Пересыпкина Наталья Владимировна. Финансовое регулирование ипотечного жилищного кредитования в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Пересыпкина Наталья Владимировна; [Место защиты: Сам. гос. эконом. ун-т].- Тольятти, 2009.- 208 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/2794

**Введение к работе**

Актуальность **темы исследования.**Обеспечение населения качественным и доступным жильем - одна из важнейших задач социально-экономической политики государства.

Переход России от плановой к рыночной экономике сместил акценты с централизованного государственного распределения жилья в пользу частной собственности и фактически перенес ответственность за решение жилищной проблемы на самих граждан.

Сегодня в России уровень обеспеченности населения жильем в 5-6 раз ниже, чем за рубежом. Из-за высоких темпов роста цен на недвижимость, в несколько раз превышающих доходы населения, приобрести жилье за счет собственных средств в стране способно не более 6% граждан, остальные нуждаются в эффективном долговом финансово-кредитном инструменте, позволяющем купить дом или квартиру с использованием заемных средств. Таким инструментом в мировой и российской практике является ипотечное жилищное кредитование.

Основной функцией государства в развитии ипотечного жилищного кредитования является воздействие на население, строительные организации и банки в рамках механизма финансового регулирования, осуществляемого через установление нормативов для кредитных организаций, субсидирование граждан, предоставление государственных гарантий и финансирование федеральных и областных жилищных программ.

Однако острый дефицит жилья и нехватка "длинных" денег у кредитных организаций ставят перед государством новую задачу по поддержанию платежеспособного спроса на кредиты со стороны различных групп населения, по созданию условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу, а также по разработке и внедрению эффективных мер бюджетно-финансового характера в области финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования.

Несмотря на научный интерес, проявляемый к развитию ипотечных отношений, теория финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования содержит значительное количество нерешенных вопросов, связанных с выбором оптимальных методов и инструментов государственной социально-экономической политики. Это во многом затрудняет решение задачи обеспечения российских граждан жильем и ставит барьеры на пути реализации государственных социальных программ.

Таким образом, актуальность данного исследования предопределена необходимостью финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования с целью повышения обеспечения населения доступным жильем.

**Степень научной разработанности проблемы.**Основой диссертационного исследования послужили научные труды зарубежных и отечественных ученых по теории финансов, банковского дела, по государственному регулированию рыночной экономики, фундаментальные и практические исследования по проблематике развития ипотечного жилищного кредитования в современных экономических условиях, а также работы ведущих специалистов, занимающихся вопросами реализации социальных жилищных программ.

Фундаментальные вопросы сущности финансово-кредитных отношений, развития банковской системы, формирования федеральных и региональных бюджетов рассматриваются в работах таких авторов, как Л.А. Дробозина, Е.Ф. Жуков, A.M. Ковалева, Т.М. Ковалева, В.И. Колесников, О.И. Лаврушин, Г.С. Панова, В.М. Радионова, М.Г. Сорокина, К.Р. Тагирбеков, В.М. Усоскин и др.

Исследованию принципов, методов и инструментов регулирования рыночной экономики посвящены работы А.М. Бабашкиной, В.А. Богомолова, А.В. Богомоловой, Дж. Гэлбрейта, Дж. Кейнса, В.И. Кушлина, Т.Г. Морозовой, В.П. Орешина, Б.А. Райзберга, Л.Г. Ходова, Ф.И. Шамхалова

Теоретические вопросы формирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом раскрыты в работах таких исследователей, как Д.З. Баталова, Ю.В. Головин, Л.Ю. Груд-цына, Л.В. Донцова, М.И. Калинин, М.И. Каменецкий, О.В. Карпова, А.И. Лебединский, В.Т. Лимаренко, А.Н. Меркулов, О.В. Новицкий, И.С. Радченко, И.А. Сергеева, Р. Страйк, А.В. Толкущий, Дж. Фридман, СВ. Фрумина, Л. Хейер, О. Штекер.

Исторические аспекты становления ипотечных отношений на отечественном рынке жилья рассматривают И.Т. Балабанов, Г.Н. Белоглазова, В.О. Васьков, И.В. Довдиенко, В.А. Кудрявцев, Е.В. Куклина, М.П. Логинов, Е.П. Покопцева, М.А. Попова, Р.А. Субботин, СЕ. Ткачева, А.Н. Ужегов, СВ. Фрумина.

