Шиляева Ирина Владимировна. Ипотечные банки (Мировая практика и развитие в России) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2000 198 c. РГБ ОД, 61:00-8/855-0

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Понятие ипотечных банков и мировая практика их деятельности 8

1.1. Понятие ипотечных банков и специфика их деятельности 8

1.2. Анализ деятельности ипотечных банков в зарубежных странах 16

1.3. Развитие ипотечных банков в дореволюционной России 59

Глава 2. Становление ипотечных банков в РФ 73

2.1. Правовые основы организации и деятельности ипотечных банков РФ 73

2.2. Ресурсное обеспечение ипотечных банков РФ 81

2.3. Особенности активных операций ипотечных банков РФ 95

Глава 3. Перспективы развития ипотечных банков в современной России 114

3.1. Экономические и правовые предпосылки развития ипотечных банков в современной России 114

3.2. Организационные основы развития ипотечных банков в РФ 127

3.3. Основные направления оптимизации кредитной политики российских ипотечных банков 136

Заключение 157

Список использованной литературы 165

Приложения 176

**Введение к работе**

Развитие банковской системы России в конце 90-х годов сопровождается тем, что на фоне усиливающейся конкуренции все более сильно проявляется банковская специализация. При этом основным направлением специализации является кредитование. По подсчетам автора,1 на 1 января 1999 г. специализировались на кредитовании населения, предприятий и организаций 37% действующих кредитных организаций (на 1.01.95 г. - 23%). В целом, количество банков, выбравших ту или иную форму рыночной специализации, на 50% больше тех, кто придерживается политики диверсификации.

Банки, специализирующиеся на кредитовании, столкнулись с ограниченностью сфер приложения своих ресурсов. В связи с этим требуется переориентация деятельности части банков, в частности, в сторону расширения объемов услуг, потребность в которых со стороны субъектов экономики наиболее велика.

Поскольку Россия проходит период адаптации хозяйства к рыночным условиям, во многих отраслях ощущается потребность в долгосрочных кредитах. Особенно велика такая потребность в сельском хозяйстве и строительстве, так как изменения в социально-экономической обстановке в России привели к сокращению объёма государственных инвестиций в эти отрасли. В результате, в таком секторе реального производства, как сельское хозяйство, за 1991-1996 годы сумма капвложений сократилась более чем в 10 раз2. Сокращение государственных инвестиций в строительство привело к существенному сокращению объёмов строительства. На протяжении последних лет объёмы ввода жилья в России ежегодно колеблются в пределах 38-42 млн. кв. м., то есть находятся на уровне пятидесятых годов, в связи с чем жилищный вопрос стоит сегодня очень остро. Обеспеченность жильём в РФ ниже, чем в промышленно-развитых странах, в 2-3 раза3. Нехватка денежных ресурсов у предприятий ряда отраслей экономики не только подрывает процесс расширенного производства, но и ставит под угрозу обеспечение текущих потребностей простого воспроизводства.

1 В качестве критерия специализации рассматривалось превышение долей того или иного вида банковских операций в активах или пассивах 40% уровня. 2По данным Госкомстата.

3Банки. Инвестиции. Недвижимость. // Материалы II Международного банковского конгресса стран Азиатско-Тихоокеанского региона. - Владивосток. Дальнаука, 1996, С.

**23.**

Проблема нехватки средств в строительстве, сельском хозяйстве, а также у населения на покупку жилья в мировой практике решается путём долгосрочного ипотечного кредитования. Например, фермеры США ипотечным кредитом оплачивают до 75 процентов всех своих текущих расходов и капвложений.

В России же, несмотря на большие потребности экономики в ипотечных кредитах, только небольшая группа банков, из специализирующихся на кредитовании, определила в качестве приоритетного направления деятельности кредитование под залог недвижимости. Ипотечные банки ещё не играют должной роли в стимулировании экономического развития, в долгосрочном кредитовании отраслей реального сектора экономики и населения. Становление банков такого направления специализации идёт в весьма неблагоприятной экономической, социальной и политической обстановке. В связи с этим важное значение сегодня приобретает исследование теоретических и практических аспектов деятельности ипотечных банков возникает необходимость в обобщении, анализе, систематизации накопленного отечественного и зарубежного опыта функционирования банков, такого направления специализации.

