Орешкович Екатерина Владиславовна. Организация взаимодействия властных и предпринимательских структур в формирующейся системе ипотечного жилищного кредитования России : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05, 08.00.10 Киров, 2003 370 с. РГБ ОД, 61:04-8/1597

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1 Концептуальные основы организации системы ипотечного жилищного кредитования и определение в ней субъектов предпринимательства 16

1.1. Определение системы ипотечного жилищного кредитования: субъекты, объекты, функциональные ипотечные модули, механизмы и инструменты 16

1.2. Модели организации системы ипотечного жилищного кредитования и их классификация 42

1.3. Роль и функции государства в системе ипотечного жилищного кредитования; принципы взаимодействия властных и предпринимательских структур 53

ГЛАВА 2: Анализ взаимодействия властных и предпринимательских структур в системе ипотечного жилищного кредитования России 64

2.1. Диалектика развития, понятие формирующейся системы ипотечного жилищного кредитования 64

2.2. Взаимодействие государства и предпринимательства в системе ипотечного жилищного кредитования дореволюционного периода 76

2.3. Государственная жилищная политика и развитие предпринимательства в формирующейся системе ипотечного жилищного кредитования на начальном этапе 86

2.4. Особенности становления системы ипотечного жилищного кредитования и поддержка предпринимательства на переходном этапе 103

ГЛАВА 3: Разработка рекомендаций по организации регионального уровня формирующейся системы ипотечного жилищного кредитования в России на примере Кировской области 128

3.1. Анализ интересов субъектов регионального уровня ипотечной системы и условия их интеграции 129

3.2. Моделирование инвестиционных потоков в ипотечной системе на региональном уровне в период 2003-2010гг.: определение параметров системы, объема балансирующего бюджетного участия; разработка рекомендаций 148

3.2.1. Моделирование инвестиционных потоков локомотивной группы 150

3.2.2. Моделирование инвестиционных потоков базовой группы 155

3.2.3. Моделирование инвестиций на рынок жилья и расчет баланса денежных потоков 156

3.2.4. Рекомендации по формированию кредитных линий и организации участия властных структур в ипотечной системе 162

3.3. Разработка рекомендаций по организации инфраструктуры регионального уровня системы ипотечного жилищного кредитования и деятельности регионального ипотечного оператора 165

3.3.1. Рекомендуемые функции властных структур в организации регионального уровня ипотечной системы 165

3.3.2. Рекомендации по организации деятельности регионального ипотечного оператора 169

3.3.3. Рекомендации по организации предпринимательской инфраструктуры регионального уровня ипотечной системы 181

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 191

ГЛОССАРИЙ

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПРИЛОЖЕНИЯ

**Введение к работе**

**Актуальность темы**исследования организации взаимодействия властных и предпринимательских структур в формирующейся системе ипотечного жилищного кредитования России обуславливается проблемами проведения рыночных преобразований и развития предпринимательства в финансово-кредитной системе, жилищной и социальной сферах.

При организации в России современной национальной системы  
ипотечного жилищного кредитования (далее ИЖК) появляется необходимость  
пересмотра роли и приоритетов государства в проведении жилищной и  
социальной политики, поиска рыночных инструментов для интеграции  
интересов домашних хозяйств, предпринимателей и органов государственной  
власти. '- '»

До недавнего времени приоритетом государства в формировании ипотечных механизмов являлась реализация функций социальной защиты населения. В результате, более чем в 50 регионах России получила развитие «так называемая неклассическая бюджетная социально ориентированная ипотечная модель», основными чертами которой являлись: замкнутость организационно-финансового механизма, ресурсная ограниченность, неразвитость предпринимательской инфраструктуры, отсутствие баланса интересов субъектов системы, невозможность удовлетворения массового спроса на жилье, неэффективность использования бюджетных средств. Данная модель не могла стать основой для организации в России эффективной рыночно ориентированной национальной системы ИЖК и выступить локомотивом экономического развития, обеспечивающим воспроизводство основных фондов, наращивание массы жилищного рынка и решение жилищной проблемы.

