Гузикова, Людмила Александровна. Развитие национальной системы ипотечного жилищного кредитования:теория и методология : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.10 / Гузикова Людмила Александровна; [Место защиты: ГОУВПО "Ивановский государственный химико-технологический университет"].- Иваново, 2012.- 339 с.: ил.

**Введение к работе**

**Актуальность темы диссертационного исследования.**

Устойчивое развитие национальной экономики и поддержание стабильности социальной среды в долгосрочном периоде невозможны без создания достойных условий жизни населения страны. Право на жилище закреплено в Конституции РФ как одно из фундаментальных неотъемлемых прав каждого человека. Являясь в условиях рыночной экономики товаром, жилье одновременно выступает как условие и фактор общественного развития и качества жизни населения. В настоящее время жилищные условия значительной части населения России не соответствуют мировым стандартам и современным представлениям о комфортных условиях проживания, что обусловливает значимость проблемы жилищного обеспечения и делает решение этой проблемы важным направлением государственной политики.

В своем современном виде институт ипотечного жилищного кредитования существует в России более десяти лет. За это время сформировалась его практическая реализация - система ипотечного жилищного кредитования (СИЖК), определились и получили законодательно-нормативное оформление отношения между ее участниками. СИЖК представляет собой подсистему финансово-кредитной системы страны, выполняющую функцию финансового обеспечения сделок на рынке жилой недвижимости

В основе СИЖК лежит двухуровневая модель, объединяющая рынок ипотечных жилищных кредитов и рынок ипотечных ценных бумаг. Участниками СИЖК являются ипотечные заемщики – физические лица, ипотечные кредиторы – коммерческие банки, продавцы жилья – застройщики и владельцы, ипотечные страховщики – страховые компании, рефинансирующие организации – государственное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию и другие организации– покупатели пулов закладных и/или эмитенты ипотечных ценных бумаг. Инфраструктуру СИЖК составляют государственное Агентство по реструктуризации задолженности, ипотечные брокеры, ипотечные фонды. специализированные консалтинговые организации, депозитарии, коллекторские агентства, рейтинговые агентства и бюро кредитных историй.

С 2005 по 2008 годы объемы ипотечного жилищного кредитования в России росли высокими темпами, однако объем рынка не превышал 2,6% относительно ВВП (для сравнения: в 2006 году в США объем ипотечных жилищных кредитов составлял 76% относительно ВВП, в Дании – 101 %, в Великобритании – 83%).

С 2007 года в США начал развиваться финансово-экономический кризис, зародившийся в рамках американской СИЖК. Благодаря глобализации экономики и финансовых рынков в кризис оказались втянуты другие экономически развитые и развивающиеся страны, в том числе, Россия. В развитии нестационарных процессов в российской экономике национальная СИЖК не сыграла заметной роли. В силу малого масштаба и неразвитости отдельных ее элементов она стала, по нашему мнению, скорее жертвой кризиса, чем его активным проводником.

Несмотря на быстрое посткризисное восстановление объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов большинство проблем, выявившихся в ходе кризиса, так и не было решено. Многие из этих проблем связаны с недостаточной исследованностью экономической сущности ипотечного жилищного кредитования, его роли в социально-экономических процессах, факторов развития СИЖК, и неразработанностью методологии эффективного управления СИЖК и ее элементами в стабильных и в нестационарных условиях.

Для сохранения и дальнейшего эффективного функционирования СИЖК необходимы серьезное переосмысление и развитие теоретической базы и методологии исследования института ипотечного кредитования, разработка подходов, методов и практических рекомендаций по повышению его эффективности, обеспечению устойчивости к воздействию внешних факторов и сбалансированности темпов развития отдельных его составляющих. Следует глубоко и тщательно проанализировать и обобщить опыт зарубежных ипотечных рынков, прежде всего, американского, и определить границы и условия его использования в рамках национальной СИЖК.