Вышесказанное определяет актуальность данной темы.

В то же время выбор темы обусловлен не только её значительной актуальностью, но и недостаточной разработанностью в литературе.

При изучении экономической литературы автор обращался к работам как отечественных, так и зарубежных авторов. В частности, проблемам ипотечного кредитования в дореволюционной России были посвящены работы отечественных учёных XIX века — Г.В. Бланка, А.И. Гурьева, А. Постникова, П.П. Мигулина, Я.И. Печорина, С.С. Хрулёва и др. В ряде трудов современных зарубежных исследователей нашли отражение вопросы организации ипотечного кредитования и его специфики (Э.Дж. Долан, Д. Блевинс, Ю. Штайн, М. Дестресс, Р. Страйк, М. Фохлер, П. Паул, А. Райф, В. Венор, Ф. Вензель и др.).

В последние годы появился ряд публикаций российских экономистов, юристов, банковских специалистов по вопросам развития ипотечного кредитования в современных условиях России — В.И. Бусова, В.И. Букато, Е.Ф.Жукова, А.Г. Ивасенко, А. Иванова, Б.Д. Клюкина, Н.Б. Косаревой, В. Овчинникова, А. Смолянникова и др.

Все указанные публикации раскрывают тему ипотечного кредитования в отдельных её аспектах. В то же время практически отсутствуют работы, касающиеся деятельности специализированных ипотечных банков. Большинство

авторов ограничиваются либо отдельными фактами из деятельности зарубежных ипотечных банков, либо историческими справками по их развитию в дореволюционной России. Что касается ипотечных банков современной России, то они чаще всего рассматриваются в одном ряду с другими коммерческими банками.

Актуальность данной темы, её сложность, многоплановость и недостаточная разработанность определили цель и содержание исследования.

Цель диссертационного исследования — в~~ыбрат~~ь основные условия и направления формирования и развития ипотечных банков в российской федерации на основе обобщения мирового опыта их деятельности.

Исходя из цели диссертационного исследования автором поставлены следующие задачи:

- раскрыть современное понятие ипотечных банков;

- провести анализ деятельности ипотечных банков за рубежом и в  
дореволюционной России, выявить основные тенденции их развития;

выявить особенности и противоречия создания и развития ипотечных банков в современных российских условиях;

определить условия и перспективы развития российских ипотечных банков с учётом мирового опыта их деятельности.

Объектом исследования являются российские и зарубежные ипотечные банки.

Предметом исследования выступает система экономических отношений, складывающихся в процессе деятельности ипотечных банков.

В ходе исследования автор использовал исторический и логический метод, метод группировок, метод анализа и синтеза, метод экономико-статистических сравнений, теоретическое обобщение и прогнозирование.

Теоретическую базу диссертационного исследования составили труды отечественных и зарубежных учёных по проблемам теории и практики ипотечного кредитования. Поскольку фундаментальные исследования по вопросам деятельности ипотечных банков отсутствуют, автор при написании работы опирался на материалы периодической литературы.

Базой практических данных для автора служили статистические материалы ЦБ РФ и Госкомстата РФ, статистическая информация, содержащаяся в научных публикациях, информационные материалы Ассоциации ипотечных банков России и Российской ипотечной ассоциации, финансовая отчётность российских и зарубежных ипотечных банков.

**6**Научная новизна диссертационной работы состоит в комплексном научном

изучении процессов становления и развития зарубежных и российских ипотечных

банков, а так же в разработке принципов формирования банков такого вида в

России в условиях адаптации хозяйства к рыночным отношениям.

В диссертации обоснованы и сформулированы следующие положения

выносимые на защиту:

на основе анализа существующих трактовок уточнено и научно обосновано понятие ипотечного банка;

обобщена практика деятельности ипотечных банков в дореволюционной России и за рубежом; дана их классификация и выявлена специфика в зависимости от правовой системы и уровня экономического развития страны;

по результатам исследования деятельности ипотечных банков России дана оценка их современного состояния, выявлена специфика, основные проблемы и тенденции развития на современном этапе;

обоснована необходимость изменения экономических и правовых условий деятельности российских ипотечных банков и предложены меры по их формированию с учётом мировой практики;

определены возможные направления формирования организационных основ ипотечных банков РФ в краткосрочной и долгосрочной перспективе;

выдвинуты предложения по оптимизации депозитно-кредитной политики российских ипотечных банков с учётом мирового опыта.

