инвестиционных ипотечных операций интегрировано, то есть в системе строительного комплекса.

Наряду с этим из-за многочисленности малых ипотек и в связи с тем, что вопросы моделирования, организации финансовой инвестиционной структуры ипотечных инструментов долгие годы в российской экоиомике не исследовались, оказались совершенно неразработанными многие проблемы.

К числу таких проблем, представляющих научный и практический интерес, можно отнести:

5 —» разработку и апробирование бухгалтерской модели ипотечных и

залоговых операций; —» организацию учета жилищного строительства в условиях ипотеки; —» совершенствование учета девелоперской деятельности; —» выбор и оценка сводных вариантов организации учета строительной

деятельности; —*\**постановка учета в кондоминиумах и, в частности, разработка

уравнений для этих предприятий; —> совершенствование учета залоговых и ипотечных операций; —» использование производных балансовых отчетов в условиях ипотеки

актуарных, нулевых, органических. Рассмотрение проблемы учета ипотечных и залоговых операций в системе строительного комплекса диссертантом проводилось на критическом обобщении результатов научных исследований отечественных и зарубежных специалистов в области бухгалтерского финансового и управленческого учета, (анализа и аудита, таких как В.А. Абрамов, В.Д. Андреев, А.С. Бакаев, МИ. Баканов, П.С. Безруких, И.Ы. Богатая, Н.А. Бреславцева, Н.Г. Волков, ВТ. Гетьман, Л. Т. Гиляровская, А.Г. Грязнова, Д.А. Епдовицкий, З.В. Кирьянова О.И. Кольвах, В.В. Ковалев, Н.П. Кондраков, Г.Е. Крохичева, М.И. Кутер, П.Т. Лабынцсв, Е.А. Мизиковский, В.Д. Новодворский, С.А. Николаева, А.Н. Хорин, В. Ф. Палий, Ф.Б. Риполь - Сарагоси, Я.В. Соколов, В.П. Суйц, В.И. Ткач, М.Б. Чиркова, А.Д. Шеремет, Л.З. Шнейдман, В.Г. Широбоков и др.

Для более глубокого понимания кардинальных проблем учета, анализа и аудита в рыночных условиях были использованы исследования зарубежных учеш>гх, таких как:

X. Андерсен, С. Альбрехт, И. Ансофф, А. Арене, Л.А. Бернстайн, И. Бетге, Д. Блейк, М. Ван Бреда, Дж.К. Ван Хорн, Ю.Ф. Бригхэм, Л.Дж. Гитман, М.Д. Джонк, К. Друри, Т.Р. Карлин, Дж.Б. Кединн, Д. Колдуэлл, Д. Лайнз, Ченг Ф. Ли, А.Р. Маклии, Г. Минцберг, М.Р. Мэтыос, Б. Нидлз, В. Нордхаус,

Дж.Рис, Б. Райан, П. Самуэльсон, М.Х. Перера, К. Пуарье - Дсфуа, Н. Уолл, Дж. Фридман, Р. Энтони и др.

**Цель и задачи исследования.**Цель работы заключается в

обосновании возможностей формирования направлений совершенствования инвестиционных ипотечных и залоговых операций в системе строительного комплекса и их практической реализации.

Комплексный подход к достижению поставленной цели предопределил решение следующих задач:

исследовать состояние, развитие и организацию инвестиционных ипотечных и залоговых операций в системе строительного комплекса;

разработать модель инвестиционно-аналитического обеспечения ипотечных отношений в структуре жилищного строительства;

построить инвестиционную модель ипотечных и залоговых операций;

сконструировать модель организации жилищного строительства в условиях ипотеки;

сформировать предложения по совершенствованию финансового и управленческого учета девелоперской деятельности;

предложить систему в кондоминиумах;

определить практические рекомендации по совершенствованию учета залоговых и ипотечных операций;

раскрыть содержание и разработать экономический механизм использования актуарных производных балансовых отчетов в условиях ипотечных отношений.

**Объектом диссертационного исследовании**является инвестиционный ипотечный процесс в строительных организациях Российской Федерации и Ставропольского края.