Для организации саморазвивающейся системы ИЖК в России требовалось принятие новых решений в рамках государственной федеральной жилищной политики и смещение приоритетов государственных интересов в сторону реализации классических функций. В странах с развитой рыночной

экономикой система ипотечного кредитования, организованная в классических моделях с превалирующей классической ролью государства, обеспечивает трансформацию частных сбережений в инвестиционные ресурсы, активизацию потребительского спроса, сглаживание конъюнктурных колебаний и стабилизацию рынков, .надежность и ликвидность инвестиционных вложений в реальный сектор экономики, устойчивое экономическое развитие.

В 2000 г. в России последовали соответствующие решения, в результате чего, Постановлением Правительства от 11.01.00 № 28 была утверждена государственная концепция развития ипотечного жилищного кредитования, декларировавшая намерение властей сформировать в России национальную ипотечную систему, организованную в классической двухуровневой модели.

В результате изучения опыта становления ипотечной системы в дореволюционной России, анализа условий формирования системы в трансформирующейся экономике на современном этапе, проведения полевых исследований, изучения спроса на жилье и ипотечные кредиты, прогноза движения инвестиционных потоков, автор пришла к выводу о невозможности организации в России ипотечной системы в двухуровневой классической модели. Автор исследовала и классифицировала возможные модели организации ипотечной системы на этапе формирования, выделила группу неклассических моделей, сформулировала требования к современной российской системе ипотечного кредитования, рекомендовала социально-экономические приоритеты -государства, выражающиеся в смешанном подходе к формированию национальной ипотечной системы в России.

Для формирования эффективной национальной системы ИЖК в России сегодня сложился ряд положительных предпосылок:

- Наличие платежеспособного спроса на жилье, оцениваемого экспертами ~ в 40 миллиардов долларов США.

За последние годы принят ряд базовых законов, нормативных и программных актов, регулирующих ипотечную деятельность в России и определяющих ее развитие.

Постепенно формируется инфраструктура национальной системы. Под эгидой Правительства РФ в 1996 году было создано Российское агентство по ипотечному жилищному кредитованию, в настоящее время создаются аффилированные структуры в регионах в форме региональных ипотечных операторов, повышается роль участия в ипотечной системе независимых предпринимательских институтов.

Улучшение инвестиционного климата и укрепление банковской системы вследствие общей макроэкономической стабилизации в период 2000-2002гг.; положительные тенденции снижения стоимости банковских кредитных ресурсов и наращивания финансовыми институтами объема среднесрочных активов.

В федеральном бюджете на 2002 год впервые выделены государственные гарантии по обязательствам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в объеме 2,0 млрд. рублей, что позволяет привлекать средства для рефинансирования кредиторов через инструменты фондового рынка.

В 50-ти субъектах РФ сформированы необходимые правовые, организационные, финансовые и технологические предпосылки для развития интегрированных в национальную систему региональных ипотечных систем.

В этой связи, исследование принципов организации современной унифицированной национальной системы ИЖК, диалектики ее развития, моделей организации,' роли и инструментов' государственного участия в ипотечной системе, форм взаимодействия власти и бизнеса, поиска условий для возникновения баланса интересов между субъектами ипотечного процесса и развития предпринимательской инфраструктуры, является крайне актуальным.

Выбор конкретной модели и принципов организации современной системы ипотечного кредитования реализуется в определенных действиях государства и формах взаимодействия **с**субъектами предпринимательства. Поэтому особого внимания в работе заслуживает разработка практических рекомендаций по организации бизнес процессов в формирующейся ИЖК на региональном уровне.

Актуальность исследования предопределили цели и задачи. **Цель и задачи исследования.**

Целью диссертационного исследования является обоснование принципов организации системы ипотечного жилищного кредитования в России в период формирования и эффективного взаимодействия в ней властных и предпринимательских структур, в т.ч. разработка рекомендаций по организации ипотечной системы на региональном уровне.