Практическая значимость работы состоит в возможности применения основных выводов и предложений в работе ЦБ РФ по решению задач формирования и развития специализированных ипотечных банков. Разработанные в диссертации предложения могут быть рекомендованы органам законодательной власти для использования в работе по созданию правового обеспечения деятельности ипотечных банков в условиях российской экономики, а также могут быть применены банками, специализирующимися на ипотечном кредитовании. Результаты исследования могут применяться при разработке учебных курсов по финансовым дисциплинам.

Практическую ценность, в частности имеют:

предложенная схема вторичного рынка ипотечных кредитов;

сравнительная оценка воздействия отдельных факторов на цену ипотечного кредита в России и за рубежом;

предложения по использованию финансово-кредитных методов государственного воздействия на деятельность ипотечных банков с целью расширения их ресурсной базы и объемов предоставляемых ими ипотечных кредитов;

рекомендации относительно форм собственности и масштабов деятельности ипотечных банков в современных условиях;

принципы функционирования вторичного рынка;

временная структура активов и пассивов ипотечного банка;

предложенная схема привлечения ресурсов ипотечным банком;

- рекомендации по формированию организационной структуры ипотечного банка.  
Апробация работы. Результаты исследования использованы, в деятельности

коммерческого банка "Старый Кремль", а также при разработке программы ипотечного кредитования ООО "Камп-инвест", что подтверждено документально. Основные положения и выводы работы представлены автором на кафедральных конференциях кафедры "Деньги, кредит и ценные бумаги" ВЗФЭИ и нашли своё отражение в четырёх опубликованных статьях общим объёмом 1,9 п. л. Они также использовались в лекциях по учебным курсам "Банки и их операции", "Международные экономические отношения", в ВЗФЭИ и по учебному курсу "Банковское дело" в Пензенском государственном университете.

Структура диссертации определена логикой исследования, поставленной целью и задачами и включает введение, 3 главы, заключение, библиографический список использованной литературы и 17 приложений.

## Понятие ипотечных банков и специфика их деятельности

Ипотечные банки - новое явление в экономике современной России. Вопрос об особенностях организации и функционирования ипотечных банков приобретает первостепенное значение, поскольку в нашей стране еще только предстоит создать сеть эффективно действующих ипотечных банков. В связи с этим важно научно обосновать такое определение ипотечного банка, из которого было бы видно, чем он отличается от банков другого направления деятельности.

В экономической литературе встречаются различные определения банков данного типа. В частности, в одном из экономических словарей ипотечный банк определяется как учреждение, производящее кредитные операции под залог недвижимости (городской и земельной)1. Похожее понимание специфики ипотечного банка отражено в учебном пособии под редакцией Иванова Ю.В.: «Ипотечный банк - это банк, выдающий ссуды под залог недвижимости (земельного участка, строения и сооружения, которые не могут быть отделены от земли без существенного ущерба)»2. Легко заметить, что под такие определения подпадают и все другие банки, выдающие кредит под залог недвижимости (универсальные, сберегательные).

В литературе встречаются указания и на то, что ипотечные банки в качестве обеспечения ссуд используют только ипотеку (греч. hipotheca - залог, заклад); в настоящее время под ипотекой понимают залог недвижимого имущества для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику.

Такое определение можно было бы принять по отношению к ипотечным банкам XIX века, когда основным имуществом была недвижимость. Подтверждением могут служить следующие данные о кредитах банков Германии на 1900 г, представленные в таблице 1.

Из таблицы видно, что практически все кредиты ипотечных банков Германии того времени были обеспечены залогом недвижимости (96,3 %). Современные условия (в том числе появление новых видов имущества, новых сфер приложения капитала) требуют от любого банка расширения перечня своих услуг и форм их реализации. Ипотечные банки не являются исключением, и в современных условиях их деятельность не концентрируется на ипотечном кредите (кредите, обеспеченном ипотекой или залогом недвижимости): в 1988 г. ипотечный кредит составлял только 50 % кредитов, выданных ипотечными банками Германии.2 Большую долю кредитного портфеля3 ипотечных банков стали занимать коммунальные кредиты (кредиты коммунам, обеспечиваемые налоговыми поступлениями), и кредиты под залог ценных бумаг.

