Ким Александр Хамчукович. Управление рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Ким Александр Хамчукович; [Место защиты: Байкал. гос. ун-т экономики и права].- Иркутск, 2008.- 183 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/234

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** В период с 1990 но 2000 г. в России в результате сложившейся неблагоприятной социально-экономической обстановки наблюдалась тенденция снижения объемов вводимого в эксплуатацию жилья. Следствием таких негативных процессов является то, что сегодня 60 % населения России нуждаются в улучшении жилищных условий, при этом, по экспертным оценкам, существует необходимость в строительстве 1,6 млрд м2 жилья.

Улучшение жилищных условий населения является одним из приоритетных направлений социальной политики России на современном этапе, в рамках которой приняты и реализуются такие программы, как Национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»; Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг.; Национальный проект «Демография»; программы, разработанные на уровне субъектов федерации и муниципалитетов. При этом активная роль в решении поставленных задач отводится использованию и развитию системы ипотечного жилищного кредитования.

Потенциал роста жилищной ипотеки в России достаточно велик, в последние годы ее объем ежегодно практически удваивался. Однако реально воспользоваться ипотечным кредитованием могут только 9 % населения, которые имеют достаточно высокие доходы, т.е. имеет место несоответствие платежеспособного спроса параметрам предоставления ипотечных жилищных кредитов (процентной ставке по кредиту, сроку кредитования, размеру первоначального взноса и т.д.). Величина данных параметров во многом зависит от наличия и характера рисков в сфере ипотечного жилищного кредитования, в связи с этим управление рисками является важной и крайне актуальной задачей.

**Степень научной разработанности проблемы.** Среди зарубежных экономистов, внесших существенный вклад в изучение финансово-кредитных отношений и основ управления рисками, можно отнести: Э. Долана, К. Кэмпбелла, П. Роуза, Р. Страйка, М. Фридмена, С. Фишера, И. Фишера, Э. Роде, Л. Харриса, К. Макконнелла, Дж. Сакса, Р. Смита и др. Среди российских ученых и финансовых аналитиков данную проблему исследовали: А. Агошиев, В. Агапкин, И. Балабанов, С. Барулин, Ю. Головин, С. Гончаров, В. Казейкин, Н. Косарева, Т. Кубасова, В. Кудрявцев, В. Минц, И. Павлова, С. Печатникова, А. Рогачев, А. Самаруха, В. Селгоков, С. Хачатрян, А. Цылина и др.

В экономической литературе достаточно полно раскрыты вопросы о сущности ипотечного кредитования, взаимоотношениях, возникающих в

данной сфере, но при этом не оказывается необходимого внимания имеющимся у каждой из задействованных (заинтересованных) сторон рискам и инструментам управления ими (ключевыми и специфическими рисками), что, безусловно, свидетельствует о низкой степени изученности вопроса об управлении рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Отсутствует систематизация положительного опыта развитых стран в сфере управления рисками ипотечного жилищного кредитования в целях его применения в современных российских условиях. Не проработаны вопросы, касающиеся системного и четко структурированного методического подхода к управлению рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования. Вместе с тем проблема управления рисками в выделенной сфере является предметом обсуждений на научно-практических конференциях, сіраішцах сборников научных трудов и находится в центре внимания ряда научных исследований, что еще более усиливает интерес и значимость обращения к данной проблеме и определило необходимость дополнительных научных изысканий и разработки практических рекомендаций.

**Цель диссертационной работы** состоит в разработке методических рекомендаций но совершенствованию системы управления рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования с предложением социально значимых инструментов всестороннего управления рисками, которые могут быть применены в российской практике, на основе исследования и обобщения отечественного и передового международного научного и практического опыта.

Для достижения цели диссертационного исследования были поставлены и решены следующие основные задачи:

рассмотреть экономическую сущность ипотечного жилищного кредитования и выявить основные субъекты системы ипотечного жилищного кредитования, в результате взаимоотношений которых возникают риски;

изучить историю развития системы ипотечного жилищного кредитования и связанной с ней системы управления рисками;

исследовать современные инструменты покрытия рисков ипотечного жилищного кредитования в России с целью выявления структуры способов покрытия всесторонних рисков (банков, заемщиков - населения, страховых компаний, застройщиков и государства);

проанализировать рынки ипотечного кредитования передовых зарубежных стран **с** целью выявления присутствующих там рисков и применяемых инструментов их покрытия;

определить взаимосвязь и общие тенденции развития жилищного рынка, рынка ипотечного жилищного кредитования, а также рынка страховых услуг в сфере ипотечного жилищного кредитования;

выявить эффективные инструменты управления рисками ипотечного жилищного кредитования, применяемые в передовой мировой практике, а также выяснить возможности их применения;

разработать методические рекомендации по совершенствованию системы управления рисками ипотечного жилищного кредитования.