Достижение поставленной цели потребовало решения ряда взаимосвязанных задач:

1. изучение научно-теоретических подходов к определению системы ИЖК, классификации ипотечных моделей, определение на их основе функциональных ролей субъектов в российской системе ИЖК, разработка авторской классификации моделей организации ипотечной системы;
2. анализ принципов взаимодействия властных и предпринимательских структур в системе ИЖК России с точки зрения эффективности и обеспечения баланса интересов ее субъектов, разработка классификации форм взаимодействия;
3. анализ эволюции развития жилищной политики, взаимоотношений власти и бизнеса в системе ИЖК в России; на основе этого определение временных границ и диалектической структуры периода формирования ипотечной системы, требований к современной российской ипотечной системе, являющихся следствием особенностей транзитивной экономики, возможности преемственности отличительных черт дореволюционной системы ИЖК к настоящему времени;
4. анализ интересов субъектов в системе ИЖК России (на региональном уровне), поиск условий для их интеграции (обеспечения баланса);
5. разработка рекомендаций по организации национальной системы ИЖК в современной России на региональном уровне, в т.ч.: обоснование ипотечной модели, инфраструктуры и ролей участников, кредитных линий, форм участия государства и принципов взаимодействия **с**субъектами предпринимательства;
6. моделирование параметров формирующейся системы ИЖК России на региональном уровне (на примере Кировской области), в т.ч.: прогноз движения инвестиционных потоков до 2010гг., стратификация спроса и структурирование потребительской базы, определение . оптимальных кредитных условии для' развития рынка кредитов, жилищного строительства, расчет емкости рынка недвижимости, объемов бюджетного участия.

Для реализации данной задачи необходимо провести полевое  
исследование на территории Кировской области с целью изучения  
предпочтений населения на жилье и оценки инвестиционных возможностей  
различных потребительских групп в системе ипотечного кредитования,  
моделирования инвестиционных потоков и количественных параметров  
системы; требуется разработать программу и методический инструментарий  
исследования. *и*

Декомпозиция цели определила логику поэтапного исследования: от формулирования общетеоретических положений до разработки конкретного механизма организации национальной системы ИЖК на региональном уровне и рекомендаций по взаимодействию властных и предпринимательских структур в системе.

**Объектом исследования**является формирующаяся в диалектическом развитии система ипотечного жилищного кредитования, принципы и модели ее организации; роль и место в ней властных и предпринимательских структур.

**Предметом исследования**выступают принципы взаимодействия органов власти с субъектами предпринимательства в формирующейся системе ипотечного жилищного кредитования России, а также действия государства, направленные на повышение ее эффективности, создание условий для трансформации в саморазвивающуюся рыночно ориентированную национальную систему ИЖК и решение жилищной проблемы.

**Методология**диссертационного исследования строится на принципах системного подхода, законах диалектики и формальной логики. В ходе исследования применялись методы анализа, синтеза, программно-целевого планирования, концептуального проектирования, социологических исследований, сопоставления, экономико-статистических сравнений, методы обработки статистических данных, математического моделирования, абстрагирования, прогнозирования.

Основу методологии составляют современные теории рыночной экономики, предпринимательства, государственного регулирования, финансов, рынка ценных бумаг, традиции залогового права и основы организации систем жилищного финансирования.

При проведении исследований автор опиралась на труды отечественных и зарубежных авторов: Л.И. Абалкина, А.В. Виленского, В.А. Горемыкина, И.Д. Грачева, М.В. Довгялло, B.C. Ема, В.В. Иванова, С.С. Колобова, Е.П. Коптевой, Н.Б. Косаревой, В.А. Кудрявцева, А.Н. Ларионова, В.Н. Лексина, В.И. Лимаренко, В.В. Овчинникова, СМ. Печатниковой, Н.П. Приступ, Г.А. Цылиной, С.Н. Хачатряна, А.В. Черняка, Т. Клаурета, Н. Ордуэя, Д. Рурка, Р. Дж. Страйка, Дж. Фридмана и других.

Автор применила модель PEST для анализа интересов субъектов в ИС, сводящихся к получению ими политического, экономического, социального и технологического эффектов. Моделирование денежных потоков в системе ИЖК до 2010г. осуществлено с помощью разработанного в программе MATHCAD математического аппарата.

В качестве исходных данных для моделирования параметров формирующейся системы ИЖК в России на региональном уровне (на примере Кировской области) и анализа интересов домашних хозяйств использованы результаты полевого исследования спроса и оценки инвестиционных возможностей населения в ИС, проведенного под руководством автора в 2001г. в г. Кирове. Сбор информации осуществлялся методом анкетного опроса по многоступенчатой выборке, в соответствии с разработанной автором программой и инструментарием. К рассмотрению приняты данные 567 анкет (0,1% от всего населения г. Кирова и ~ 0,28% от общего числа семей).