В связи с этим, на наш взгляд, неприемлемо определение ипотечного банка как банка, предоставляющего только ипотечные кредиты.

Наиболее распространенным определением является следующее: ипотечный банк - это банк, специализирующийся на выдаче долгосрочных кредитов под залог недвижимости.4

Специализация банка проявляется, с одной стороны, в сужении сферы деятельности, с другой - в концентрации, мобилизации ее в строго определенном направлении, что в совокупности позволяет быстрее, качественнее и с наименьшими затратами решать поставленные перед банком задачи.

## Правовые основы организации и деятельности ипотечных банков РФ

Ипотечные банки, как дореволюционной России, так и современные зарубежные, отличаются нормами права, регулирующими процесс их создания и функционирования. Анализ мировой практики показал, что ипотечные банки отличаются не только тем, что их деятельность сосредоточена в области кредитования под залог недвижимости, но и тем, что они подчиняются специфическому ипотечному праву.

Как следует из данного в работе определения ипотечных банков, их активные и пассивные операции основаны на привлечении и размещении денежных ресурсов, обеспеченных недвижимостью. Это положение предполагает тесную зависимость ипотечных банков от того, насколько адекватно правовое обеспечение залоговых сделок и сделок с недвижимостью.

Процесс возрождения ипотечных банков в нашей стране требует создания соответствующей правовой базы. В связи с этим возникает необходимость комплексного рассмотрения правового обеспечения организации и функционирования ипотечных банков в современной России.

Начиная с 1992г. в России стали создаваться банки, определившие в качестве основного направления деятельности ипотечное кредитование. Первый такой банк зарегистрирован в 1992 г. в Санкт-Петербурге - Ипотекобанк. За три года со времени его образования на территории России было организовано около тридцати банков с аналогичными направлениями деятельности (см. Приложение 13).

Несмотря на определенный интерес банков к специализации на ипотечном кредитовании, специфический характер деятельности ипотечных банков остался за строкой банковского законодательства. Российским банковским законодательством определяется только один вид финансовых посредников банковского типа -коммерческие банки. В результате отсутствия юридического закрепления понятия ипотечного банка возникает ряд проблем.

Во-первых, ограничена возможность воздействия государства на ипотечные банки1 с помощью введения особого порядка налогообложения ипотечных банков, а также установления специальных экономических нормативов, регулирующих их деятельность.

Таким образом, ограничивается прямое воздействие государства на деятельность ипотечных банков, распространенное в банковских системах континентального типа.

Во-вторых, осложняется возможность особого надзора и контроля государства за деятельностью ипотечных банков. Между тем, анализ мирового опыта функционирования таких банков показал необходимость усиленного контроля из-за их особой социальной значимости.

В-третьих, затрудняется ведение статистики, отражающей динамику развития банков, специализирующихся на ипотечном кредитовании.

Поскольку отсутствуют специальные законодательные акты, регулирующие деятельность ипотечных банков, последние функционируют на основе правовых норм и инструкций, регулирующих предпринимательскую и банковскую деятельность в общем. В то же время возможность осуществления ипотечными банками своих специфических операций во многом зависит от правового обеспечения сделок с недвижимостью.

Теоретически возможность банковского кредитования под залог недвижимости стала обсуждаться сразу после принятия закона СССР "О собственности" (14 июля 1990 г.) и «Земельного кодекса РСФСР» (25 апреля 1991 г.). В 1991 г. вступили в силу несколько указов Президента РФ по вопросам собственности на землю, допускающие возможность ипотеки. В частности, Указ "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» предоставляет крестьянским хозяйствам право залога земли в банках, а банкам разрешает выдачу кредитов под залог.

Однако перечисленные законодательные акты определяют права собственности на землю и жилье, но не затрагивают вопросов залога недвижимости. Например, законом «О собственности» гражданам было предоставлено право владения жильем и использования его "как предмет залога или закладывать его другими способами" (ст. 2.2).