Для обеспечения охвата широкого круга проблем развития национальной СИЖК необходимо рассматривать ипотечное жилищное кредитование с нескольких точек зрения: а) как социально-экономический институт; б) как направление кредитной деятельности коммерческих банков; в) как совокупность процессов, связанных с разработкой и реализацией ипотечных кредитных продуктов и услуг.

Все изложенное выше подтверждает актуальность темы диссертационного исследования.

**Степень разработанности научной проблемы.**

Институциональные аспекты ипотечного жилищного кредитования исследовали в своих работах Д.З.Вагапова, С.С.Глазунов, М.Г.Делягин, B.C.Ем, В.Е.Леонтьев, В.М.Минц, В.М.Оселедец, В.М.Полтерович, Ю.А.Соколов, О.Ю.Старков, И.А.Разумова, С.Р.Хачатрян, О.В.Шелков, Э.Дэвидсон, Ч.П.Киндлебергер, Ф.С.Мишкин, Э.Сандерс, Т.Стейнметц, О.И.Уильямсон, Ф.Уитт, У.Ф.Шарп, Ф.В.Эждворт и д.р

Проблемам ипотечного жилищного кредитования как направления деятельности банка посвящены труды Г.Н.Белоглазовой, О.В.Гончарук, И.В.Довдиенко, Н.Б.Косаревой, Л.П.Кроливецкой, В.А.Кудрявцева, Е.В.Кудрявцевой, А.С.Обаевой, Дж.Ф.Синки-мл., Р.Страйка и др.

Операционно-технологические аспекты ипотечного жилищного кредитования нашли отражение в работах С. Г.Гончарова, Н.С.Пастуховой, Н.Н.Рогожиной, В.К.Селюкова, Ж.М.Урчуковой, Е.А.Фёдоровой, С.А.Цылиной и др.

Анализ результатов исследований отечественных и зарубежных ученых показал, что теоретические и методологические проблемы, касающиеся путей и механизмов развития национальной СИЖК в реалиях современной экономики, остаются недостаточно проработанными.

**Цель и задачи исследования.** Цель диссертационного исследования состоит в формировании теоретической и методологической базы развития национальной системы ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающей повышение эффективности ее функционирования, и разработке на этой основе экономических моделей и механизмов взаимодействия участников национальной системы ипотечного жилищного кредитования.

Поставленная цель определила необходимость решения следующих взаимосвязанных задач, а также логику исследования:

1. проследить эволюцию национальной СИЖК, проанализировать динамику ее количественных и качественных характеристик, выявить роль и место СИЖК в социально-экономических процессах, развитии и преодолении финансово-экономического кризиса и дать оценку ее современного состояния;
2. сформулировать и обосновать ключевые положения и принципы концепции управляемого комплексного сбалансированного развития национальной СИЖК, разработать методологию управления и оценки эффективности СИЖК на макро- и микроэкономическом уровнях;
3. разработать комплекс моделей взаимодействия участников СИЖК и принятия и обоснования ими управленческих решений, базирующийся на ключевых положениях концепции комплексного сбалансированного развития СИЖК и разработанных методологических подходах к управлению и оценке эффективности СИЖК;
4. разработать концептуальные основы стратегического управления деятельностью коммерческого банка в рамках СИЖК и рекомендации по выбору и оценке стратегии банка на рынке ипотечного жилищного кредитования;
5. разработать систему методической поддержки управления качеством ипотечных жилищных кредитов в коммерческом банке, базирующуюся на принципах комплексного сбалансированного развития и рекомендациях по стратегическому управлению деятельностью коммерческого банка в рамках СИЖК.

**Объект исследования** – современная российская СИЖК и деятельность коммерческих банков, являющихся ее участниками.

**Предмет исследования** – финансово-экономические отношения и механизмы принятия управленческих решений в рамках системы ипотечного жилищного кредитования.

**Достоверность** содержащихся в диссертации утверждений, выводов и рекомендаций обеспечивается выбором теоретической, методологической и информационной базы исследования.