**Информационной базой**являются законодательные, нормативные и программные акты федеральных, региональных и местных органов власти Российской Федерации, данные Госкомстата России, методические рекомендации и материалы Фонда «Институт экономики города», Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Госстроя России, Центра жилищной экономики и структурного развития региона, Fannie Мае, European Mortgage Federation, материалы конференций, монографии, работы, опубликованные в периодической печати и электронной сети «Интернет».

Эмпирической базой послужили статистические данные и результаты проводимых под руководством автора социологических и экспертных опросов в г. Киров, Томск, Калуга, республике Коми.

**Научная новизна исследования**заключается в обосновании эффективного подхода к организации унифицированной национальной системы ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе и взаимодействию в ней властных и предпринимательских структур, что отразилось в следующих результатах, выносимых на защиту и характеризующих научную новизну:

1) Раскрыто содержание понятия системы ИЖК через совокупность взаимосвязанных функциональных модулей; детерминированы ее субъекты в виде домашних хозяйств, властных и предпринимательских

структур, объекты в виде ипотечных финансовых ресурсов, механизмов, инструментов, недвижимого имущества; составлена классификация предпринимательских структур по функциональной роли участия в ИС.

1. Введено и обосновано понятие властно-предпринимательских структур (далее ВПС) в качестве новой (переходной) формы предпринимательства в транзитивных экономических системах, создающейся по инициативе государства с целью формирования новых рынков, предпринимательской инфраструктуры, хеджирования совокупных рисков, стандартизации и контроля, реализации функций социальной защиты населения. Являясь прямыми хозяйственными участниками ипотечного процесса и субъектами предпринимательской деятельности, ВПС не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности, одновременно наделены регулирующей (от властных структур) и институционально-посреднической (от предпринимательских структур) ролью. В формирующейся системе ИЖК в России к ВПС отнесены Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (далее АИЖК) и региональные ипотечные операторы (далее РИО).
2. Осуществлена авторская классификация. моделей организации системы ИЖК, представлена их графическая структура. Наряду с классическими выделена группа неклассических моделей, включающая переходные модели (бюджетная, кооперативная, фонда, корпорации, регионального ипотечного оператора) и современные модели (смешанная многоуровневая модель). Введено понятие смешанной многоуровневой ипотечной модели, обоснован тезис о том, что смешанная модель является отличительной чертой российской национальной системы ИЖК.
3. Выделены классический, социальный и социально-экономический (смешанный) подходы .государства к организации национальной ипотечной системы; обоснована необходимость использования в России социально-экономического подхода и смешанной многоуровневой модели организации системы ИЖК.
4. Обоснованы принципы эффективного взаимодействия власти и бизнеса в российской системе ИЖК на современном этапе с позиций обеспечения баланса интересов субъектов и создания условий для саморазвития и массовости в ипотечной системе. Разработана авторская классификация форм взаимодействия властных и предпринимательских структур в ипотечной системе.
5. Структурирована эволюция развития ипотечных отношений, жилищного финансирования, взаимодействия власти и бизнеса в системе ИЖК в России, начиная с XVIIIb., в рамках которой выделены периоды: дореволюционный, советский, доипотечный, формирования ипотечной системы. Определена диалектическая структура периода формирования системы ИЖК в России, включающая этапы: начальный, переходный и рыночный. Информация представлена в виде синтезированной исторической матрицы.
6. Предложена модель организации национальной системы ИЖК в России на региональном уровне: инфраструктура участников, формы и объемы государственного участия (раскрыто понятие балансирующего бюджетного участия), содержание деятельности и направления бизнеса РИО, потребительские кредитные линии.
7. Разработана и использована авторская методика: (а) проведения полевого исследования по изучению спроса и оценке инвестиционных возможностей населения в ипотечной системе на региональном уровне; (б) структурирования потребительской базы в ипотечной системе, прогнозирования спроса на региональном рынке кредитов и недвижимости по волнам потребительской активности; (в) моделирования инвестиционных потоков в системе ИЖК в периоде 7-8 лет на основе данных полевого исследования и расчета объема балансирующего бюджетного участия; (г) анализа интересов субъектов в системе ИЖК.