## Экономические и правовые предпосылки развития ипотечных банков в современной России

Проведенный в предыдущих главах работы анализ выявил необходимость серьезных изменений в деятельности ипотечных банков. Мировой опыт свидетельствует, что это возможно только при наличии реальных условий для успешного внедрения ипотеки и вовлечения банков в процесс ипотечного кредитования.

Из представленной в работе схемы, отражающей взаимодействие ипотечных банков с внешней средой (раздел 1.1.) следует, что их деятельность зависит как от условий, оказывающих влияние на состояние и развитие банковской системы в целом, так и от условий, влияющих на процесс ипотечного кредитования.

Обобщая приведенный анализ российской и зарубежной практики, автор делает вывод, что развитию ипотечных банков в нашей стране препятствуют следующие условия: низкий уровень платёжеспособности потенциальных заёмщиков; высокая инфляция; низкая ликвидность объектов недвижимости; отсутствие адекватного законодательства; высокие налоги; возможность получать существенные доходы в других видах деятельности; длительность процедуры регистрации сделок и оформления документов; отсутствие развитой инфраструктуры вторичного рынка ипотечных кредитов; значительный размер накладных расходов; длительность судебной процедуры по поводу споров о заложенном имуществе и сложный процесс исполнения судебного решения.

Что касается ситуации, сложившейся в этой сфере в последнее время, то наряду с сохранившимся негативным влиянием практически всех вышеперечисленных факторов, серьёзным препятствием для вовлечения банков в ипотечное кредитование стал финансово-банковский кризис августа 1998 г. Кризисные явления негативно отразились на финансово-хозяйственной деятельности всех коммерческих банков, усилились инфляционные процессы в экономике, снизилась степень доверия к банковским структурам. В настоящей ситуации ликвидность любых видов залога (в том числе недвижимости) весьма проблематична. Так, в результате кризиса объём сделок на московском рынке недвижимости сократился вдвое, при этом цены на жильё снизились на 20-40%.

На фоне кризисных явлений в сфере экономики произошло усиление политической нестабильности в стране. Таким образом, сложилась довольно сложная ситуация для развития банков, специализирующихся на долгосрочном ипотечном кредитовании. В то же время за последние годы была заполнена часть пробелов законодательства, касающегося оборота недвижимости. Кроме того, созданы условия для перераспределения капитала в экономике, снизились возможности банков по получению доходов в альтернативных областях, перестал действовать механизм отвлечения ресурсов банков на государственные долговые обязательства. Тем самым созданы предпосылки для повышения интереса банков к операциям по ипотечному кредитованию.

Что касается общеэкономических условий развития ипотечных банков, то различными специалистами они оцениваются по-разному. Существует мнение, что в современных условиях ипотечное кредитование вообще не может осуществляться с приемлемым риском. Противоположным является утверждение о наличии всех объективных предпосылок для широкомасштабного ипотечного кредитования через специализированные банки. Анализ практики ипотечного кредитования в российских банках показал, что и то, и другое утверждение является спорным. Ипотечное кредитование реально существует, но подвержено негативному влиянию множества экономических факторов.

В их числе важным для развития банков, специализирующихся на кредитовании под залог недвижимости, считается уровень инфляции. Однако мировой опыт свидетельствует о возможности развития ипотечных банков даже в условиях высокой и изменяющейся инфляции (Мексика, страны Восточной Европы и др.). В России же даже снижение темпов инфляции в 1995-1996 гг. до 20% в год не привело к расширению деятельности ипотечных банков, поскольку оно сопровождалось нарастанием платёжного кризиса, систематическими задержеками выплаты заработной платы (как следствие — устойчиво низкая платёжеспособность юридических и физических лиц), ростом покрытия бюджетного дефицита за счёт выпуска государственных ценных бумаг и внешних валютных заимствований. Опыт показал, что в таких условиях для расширения деятельности ипотечных банков только низкого уровня инфляции недостаточно.

Из вышесказанного следует, что для создания широкой сети ипотечных банков мало адекватного правового обеспечения или достижения приемлемого уровня отдельных параметров экономики. Необходим комплексный подход к созданию предпосылок для развития ипотечных банков.