**Предметом исследования**является совокупность ипотечных отношений и действующего механизма инвестиционных ипотечных и залоговых операций в строительном комплексе.

**Методология и методика исследования**основывалась на трудах отечественных и зарубежных ученых по проблемам системы инвестиционных ипотечных и залоговых операций, моделирования и организации ипотечных отношений, жилищного строительства в условиях ипотеки, на международных и российских стандартах, данных бухгалтерской, статистической и оперативной отчетности предприятий, анкетных обследований, законодательных, нормативных, аудиторских и арбитражных материалах.

**Теоретической и методической основой**диссертационного исследования являются моделирование, агрегирование и дезагрегирование; анализ и синтез; дедукция и индукция; диалектический, логический, системный и комплексные подходы; общенаучные методы познания.

**Научная новизна диссертационного исследования**заключается в теоретико-методическом обосновании действующей системы инвестиционного ипотечного кредитования и разработка практических рекомендаций по совершенствованию ипотечных и залоговых операций в системе строительного комплекса.

Научная новизна подтверждается следующими научными результатами, выносимыми на защиту:

1. Конкретизировано содержание понятия ипотеки как залога недвижимого имущества и определено место рынка ипотечного кредитования в общей модели инвестиционного рынка; уточнены и дополнены основные субъекты рынка недвижимости;
2. Предложено инвестиционно-аналитическое обеспечение ипотечных отношений в сфере жилищного строительства, его различных аспектов, теоретически обоснованы и разработаны функциональные задачи и организация системного анализа инвестиционного ипотечного кредитования как главного инструмента строительной сферы;
3. Разработана и апробирована региональная инвестиционная ипотечная модель (на примере Ставропольского края), раскрыты принципы се функционирования, в соответствии с порядком взаимодействия участников;
4. Разработана модель учета инвестиционных ипотечных операций для исследования состояния оценки и учета ипотеки, основных направлений совершенствования и апробации результатов ипотечного кредитования;
5. Предложены методики ведения финансового и управленческого учета структуры бухгалтерского баланса для девелоперских организаций и кондоминиума в условиях ипотечного кредитования;
6. Обоснованы пути оптимизации залоговых ипотечных операций, а также инвестиционные факторы строительной деятельности в системе учетно-аналитической обеспеченности.

**Практическая значимость**исследования состоит в том, что в ходе его проведения получены теоретические, организационно-методические и практические результаты, обеспечивающие внедрение следующих новшеств, повышающих эффективность учета:

Рекомендовано формирование специализированной активизирующей инвестиционной деятельности через систему инвестиционного ипотечного кредитования.

Предложены схемы анализа в разрезе элементов для малых предприятий, базирующийся на дезинтеграции элементов и статей затрат для средних и крупных строительных предприятий;

Разработана и апробирована схема оценки для кондоминиумов, построенный на двух равенствах: активы минус обязательства равны капиталу, пассивы равны ограничению пассивов плюс/минус капитал.

Разработанные в диссертации практические и теоретические рекомендации по совершенствованию учета ипотечных и залоговых операций в системе строительного комплекса Ставропольского края апробированы на предприятии ООО Фирма «Юго-Западстрой».

Сформулированные рекомендации могут быть использованы Администрацией Кабинета министров Ставропольского края, администрацией г. Ставрополя.

**Апробация результатов исследования.**Результаты исследования докладывались на международных и региональных научно - практических конференциях по проблемам экономики, управления, учета, анализа и аудита.

Разработанные в диссертации практические и теоретические рекомендации по совершенствованию модели инвестиционных ипотечных и залоговых операций в системе строительного комплекса Ставропольского края апробированы на предприятии ООО Фирма «Юго-Зап ад строй».

Сформулированные рекомендации могут быть использованы Администрацией Кабинета министров Ставропольского края, Администрацией г. Ставрополя, высшими и средними учебными заведениями, крупными строительными корпорациями, банковскими структурами.

**Публикация результатов исследования.**По теме диссертационного исследования опубликовано 6 научных работ общим объемом 2,9 и.л. (2,8 п.л. авторские).