**Практическая, значимость работы.**Предложенные автором

рекомендации могут быть использованы АИЖК, органами государственной

власти на федеральном и региональном уровнях при выработке стратегии организации системы ИЖК в России, подготовке программных решений в жилищной и социальной политике.

Теоретические, и методологические наработки могут применяться при разработке учебных курсов и пособий для ВУЗов в рамках общих и специальных дисциплин, в т.ч.: «Государственное и муниципальное управление», «Основы предпринимательства», «Финансы», «Банковское дело», «Деньги и кредит», «Рынок ценных бумаг», «Экономика недвижимости», «Экономика строительства», «Ипотечное дело».

Результаты проведенного автором в 2001г. в г. Кирове полевого исследования по изучению спроса и оценке инвестиционных возможностей населения в ИС могут использоваться аналитическими службами органов власти, субъектами предпринимательства Кировской области и аналогичных по социально-экономической характеристике регионов в качестве информационной основы для оценки рынка и перспектив вхождения в ипотечный бизнес. Методология исследования может служить инструментарием в работе АИЖК, ипотечных операторов, кредиторов, инвесторов и прочих профессиональных участников ипотечного рынка.

Отдельные результаты диссертационного исследования были использованы и применены в следующих проектах:

разработка Концепции Российской национальной ассоциации участников ипотечногорынка(Москва,2003г.); .

подготовка материалов к докладу рабочей группы Госсовета РФ при Президенте РФ «О развитии ипотеки и иных мерах стимулирования жилищного строительства в РФ» (Москва, 2003г.);

создание ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» (Киров, 2003г.); (г) разработке программного документа «Концепция развития системы ИЖК в Кировской области в 2003-2010гг.» (Киров, 2002г.);

разработка аналитического проекта «Оценка перспектив внедрения механизмов ИЖК в республике Коми» (Сыктывкар 2002г.);

- разработка целевой программы Кировской области «Дом для молодой семьи» на 2002-201 Огг. (Киров, 2001г.).

По теме исследования автором опубликовано 20 научных работ общим объемом 49,1 п.л., в том числе одна коллективная монография под редакцией, объемом 52,08 п.л. и аналитические записки в трех частях.

**Апробация работы.**Основные положения исследования докладывались  
в 1999-2003 гг. на региональных, всероссийских и международных  
конференциях, форумах и совещаниях, в т.ч.: '

- Международная конференция по проблемам собственности в Национальной  
академии наук Украины (Украина, г. Киев, май 2000г.).  
Всероссийское совещание Международной ассоциации фондов жилищного  
строительства и ипотечного кредитования по проблемам стандартизации и  
унификации муниципальных и региональных ипотечных схем (Россия, г.  
Москва, февраль 2001г.).

Международная '-научно-практическая конференция «Проблемы организации жилищного финансирования в странах с переходной экономикой» (Болгария, г. Варна, май 2001г.).

- Всероссийский Круглый стол «Актуальность и оценка перспектив развития  
ипотечного жилищного кредитования в России» (Россия, г. Киров, июнь  
2001г.).

Совещание комиссии по развитию ипотечного жилищного кредитования в Кировской области (Россия, г. Киров, сентябрь 2001г.).

- Международная практическая конференция «Применение опыта стран с  
рыночной экономикой в области жилищного финансирования в странах с  
переходной экономикой: роль государственного и частного секторов при  
распределении долей риска» (Литва, г. Вильнюс, октябрь 2001 г.).  
Международная научно-практическая конференция «Проблемы  
формирования эффективного рынка жилья и механизмов его  
финансирования в условиях переходной экономики» (Россия, г. Киров,  
ноябрь 2001г.).

Всероссийское совещание комиссии по развитию ипотечного жилищного кредитования в России Государственной Думы РФ (Россия, г. Москва, август 2002г.).

Заседание экспертного совета Рабочей группы по вопросам жилищной политики и развития ипотечного кредитования Госсовета РФ (Россия, г. Москва, февраль 2003г.).

Всероссийский мега-форум «Российские жилищные инициативы и строительные технологии» (Россия, г. Киров, февраль 2003г.).

