Ночевкина, Татьяна Аркадьевна. Теоретические и методические аспекты оценки объёма рынка ипотечного кредитования : на примере Приморского края : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Ночевкина Татьяна Аркадьевна; [Место защиты: Дальневост. федер. ун-т].- Владивосток, 2011.- 197 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/665

**Введение к работе**

**Актуальность исследования**. В существующем многообразии проблем российской экономики особенно выделяется необходимость обеспечения населения доступным жильём. Отсутствие адекватного решения этого вопроса ведёт к формированию целого комплекса негативных социально-экономических последствий не только на уровне города, региона, но и страны в целом. В этих условиях к числу первоочередных задач правительства Российской Федерации следует отнести формирование рынка доступного жилья и развитие механизма кредитования при одновременном увеличении объемов жилищного строительства.

В настоящее время в Российской Федерации основным финансовым инструментом удовлетворения потребности населения в жилье является ипотечное кредитование. Вместе с тем, нынешнее состояние внутреннего рынка капиталов и его способность обеспечивать экономику долгосрочными финансовыми ресурсами остаются основными ограничителями рынка ипотечного жилищного кредитования. Срочность, цена и объём ресурсов, доступных на отечественном рынке капитала, не позволяют обеспечить устойчивое рефинансирование кредитных ипотечных портфелей. С другой стороны, дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования зависит от макроэкономической конъюнктуры, динамики уровня доходов населения и их дифференциации, политических и демографических факторов, а также от потребностей и особенностей социально-экономического развития отдельных регионов.

К регионам с особыми, отличными от других условиями развития рынка относится Дальний Восток. Низкая по сравнению с центральными регионами платёжеспособность населения, не высокие темпы роста строительства жилой недвижимости, значительный миграционный отток высококвалифицированного трудоспособного населения и другие факторы, служат причиной замедленных темпов развития рынка ипотечного кредитования и в Приморском крае.

Между тем, развитый региональный рынок ипотечного кредитования жилья является одной из доминант социально-экономического развития территории, так как способствует не только росту строительной и сопутствующих ей отраслей, но и решению целого комплекса экономических и социальных проблем. Мультипликативный положительный эффект от рационального функционирования рынка ипотечного кредитования в России обусловливает необходимость мониторинга состояния и развития основных тенденций на региональных рынках ипотечного кредитования с целью определения проблем в их взаимодействии, решение которых будет способствовать сохранению объёма совершаемых на нём сделок, в том числе и в условиях существенного ограничения возможности привлечения долгосрочных финансовых ресурсов.

В связи с этим, существует настоятельная потребность в формировании устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов и создании эффективного рынка ипотечного кредитования на основе полной и точной оценки объёма кредитных ресурсов с учётом специфики того или иного региона страны. Указанные выше обстоятельства и предопределяют, на наш взгляд, актуальность выбранной темы как в социально-экономическом, так и в политическом аспектах.

**Степень научной разработанности проблемы.** Основой исследования послужили работы российских экономистов в области теории финансов, формирования и функционирования финансово-кредитной системы, в частности, А.Б. Борисова, П.И. Вахрина, Э.А. Вознесенского, В.А. Галанова, Л.А. Дробозиной, В.П. Дьяченко, В.С. Захарова, А.Г. Зверева, О.И. Лаврушина, А.М. Литовских, Д.Д. Москвиной, И.Н. Мысляевой, А.С. Нешитого, М.А. Песселя, Г.П. Поляка, И.К. Шевченко.

Важную роль в получении и формировании основных научных результатов исследования сыграли работы российских и зарубежных авторов в области теории рынка и рыночного механизма кредитования: С.В. Брю, В.И. Видяпина, Г.П. Журавлевой, В.Я. Иохина, Ф. Котлера, К. Макконела, А. Маршала, Р. Липси, П. Стейнера.

Историческим аспектам функционирования рынка кредитования жилья и анализу мировой практики ипотечного кредитования, которые изучил соискатель, были посвящены работы В.В. Меркулова, Г.Б. Бланка, Ю.П. Голицына, В.М. Минца, В.В. Оленичева, Л.А. Сербиновича, М.В. Чекулаева и др.

Специальные вопросы кредитования рынка жилья, особенности поведения субъектов на рынке, его функции и механизмы были рассмотрены в работах И.Т. Балабанова, В.С. Ема, В.Е. Есипова, М.П. Логинова, А.Н. Ужегова, Г.А. Цылиной, В.В. Черняка.

Позицию автора по рассматриваемым вопросам сформировали также и труды дальневосточных учёных, занимающихся финансово-кредитными проблемами региона, в том числе Л.И. Вотинцевой, В.А. Останина, Ю.В. Рожкова, В.В. Рудько-Силиванова, В.В. Савалея, М.В. Терского, А.И. Фисенко и др.