Актуальным проблемам расширения ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования за счет механизма рефинансирования, развития рынка ипотечных ценных бумаг и процесса секьюритизации посвящены работы И.В. Бердникова, Д.З. Вагаповой, К.З. Журавлевой, К.В. Ненашевой, В.М. Оселедец, И.А. Разумовой, Ю.Л. Райского, А.Н. Саврукова, Ю.Ф. Симионова, Ю.А. Тимагиной и других исследователей.

В то же время недостаточно изучен сам механизм финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования, не рассмотрены его формы, методы и инструменты, поскольку большинство авторов ограничиваются лишь анализом существующих федеральных и региональных ипотечных программ.

Актуальность и недостаточная разработанность ряда вопросов, связанных с финансовым регулированием ипотечного жилищного кредито-

вания, определили выбор темы, постановку целей, задач и содержание диссертационного исследования.

Цель її задачи исследования. Целью диссертационного исследования является разработка теоретических положений и практических рекомендаций в области совершенствования финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования.

Реализация обозначенной выше цели обусловила необходимость решения следующих задач:

исследовать механизм финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования;

обосновать роль государства в становлении и развитии ипотечного жилищного кредитования;

изучить современные проблемы функционирования отечественного ипотечного рынка жилья;

провести анализ направлений финансового регулирования различных моделей и схем ипотечного жилищного кредитования, действующих в России;

обосновать приоритетность развития схем социальной ипотеки в целях повышения доступности жилья для российских граждан;

разработать перспективные направления финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования в России.

**Область исследования.**Исследование проведено по специальности 08.00.10 "Финансы, денежное обращение и кредит" Паспорта специальностей ВАК (экономические науки) в рамках разделов 1.1 "Современные теории финансов и их использование в практике деятельности государства, корпораций, домашних хозяйств", 1.5 "Институциональные аспекты финансовой системы", 2.1 "Система государственных финансов, ее структура и роль в регулировании финансовых отношений и социально-экономического развития страны", 2.2 "Государственная политика регулирования финансовых взаимосвязей в *системе*федеративных потоков", 9.4 "Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования".

**Объект исследования.**Объектом диссертационного исследования выступает система ипотечного жилищного кредитования.

**Предлгет исследования.**Предметом диссертационной работы являются экономические отношения, складывающиеся в процессе развития и финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования в России.

**Теоретико-методологическая основа исследования.**Теоретическую основу диссертационного исследования составляют труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные вопросам создания национальной ипотечной системы, проблемам развития и финансового регулирования различных моделей и схем ипотеки, задачам эффективного функ-

ционирования государственных жилищных программ, а также официальные законодательные акты Российской Федерации и Самарской области, постановления федерального и регионального правительств, материалы международных и российских научно-практических конференций.

В процессе диссертационного исследования применялись статистические, экономико-математические, графические и абстрактно-логические методы научного познания.

**Информационную базу исследования**составляют официальная информация Федеральной службы государственной статистики, аналитические отчеты специализированных организаций (таких, как Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, Самарский областной фонд жилья и ипотеки), а также первичные материалы ипотечных агентов и банков.