ряд совещаний Госстроя России (Москва, 2002-2003гг.) и региональные научно-практические конференции Вятского государственного университета, Вятского социально-экономического института, Кировского филиала МГЭИ в 1999-2001гг.

Отдельные результаты диссертационного исследования апробированы автором в рамках научно-аналитического проекта «Управление развитием механизмов ипотечного жилищного кредитования в России. Оценка степени их влияния на укрепление региональной экономики» (заказчик: Московский общественный научный фонд, г. Москва, январь-ноябрь 2001г.); проведения научно-практического семинара в ипотечной школе Академии народного хозяйства при Правительстве РФ на тему: «Планирование ипотечных программ. Особенности региональных, муниципальных и корпоративных ипотечных программ» (г. Москва, февраль 2003г.), обучающего семинара по теме: «Организация региональной системы ипотечного жилищного кредитования» (заказчик: ОАО «Региональное ипотечное агентство Томской области», г. Томск, март 2003г.), обучающего семинара по теме: «Организация бизнеса в региональной системе ипотечного жилищного кредитования» (заказчик: ОАО «Калужская ипотечная корпорация», г. Калуга, март 2003г.).

**Структура работы.**Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, глоссария, списка используемой литературы, включающего 384 наименований, и десяти приложений. Основное содержание изложено на 199 страницах, включает 25 таблиц и 17 рисунков.

## Определение системы ипотечного жилищного кредитования: субъекты, объекты, функциональные ипотечные модули, механизмы и инструменты

В современной отечественной литературе, посвященной вопросам ипотечного кредитования, практически не встречается определения системы ипотечного жилищного кредитования1 или ипотечной системы. Полагаем, это объясняется тем, что современные авторы фокусируют внимание на отдельных проблемах института ипотеки, прикладных моментах организации ипотечного процесса, не рассматривая при этом данное явление в комплексе. Так, в России сегодня практически нет работ, где ипотека рассматривалась бы как инструмент макроэкономической политики государства. Одной из причин является отсутствие единства подходов к определению сущности ипотечной системы; ее роли, функций и макроэкономических задач.

Что касается понятия «ипотека», специалисты едины2, определяя ипотеку как залог недвижимого имущества, выступающего обеспечением обязательств по .возврату кредита, взятого на цели, определенные законодательством. Предметом ипотеки3 являются земельные участки, предприятия, строения, отдельно стоящие здания и помещения, сооружения, жилье (квартиры) и иные объекты, связанные с землей.

В настоящем диссертационном исследовании рассматривается жилищная ипотека, когда объектом залога выступают жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир.

Приведенное определение ипотеки дано с правовых позиций, между тем, сущность этого механизма можно рассмотреть с экономической, функциональной, организационной и динамической стороны.

Так, например, с экономической точки зрения, ипотеку можно определить как рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) экономически нецелесообразны. Ипотека позволяет привлечь дополнительные финансовые ресурсы (инвестиции) на рынки капитала, строительства и недвижимости и через сетевое взаимодействие этих и производных с ними рынков обеспечить развитие национальной экономики и получение макроэкономического эффекта. Иными словами, ипотека является инструментом стимулирования экономического развития, см. рис. 1,2, Приложение 1.

В функциональном плане ипотека представляет систему специфических финансовых, производственных, потребительских, организационных и нормативно-правовых отношений, а также инструментов и механизмов, с помощью которых эти отношения реализуются.

## Диалектика развития, понятие формирующейся системы ипотечного жилищного кредитования

Целью диссертационного исследования является изучение принципов организации системы ипотечного жилищного кредитования (далее ИЖК) в России в период формирования, а объектом исследования выступает формирующаяся в диалектическом развитии система ИЖК и модели ее организации.