Вместе с тем, в отечественной экономической литературе не исследовались вопросы определения объёмов ипотечного кредитования с учётом особенностей региональных ипотечных рынков. Отсутствуют также показатели и сама система мониторинга, позволяющие оценивать потенциал и тенденции развития ипотечного рынка территории и механизмы его регулирования.

Цель диссертационного исследования – определить и классифицировать факторы, формирующие ёмкость рынка ипотечного кредитования и оценить его потенциальный объём с учётом региональных особенностей.

В соответствии с целью в диссертации были поставлены следующие задачи:

– раскрыть и уточнить понимание сущности и содержания рынка ипотечного кредитования, а также выявить закономерности его функционирования;

– определить условия и изучить особенности механизма взаимодействия рынка ипотечного кредитования и финансовой системы страны;

– провести сравнительный анализ систем кредитования приобретения жилья в России и за рубежом, выявить их экономические, инфраструктурные, институциональные и организационно-правовые особенности;

– оценить состояние и тенденции развития национального рынка ипотечного кредитования, определить и проанализировать факторы, оказывающие влияние на объём рынка ипотечного кредитования;

– выявить основные тенденции и особенности развития рынка ипотечного кредитования Приморского края, и провести его анализ; выявить основные проблемы, сдерживающие развитие рынка ипотечного кредитования в Приморье;

– разработать методический подход к оценке объёмов ипотечного кредитования, определить порядок ранжирования регионов по уровню развития ипотечного кредитования и разработать показатели для формирования системы мониторинга регионального рынка ипотечного кредитования.

**Объектом исследования** в настоящей диссертационной работе является система финансово-кредитных отношений, определяющих формирование и развитие рынка ипотечного кредитования.

**Предметом исследования** являются экономические процессы и отношения, возникающие при взаимодействии кредитного рынка и рынка жилья, формирующие объём ипотечного кредитования в регионе.

**Область исследования** соответствует паспорту научных специальностей ВАК России 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит», пп. 9.3. «Развитие инфраструктуры кредитных отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования» и 9.4. «Моделирование кредитных систем и кредитного механизма».

**Теоретической и методологической основой** исследования послужили диалектический подход к изучению особенностей формирования и развития теории и практики кредитования, классическая и современная экономическая теория, а также работы российских и зарубежных учёных и специалистов в исследуемой области, в том числе в области теории и практики организации управления финансово-кредитными отношениями и экономико-математиче-ских методов.

В процессе диссертационного исследования использовались системно-структурный и процессный подход к анализу проблем формирования и развития рынка ипотечного кредитования в России в условиях финансового кризиса, а также методология и логика анализа системы и структуры кредитного рынка, методы экономико-статистического, финансово-экономического анализа и моделирования.

**Информационную базу исследовании составили** законы Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные материалы Банка России, министерств и ведомств Российской Федерации, результаты законченных и опубликованных работ ведущих учёных и специалистов, научно-исследовательских институтов, фондов и организаций Российской Федерации и других государств, а также данные национальной и региональной статистики рынка ипотечного кредитования и ресурсы сети Интернет.

**Наиболее существенные научные результаты исследования**, полученные автором, заключаются в следующем:

– уточнено сущностное содержание рынка ипотечного кредитования и выявлены закономерности его функционирования, раскрыт механизм взаимодействия кредитного рынка и рынка жилой недвижимости при формировании системы ипотечного кредитования жилья;

– проведён сравнительный анализ систем ипотечного кредитования в России и за рубежом, выявлены их экономические, инфраструктурные, институциональные и организационно-правовые особенности;

– проведена оценка состояния и тенденций развития национального рынка ипотечного кредитования, определены факторы, оказывающие влияние на его объём, и выявлены их основные классификационные признаки;

– определены основные тенденции и особенности кредитного рынка Приморского края в целом и рынка ипотечного кредитования в частности, сформулированы основные проблемы, сдерживающие развитие ипотечного рынка в регионе;

– выявлена взаимозависимость макроэкономических факторов и ёмкости рынка ипотечного кредитования жилья, разработан методический подход к оценке объёма ипотечного кредитования, построена и апробирована факторная модель оценки объёма ипотечного кредитования;

– предложен алгоритм ранжирования регионов по уровню развития ипотечного кредитования, основанный на расчёте трёхкомпонентного показателя, отражающего влияние основных факторов, формирующих рынок (факторы формирования: предложения на кредитном рынке и рынке недвижимости; формирования спроса на рынке ипотечного кредитования);

– разработаны показатели для мониторинга рынка ипотечного кредитования, позволяющие отслеживать текущее состояние, оценивать риск и потенциал его развития.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в следующем:

– выявлены особенности формирования рынка ипотечного кредитования, отражающие взаимодействие кредитного рынка и рынка жилой недвижимости, позволивший классифицировать факторы, оказывающие влияние на развитие рынка ипотечного кредитования;

– разработан и апробирован методический подход к оценке объёма рынка ипотечного кредитования и предложены показатели, позволяющие определить состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования на краткосрочную перспективу;

– определен алгоритм расчёта трёхкомпонентного показателя, отражающего состояние основных факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования, который позволяет ранжировать регионы по степени развития ипотечного кредитования для принятия соответствующих финансово-экономических и инвестиционных решений.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в систематизации существующих подходов к обоснованию взаимодействия элементов рынка ипотечного кредитования жилья, определении факторов, оказывающих на него влияние, а также разработке их классификации по основным признакам.