**Объем и структура работы.**

Диссертация состоит из введения, трех глав, выводов и рекомендаций. Работа изложена на 184 страницах компьютерного текста и содержит 24 рисунка, 14 таблиц, 22 формулы и 2 приложения

## Инвестиционно-аналитическое обеспечение ипотечных операций в сфере жилищного строительства

Строительства является ипотека, которая с точки зрения профессоров Дж. Сигела и Дж. Шима может быть использована для финансирования приобретения активов, строительства заводов, модернизации производственных мощностей, приобретения гражданами и юридическими лицами жилья, гостиниц, строительства объектов социальной сферы и т.д. [158 с. 236].

Экономический механизм ипотеки1 зародился более чем 3000 лет тому назад с появлением денег и частной собственности на землю.

Ипотека - право притязания на собственность, появившееся в результате гарантии залога под заем или выплату долга, которое утрачивает силу по выплате этого займа или долга. [197, с. 266]

По мнению профессора Соколова Я.В. ипотека - это право удержания имущества, скрепляющее вексель к оплате, который в качестве обеспечения имеет недвижимое имущество и требует периодических платежей. Право удержания личной собственности, такой, как машины и оборудование, называется закладной на движимое имущество [201, с 236].

По нашему мнению ипотека - залог недвижимого имущества (главным образом земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды (по российскому законодательству ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им).

Для ипотеки характерно оставление имущества в руках: оставление имущества в пользовании у должника; возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т. д. закладные; обязательная регистрация залога в государственных учреждениях.

Залог (англ. pawn) - один из наиболее эффективных способов обеспечения исполнения обязательств.

Обремененная залогом вещь, ценная бумага, иное имущество должны принадлежать залогодателю по праву собственности либо полного хозяйственного ведения. [230, с. 328]

Ипотека и связанные с ней инвестиционные ипотечные отношения получили развитие в России в середине последнего десятилетия XX века и в настоящее время весьма разнообразны, как в теоретическом, так и в практическом аспектах.

Различные виды ипотечных моделей, привели пас к выводу, что для оптимизации инвестиционных вложений требуется создание модели инвестиционных ипотечных отношений в сфере недвижимости.

Такая модель позволила бы сгруппировать многочисленные варианты ипотечного кредитования по установлению субъектов инвестиционного ипотечного кредитования, основных направлений их деятельности, имеющихся рынков ипотечного кредитования, используемых ипотечных инструментов, уровня риска, источников финансирования, роли государства я этом процессе и использования мер государственной компенсации фиаско рынка в сфере капитального строительства

На основании моделирования могут быть выработаны эффективные структуры на рынке инвестиций и организована система инвестирования, обеспечивающая прозрачность отчетных данных и создающая возможность использования информации в оценке, контроле, аудите и управлении.

## Организация жилищного строительства в условиях ипотечного кредитования как фактор инвестиционной привлекательности

Развитие экономики России возможно на базе строительной индустрии, в первую очередь, на основе индустрии жилищного строительства, в которой, по расчетам экспертов, можно мобилизовать до 50% свободных денежных ресурсов населения, т.е. порядка 150-160 млрд. долларов.

Кроме того, в результате приватизации созданы условия для вовлечения в рыночный оборот большей части жилищного фонда и объектов производственной сферы (на начало 1999 года удельный вес частного жилищного фонда составил 55%, объектов производственной сферы - 70%). [68, с. 58]

Исследование организации жилищного строительства в условиях ипотечного кредитования требует принятия во внимание специфических особенностей строительства.

Основные отличительные характеристики капитального строительства, оказывающие влияние на стоимость стройки как имущественного комплекса и на эффективное использование ипотечных отношений, включают нижеследующие факторы:

? весьма значительная пространственно-временная протяженность, требующая привлечения больших ресурсов и повышения цены капитала как собственного, так и заемного;

? строительные объекты занимают немалые земельные участки, стоимость которых со временем повышается;

? высокая материалоемкость капитального строительства, приводящая к необходимости учета инфляционных процессов;

? значительная капиталоемкость экономических потоков, что очень важно учитывать в условиях ипотеки;

? более высокая трудоемкость капитального строительства по сравнению с другими отраслями;

? зависимость от природно-климатических условий, что повышает дискретность (прерывистость) большинства потоков и приводят к удорожанию финансового обслуживания;

? альтернативное использование ресурсов строительной организации. Одним из немногих ограничений инвестиционной альтернативы в рыночной экономике можно признать право государства на лицензирование инвестиционной деятельности.