Принципы и модели организации ИС были рассмотрены в предыдущей главе. Целью настоящей главы является определение временных границ и качественных характеристик этапа формирования системы ИЖК, а также анализ эффективности ипотечной жилищной политики в России в исторической ретроспективе; с учетом результатов исторического анализа -выработка требований и рекомендаций к формирующейся системе ИЖК в России на современном этапе с целью создания условий для ее трансформации в саморазвивающуюся рыночно ориентированную систему. Диалектика развития, понятие формирующейся системы ипотечного жилищного кредитования

В результате изучения мирового опыта и исторического анализа развития ипотеки в России, автор выяснила, что, в процессе формирования система ипотечного- кредитования во всех странах проходит принципиально одни и те же этапы диалектического развития, среди которых можно выделить начальный, переходный и рыночный этапы. Авторская классификация и характеристика этапов формирования системы ИЖК в России в исторической ретроспективе представлена в таблице 2.1.

На первом - «начальном» этапе формирования ИС происходит оформление рынка ипотечных кредитов или создание института первичной ипотеки - первичного уровня ИС, где отношения по поводу ипотечных ресурсов выстраиваются в рамках одного организационного звена между ипотечным кредитором и заемщиком. Атрибутами первого эволюционного этапа являются простые модели организации ИС, см. классификацию в табл.

На начальном этапе происходит стандартизация процесса оформления долговых обязательств заемщиков с использованием механизмов залога, дополнительных гарантий третьих лиц, распределение обязательств с одного заемщика на груцпу, установление лимитов выделения кредитов в зависимости от оценочной стоимости залога.

В классических системах оформление первичного уровня происходило в средние века - значительно раньше, чем в России и не сопровождалось хозяйственным присутствием государства в ИС. В России ИС начала формироваться с появлением в XVIII в. института частной собственности и оформления модели казенной ипотеки, см. табл. 2.1. Государство выступило инициатором и стимулятором ипотечного процесса, реализуя свои патерналистские функции экономической защиты через хозяйственное участие властных структур в:ИС в качестве -кредиторов и инвесторов..

В современной постреволюционной России, формирование ИС началось заново в начале 90х гг. XX столетия и продолжается по настоящее время, см. табл. 2.1. По авторским оценкам, современная система ИЖК находится на втором - переходном этапе диалектического развития.

## Анализ интересов субъектов регионального уровня ипотечной системы и условия их интеграции

Количественные интересы предпринимательских структур в ИС на региональном уровне сформулированы в результате экспертного опроса руководителей региональных коммерческих банков, РИО, инвестиционных фондов и строительных компаний, проводимого диссертантом в Кировской, Томской, Калужской областях и республике Коми в 2002-2003гг., а также по материалам табл. 1, см. приложение 4.

Для того, чтобы сформулировать интересы домашних хозяйств61, осуществить сегментацию рынка и выделить приоритетную (локомотивную) группу потребителей для развития бизнеса в ИС, необходимо провести полевое исследование спроса и оценку инвестиционных возможностей населения в ИС. С этой целью, в 2001г. творческий коллектив АНО «Центр жилищной экономики и структурного развития региона» под руководством автора провел маркетинговое исследование на территории Кировской области, частью которого стало полевое исследование, проводимое методом анкетного опроса в г. Кирове. Инструментарий исследования (анкету) см. в приложении 6.

Автор выдвинула гипотезу, о том, что локомотивной группой в формирующейся системе ипотечного жилищного кредитования России, как и в классических зарубежных системах, должен стать нарождающийся средний класс. Данная гипотеза основана на следующих положениях:

- В мировой практике социальной базой для формирования и успешного функционирования системы ИЖК является средний класс общества.

- В России представители нарождающегося среднего класса активно предъявляют спрос на товары длительного пользования, а также на новые типы жилья, соответствующие их представлениям о комфортном жилье. Предложение на рынке жилья Кировской области для среднего класса практически отсутствует (см. табл. 4, 5, приложение 7), преимущественно характеризуясь типовым жилищным фондом советской застройки. В результате внедрения механизмов ипотечного жилищного кредитования, ожидается, что спрос со стороны среднего класса трансформируется с рынка вторичного жилья на рынок жилищного строительства.

- Средний класс - люди, активно вошедшие в рынок, ориентированные во многом на либеральные, западные ценности, следовательно, психологически готовые к заимствованиям на рынке капитала и участию в системе ИЖК с целью улучшения жилищных условий.

Таким образом, целью полевого исследования стала детерминация в структуре населения т. Кирова локомотивной группы для развития рыночной инфраструктуры на региональном уровне системы ИЖК и выявление казуальных связей между спросом и предложением в ИС.