**Теоретической и методологической базой исследования** послужили фундаментальные труды и современные работы российских и зарубежных ученых по экономической теории, теории финансов и кредита, теории систем и системному анализу, неоинституциональной теории, стратегическому управлению, экономико-математическому моделированию, организации рынков, риск-менеджменту, теоретико-методологическим аспектам банковской деятельности, методическим проблемам ипотечного кредитования и секьюритизации.

Методология исследования включает общенаучные, общеэкономические и специализированные методы и базируется на широком применении экономико- математических методов.

**Информационная база исследования** включает нормативно-правовые акты, регламентирующие функционирование СИЖК и деятельность кредитных организаций в РФ, материалы официальных Интернет-сайтов Госкомстата РФ и Центрального банка РФ, Интернет-сайтов отечественных и зарубежных профессиональных сообществ участников ипотечного рынка и рынка жилой недвижимости, Интернет-сайтов информационно-аналитических компаний, публикации в периодических изданиях.

**Научная новизна** **диссертационной работы** состоит в концептуализации и развитии принципов, теоретических положений и методологических подходов, направленных на повышения эффективности российской СИЖК, разработке экономических моделей и механизмов, реализующих эти принципы, положения и подходы.

**Наиболее существенные результаты исследования, обладающие научной новизной и полученные лично соискателем:**

Центральным результатом исследования является концепция управляемого комплексного сбалансированного развития российской системы ипотечного жилищного кредитования.

В рамках предложенной концепции можно выделить пять групп результатов:

1. выявлены характерные особенности становления и развития национальной СИЖК, в том числе:

исследована количественная и качественная эволюция национальной СИЖК и ее основных показателей;

проведен сравнительный анализ механизмов и форм проявления финансово-экономического кризиса в США, странах западной Европы и России;

определена роль ипотечного кредитования в решении жилищной проблемы населения России;

исследованы пространственно-временные пропорции развития национальной СИЖК;

1. разработаны фундаментальные принципы концепции управляемого комплексного сбалансированного развития и методология исследования и управления национальной СИЖК, в том числе:

сформулированы и обоснованы ключевые принципы и базовые положения концепции управляемого комплексного сбалансированного развития национальной СИЖК;

разработана методологическая база изучения и управления развитием СИЖК;

исследованы методы оценки эффективности социально-экономических институтов и выявлены особенности их интерпретации применительно к институту ипотечного жилищного кредитования;

сформулирована и обоснована информационная парадигма кредитного рынка в условиях информационной экономики, на основе которой доказана существенность фактора информационной асимметрии в развитии СИЖК;

на основе целевого подхода разработана единая система показателей эффективности ипотечного жилищного кредитования;

разработаны обобщенные экономико-математические модели развития СИЖК:

оптимизационная модель взаимодействия спроса и предложения на рынке ипотечных жилищных кредитов;

динамическая модель развития системы ипотечного кредитования в виде линейной неоднородной системы дифференциальных уравнений с постоянными коэффициентами;

1. разработан комплекс экономико-математических моделей для исследования сбалансированности СИЖК и обоснованы условия их использования:

разработан и применен для анализа двухуровневой модели СИЖК теоретико-графический метод исследования сбалансированности информационных и материальных потоков в рамках социально-экономической системы;

разработан ряд моделей поведения коммерческого банка на рынке ипотечного жилищного кредитования в условиях конкуренции и информационной асимметрии, включающий

модель рационирования кредитов в условиях асимметричной информации;

модель разделяющего равновесия на кредитном рынке в условиях информационной асимметрии;

модель анализа влияния степени конкуренции на кредитном рынке на уровень общественного благосостояния;

исследована модель взаимодействия участников института ипотечного жилищного кредитования и возможности использования методов многоцелевой оптимизации для управления развитием социально-экономических институтов;

1. разработаны принципы, теоретические положения и методологические подходы к стратегическому управлению деятельностью коммерческого банка на рынке ипотечного кредитования, в том числе:

разработаны принципы стратегического управления деятельностью коммерческого банка, учитывающие особенности рынка ипотечного жилищного кредитования;