**Объектом** диссертационного исследования являются экономические отношения между субъектами системы ипотечного жилищного кредитования, в результате которых возникают риски.

В качестве предмета диссертационного исследования выступают инструменты управления рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования.

**Наиболее существенные результаты, полученные автором.** В процессе диссертационного исследования автором получены следующие наиболее существенные научные результаты:

выявлены специфические особенности ипотечного кредитования в экономике России, которые в основном заключаются в том, что при активном развитии финансовых инструментов, источников и схем ипотечного жилищного кредитования, на государственном уровне не создана адекватная система управления рисками в данной сфере;

предложена периодизация развития системы управления рисками ипотечного жилищного кредитования, отражающая исторические аспекты развития отечественного ипотечного жилищного кредита;

обоснованы возможности применения передового зарубежного опыта в соответствии с тенденциями развития российской практики управления рисками ипотечного кредитования, а также выявлена взаимосвязь между развитием жилищного рынка, рынка ипотечного жилищного кредитования и связанного с ними страхованием.

**Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертации.** Обоснованность и глубина выводов, и рекомендаций в работе достигнуты посредством использования научных трудов российских и зарубежных экономистов в области ипотечного кредитования, управления рисками, страхования, а также информационной базы, включающей законодательные, подзаконные и нормативные акты Российской Федерации, инструктивный и методический материал,

интернет-ресурсы.

Достоверность полученных результатов диссертационного исследования основывается на изучении организации системы управления рисками ипотечного кредитования в дореволюционной, советской, переходной и современной России, а также на исследовании зарубежного опыта,

В качестве фактического материала, послужившего основой для анализа, выступили данные Федеральной службы государственной статистики, Центрального Банка России, Федеральной службы страхового надзора и т.д.

На различных этапах диссертационного исследования использовались статистические и экономические методы сравнения, группировки, индукции, дедукции, анализа и синтеза теоретического и практического материала.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в обобщении и систематизации опыта управления рисками ипотечного кредитования в России, а также в разработке рекомендаций по повышению эффективности управления рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования в России с учетом зарубежного опыта.

Наиболее существенные элементы научной новизны, полученные лично автором, заключаются в следующем:

предложено создание Системы Центров информационного, консультационного и операционного обеспечения населения при ипотечном жилищном кредитовании в целях повышения информированности населения в вопросах возможной государственной поддержки, страхового покрытия рисков заемщика, грамотного оформления необходимой документации и т.п.;

разработаны методические рекомендации по совершенствованию системы управления рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования в России;

доказана необходимость модернизации имеющейся системы страхования рисков в сфере ипотечного жилищного кредитования и предложены пути се усовершенствования через корректировку имеющихся и внедрение новых страховых продуктов, соответствующих современным условиям и рискам; установление общих единых параметров соответствия и ужесточение критериев оценки устойчивости страховых компаний при их выборе банками; установление правил необходимого и достаточного медицинского освидетельствования при страховании жизни; а также внедрение обязательной страховой защиты интересов заемщиков - отдельных категорий граждан.

**Теоретическая и практическая значимость.** Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в систематизации опыта управления рисками ипотечного кредитования в России с учетом современных тенденций, имеющих место в зарубежных странах, а также в развитии теоретических аспектов управления рисками ипотечного кредитования. Практическая значимость диссертационного исследования состоит в возможности использования его результатов заемщиками, кредиторами, ипотечными агентствами, инвесторами в ипотечные ценные бумаги с целью системного управления рисками. При этом отдельные положения могут найти практическое применение при разработке или усовершенствовании уже имеющихся государственных программ поддержки населения, направленных на улучшение его жилищных условий, а также при чтении лекций студентам, магистрантам и аспирантам экономических вузов.

**Апробация результатов исследования.** Материалы и результаты диссертационного исследования докладывались на научно-пракгических конференциях преподавателей, сотрудников, аспирантов Байкальского государственного университета экономики и права в 2005-2008 гг. (г. Иркутск). Теоретические положения и практические рекомендации работы используются в работе Центра ипотечного кредитования ВТБ 24 (ЗЛО). Некоторые результаты диссертационного исследования были использованы при разработке «Программы комплексного социально-экономического развития города Иркутска до 2020 г.».

**Публикации.** По теме диссертационного исследования опубликовано восемь печатных работ общим объемом 2,66 печ. л., в том числе одна публикация в ведущем рецензируемом научном журнале «Известия ИГЭЛ».