На основании изучения теоретических основ механизма взаимодействия сегментов кредитного рынка и рынка жилой недвижимости разработана модель оценки объёмов рынка ипотечного кредитования.

**Практическая значимость** выполненной работы состоит в том, что сформулированные в диссертации положения и выводы доведены до конкретных практических рекомендаций, которые могут использоваться региональными органами государственной власти, кредитными организациями и региональными операторами агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Практическая значимость диссертационной работы определяется:

– возможностью использования предложенного подхода для прогнозирования объёма ипотечного кредитования;

– разработанными в диссертации показателями оценки состояния ипотечного рынка, которые могут быть применены органами власти при разработке программ обеспечения доступного жилья;

– использованием материалов исследования в учебном процессе при формировании базовых учебно-методических комплексов дисциплин «Финансы и кредит», «Банковское дело», «Основы ипотечного кредитования» для студентов очной и заочной формы обучения специальности 080105.65 «Финансы и кредит» Дальневосточного государственного технического рыбохозяйственного университета (ФГБОУ ВПО «Дальрыбвтуз»).

**Апробация результатов.** Основные положения диссертации были представлены в материалах Международной научно-практической конференции «Социально-экономический потенциал региона: оценка и эффективность использования» (г. Абакан, 2009 г.), 3-ей Международной научно-практической конференции «Статистические исследования социально-экономических систем в условиях развития мирохозяйственных связей» (г. Орел, 2009 г.), 4-ой Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы экономики, социологии и права» (г. Пятигорск, 2009 г.), 6-ой Всероссийской научно-практической конференции студентов, молодых учёных и предпринимателей в сфере экономики, менеджмента и инноваций «Импульс – 2009» (г. Томск, 2009 г.), Всероссийской научно-практической конференции «Социально-экономические и управленческие особенности развития региона в условиях кризиса» (г. Ульяновск, 2009 г.).

Результаты и выводы диссертации нашли применение при подготовке аннотированного отчёта по госбюджетной теме № 433 «Трансформация приоритетов и условий развития промышленного производства на Российском Дальнем Востоке», выполненной на кафедре «Финансовый менеджмент» Института экономики и управления ФГБОУ ВПО «Дальрыбвтуз» в 2009–2010 гг.

По теме диссертации опубликовано 7 научных работ общим объёмом 2,95 п.л. (в т.ч. 2,75 п.л. – авторских), включая 2 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки России.

**Структура и объём диссертации**. Структурно работа состоит из введения, 3-х глав и заключения. Общий объём работы составляет 197 стр., и включает в себя в т.ч. 26 таблиц, 24 рисунка, 7 приложений и библиографический список, состоящий из 201 научно-методического и информационного источника.

**Во введении** обоснована актуальность темы исследования, определены цель и задачи, объект и предмет, представлены наиболее существенные результаты исследования, положения научной новизны, а также теоретическая и практическая значимость работы.

**В первой главе** «Теоретические аспекты формирования и развития рынка ипотечного кредитования» рассмотрены основные теоретические положения функционирования финансово-кредитной системы, определены механизмы и особенности её взаимодействия с рынком недвижимости, раскрыта сущность процессов взаимодействия функциональных элементов системы ипотечного кредитования, а также определены роль и место ипотечного кредитования в финансово-кредитной системе страны. Здесь же проведён сравнительный анализ систем ипотечного кредитования в России и за рубежом, выявлены их отличительные особенности и возможности использования зарубежного опыта в РФ.

**Вторая глава** «Анализ состояния и особенностей функционирования рынка ипотечного кредитования Приморского края» посвящёна анализу и оценке тенденций развития рынка ипотечного кредитования РФ и Приморского края. Изучены факторы, определяющие динамику развития регионального рынка ипотечного кредитования и выявлены его основные проблемы.

В **третьей главе** «Методический подход к оценке объёма рынка ипотечного кредитования» представлена модель оценки объёма ипотечного кредитования, в зависимости от таких макроэкономических факторов как ставка процента по ипотечным кредитам, стоимость жилья и среднедушевые доходы населения. Разработан порядок ранжирования регионов по уровню развития ипотечного кредитования на основе расчёта трехкомпонентного показателя.

**В заключении п**редставлены основные научные и практические результаты диссертационного исследования, отвечающие поставленным цели и задачам, а также сформулированы выводы и предложения.