предложен метод стратегического анализа конкурентной позиции банка на рынке ипотечного жилищного кредитования;

предложена модель оценки влияния фактора монополизации на деятельность банка, ориентированного на стратегию роста;

выявлена роль ипотечного кредитования в процессе инновационного развития коммерческого банка;

обоснован оптимизационный подход к деятельности банка на ограниченных рынках;

1. предложен комплекс методической поддержки управления качеством ипотечных жилищных кредитов в коммерческом банке, включая новые и усовершенствованные:

метод определения параметров ипотечного кредита на основе исследования теоретических и эмпирических взаимосвязей между ними;

принципиальные основы риск-менеджмента в системе ипотечного жилищного кредитования;

методический подход к идентификации операционных рисков ипотечного жилищного кредитования;

практические пути преодоления информационной асимметрии на рынке ипотечного жилищного кредитования;

подход к управлению затратами на обеспечение качества ипотечных жилищных кредитов, базирующийся на идеологии экономики качества;

дифференциальный и интегральный подходы к анализу качества ипотечных жилищных кредитов;

методика анализа и мониторинга качества ипотечных кредитов и портфеля в целом на основе использования эквивалентных оценок и текущей стоимости залогового обеспечения.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Результаты диссертационного исследования ориентированы на совершенствование национальной СИЖК, обеспечение ее комплексного сбалансированного развития и повышение эффективности.

Работа содержит обоснованные предложения по применению к исследованию рынка ипотечного жилищного кредитования ряда новых теоретических положений и положений экономической теории, ранее применявшихся в других областях исследования.

Практическое значение имеют предложенные в работе методологические подходы к стратегическому анализу, управлению размещением кредитных ресурсов, управлению качеством портфеля ипотечных кредитов, оценке эффективности системы ипотечного кредитования.

Результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе образовательных учреждений высшего профессионального образования в рамках подготовки по специальности 080100 «Финансы и кредит», в системе профессиональной подготовки работников кредитных организаций и иных организаций, участвующих в СИЖК.

**Апробация** **результатов** **исследований.** Основные научные результаты диссертационного исследования и предложения по их практической реализации докладывались автором на Международных научно-практических конференциях «Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика» (Санкт-Петербург, 2006, 2008-2011 гг.), Международных научно-практических конференциях «Интеграция экономики в систему мирохозяйственных связей» (Санкт-Петербург, 2008-2011 гг.), Всероссийских симпозиумах «Стратегическое планирование и развитие предприятий» (Москва, ЦЭМИ РАН, 2009-2010 гг.), Международных научно-практических конференциях «Системный анализ в проектировании и управлении» (Санкт-Петербург, 2008-2009 гг.), 5-й Международной научно-практической конференции «Устойчивое развитие экономики: состояние, проблемы, перспективы» (Беларусь, Пинск, ПолесГУ, 2011 г.), 8-й Международной конференции «Прикладная финансовая экономика» (Греция, Самос, INEAG, 2011 г.).

Исследования автора по теме диссертационной работы были поддержаны Международным научным фондом экономических исследований академика Н.П.Федоренко (Проект №2009-106 «Комплексная модель сбалансированного развития ипотечного жилищного кредитования»).

Полученные автором результаты, относящиеся к методологии исследования ипотечного жилищного кредитования как социально-экономического института, использованы в отчетах по проектам №2.1.3/6381 и №2.1.3/12855 «Теоретическое обоснование и разработка механизма управления эффективностью бюджетных расходов» в рамках аналитической ведомственной целевой программы «Развитие научного потенциала высшей школы (2009-2011 годы)» Министерства образования и науки РФ.

По теме диссертации опубликовано 67 работ, общим объемом 54,5 п.л. (авторских 46,5 п.л.), в том числе 16 статей в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК.

**Структура диссертации.** Сформулированные цель и задачи исследования определили логику и структуру диссертационной работы, которая состоит из введения, 5 глав, заключения, списка литературы и приложений.