Кроме того, необходимо учитывать систему взаимоотношений участников инвестиционного процесса (девелопер, заказчик, генеральный подрядчик, субподрядчик, инвестор, поставщики, органы власти и др.).

Профессора МГТУ им. Н.Э. Баумана под руководством А.А. Колобова и И.Н. Омельченко разработали универсальную схему взаимоотношений участников инвестиционных и инновационных проектов, представленную данными таблицы 2.1. [176, с. 368]

Условные обозначения: + - должен осуществлять, V - может осуществлять; 3 - заказчик; РП - руководитель проекта; П - проектировщик; ГП - генеральный подрядчик; СП - субподрядчик; Инв. - инвестор; ОВ - органы власти; ПС - поставщики; ИП - изготовители продукции; ПП - потребители продукции.

Определенные особенности имеются в формах и методах приобретения квартир, что влияет на организацию инвестиционной оценки в субъектах ипотечного кредитования.

## Залоги и гарантии в системе ипотечных инвестиций

Основой эффективного функционирования рыночной экономики является создание резервной системы любой институциональной единицы, фундаментом которой являются агрегаты резервной системы: залог, поручительство, страхование, бухгалтерские счета резервов, хеджирование, гарантии и др.

Ипотечный рынок в России еще только начинает развиваться и основывается на первичных долговых ипотечных обязательствах (закладных, гарантийных обязательствах), которые находятся в тех учреждениях, которые их выкупили до срока погашения.

Это и есть первый уровень инвестиционного ипотечного рынка, он малоподвижен и гарантируется лишь собственностью соответствующих организаций, которые санкционировали применение ссуд (банки, страховые компании, муниципальные организации и пр.)

На втором уровне произойдет объединение ипотечных долговых обязательств в пул6 и выпуск цепных бумаг участия в пуле. Па этом уровне будет уже происходить купля - продажа ценных бумаг залогового типа в целом пула. Такое размещение производится на вторичном рынке, создаваемом финансовой инженерией, и является усилием организаций, которые страхуют пулы, дилеров, которые их покупают и продают инвесторам. Этот рынок па Западе объединяет 85 % залоговых ценных бумаг, в России же он только зарождается.

Залог - способ обеспечения обязательств. Возникает из договора или закона, например, из требований договора об ипотечном кредите. Кредитор -залогополучатсль имеет право в случае невыполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, получить компенсацию из стоимости имущества, как правило, путем его продажи. Твердый залог юридически оформленное соглашение, по которому определенная вещь (предмет залога) условно становится собственностью кредитора до исполнения заемщиком обязательств по погашению ссудной задолженности.

При плавающем залоге постоянно изменяется состав и натуральная форма предмета залога (например, залог предприятия, филиала и т. д.).

Почти все определения залога делают акцент на форму обеспечения возврата кредита и возможность продажи предмета залога (Б. Батлер, Д. Э. Гудман, Д, Доунс, Б, Джонсон, Долан и др.)

Оксфордский экономический словарь определяет залог как личный предмет или имущество, переданное в залог в качестве обеспечения ссуды. В ипотеках обеспечением кредитов служат земля или здания. [41, с. 106].

Залог - это активы, заложенные у заимодавца до выплаты займа. Если заимонолучатель не может выплатить заем, заимодавец юридически имеет право конфисковать залог и продать его с целью возвращения одолженных у него средств.

Форма обеспечения, особенно пеличностная форма обеспечения, такая как полис страхования жизни или акции, предоставляемые в обеспечение банковской ссуды. [200, с. 82]

Как считает Долан Э.Д. залог - некоторое обеспечение, передаваемое заемщиком кредитору в качестве гарантии возврата ссуды. [77, с. 104]