**Основные положения, выносимые на защиту,**состоят в следующем.

1. Ретроспективный анализ этапов развития ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом позволяет обосновать роль государства в финансовом регулировании ипотечных отношений, заключающуюся в обеспечении населения жильем путем формирования нормативно-правовой базы, создания государственного жилищного фонда, финансирования строительства многоквартирных домов, субсидирования процентных ставок по кредитам, а также посредством других методов и инструментов в зависимости от особенностей проводимой социально-экономической политики.
2. Обоснование современных проблем функционирования отечественного рынка жилья доказывает, что темпы роста доходов граждан в целом по стране в 1,8 раза, а в некоторых федеральных округах, например в Центральном и Южном, в 3-4 раза отстают от динамики цен на жилую недвижимость. Предложенный автором уточненный способ расчета финансового коэффициента доступности жилья, рассчитываемый с учетом доходов только фактически работающих членов семьи, показывает, что срок накопления средств на приобретение квартиры в 3,1 раза превышает предельное нормативное значение данного показателя, указанного в федеральной программе "Жилище". Это подтверждает необходимость совершенствования механизма финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования для обеспечения жильем населения.
3. Исследование механизма финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования позволяет более полно отразить экономическую сущность данного понятия с точки зрения применения косвенных и административных методов государственного влияния в условиях действия рыночных саморегуляторов.
4. Анализ направлений финансового регулирования различных ипотечных моделей и схем приобретения жилья, действующих в России, показывает необходимость изменения налоговой политики, применения дифференцированного подхода к расчету субсидий, увеличения объемов государственной поддержки для молодых семей и военнослужащих, нахождения дополнительных источников финансирования ипотечного жилищного кредитования в регионах.
5. Предложенная финансовая схема покупки жилья военнослужащими обеспечивает уменьшение срока накопления первоначального взноса по ипотечному кредиту, помогает увеличивать количество потенциальных участников ипотечного рынка и привлекать собственные средства военнослужащих в дополнение к бюджетному финансированию за счет объединения накопительно-ипотечной и ссудо-сберегательной программ.
6. Разработанный на примере Самарского областного фонда жилья и ипотеки механизм рефинансирования ипотечных кредитов позволяет посредством секыоритизащш расширить ресурсную базу ипотечного жилищного кредитования в Самарском регионе.

**Научная новизна исследования.**Научная новизна проведенного исследования состоит в развитии теоретических основ финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования и в разработке практических рекомендаций в данной области.

Наиболее значимыми являются следующие результаты, характеризующие научную новизну диссертации:

расширена этапизация исторического развития ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом, выявлена первостепенная роль государства в финансовом регулировании ипотечных кредитных отношений в нашей стране;

раскрыто содержание понятия "государственное финансовое регулирование ипотечного жилищного кредитования", определяющего воздействие государства на субъекты ипотечного рьшка жилья посредством экономических и адмшистративных методов государственного влияния;

представлен уточненный финансовый коэффициент доступности жилья, основанный в отличие от федеральной программы "Жилище" на учете доходов только фактически работающих граждан и позволяющий более полно оценить возможность приобретения жилья населением с помощью собственных и заемных средств;

предложена финансовая схема приобретения жилья военнослужащими, сформированная на принципах объединения накопительно-ипотечной и ссудо-сберегательной систем, помогающая сократить срок накопления первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту;

- на примере Самарского региона разработан механизм рефинанси  
рования ипотечных активов посредством секьюритизации с целью рас  
ширения ресурсной базы ипотечного жилищного кредитования.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.**Совокупность теоретических и практических результатов, образующих основные научные положения диссертации, имеет большое значение в части применения перспективных направлений финансового регулирования ипотечного жилищного кредитования, позволяющих повысить доступность ипотечных кредитов для населения и более рационально использовать средства федерального и региональных бюджетов для финансирования целевых жилищных программ.

Предложенные автором диссертации рекомендации могут быть использованы при последующей разработке и финансировании федеральных, областных, местных программ жилищного ипотечного кредитования, а также применяться в деятельности региональных банков и специализированных ипотечных институтов.

Диссертационное исследование легло в основу разработки учебного курса "Ипотечное кредитование", отдельные выводы и результаты автора также используются в преподавании дисциплин "Организация деятельности Центрального банка", "Организация деятельности коммерческого банка", "Деньги. Кредит. Банки", "Финансы, денежное обращение и кредит".

**Апробация результатов исследования.**Основные положения, результаты и выводы по теме диссертационного исследования докладывались и обсуждались в 2005-2009 гг. на следующих научно-практических конференциях:

на третьей, четвертой и пятой международных научно-практических конференциях "Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики" (Тольятти, 2006-2008 гг.);

международной научно-практической конференции "Роль муниципальных финансов в решении социально-экономических задач" (Самара, 2006 г.);

Всероссийской научно-практической конференции "Тольятти - город новых технологий" (Тольятти, 2006 г.);

-Всероссийской научно-практической конференции "Стратегическое управление предприятиями, организациями и регионами" (Пенза, 2008 г.).

По материалам диссертации автором опубликовано более 10 работ, в том числе три статьи в изданиях, определенных ВАК России для отражения результатов диссертационных исследований. Общин объем опубликованных работ - 4,2 печ. л., в том числе вклад соискателя составил 2,85 печ. л.

**Структура и объем работы.**Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений.