Иноземцева, Елена Юрьевна. Строительные сберегательные кассы в развитии ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Иноземцева Елена Юрьевна; [Место защиты: Сам. гос. эконом. ун-т].- Тольятти, 2010.- 135 с.: ил. РГБ ОД, 61 11-8/1428

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические основы организации ипотечного жилищного кредитования в модели контрактных жилищных сбережений 10

1.1. Экономическое содержание ипотечного жилищного кредитования 10

1.2. Сбережения населения как источник финансирования ипотечного жилищного кредитования 20

1.3. Организация ипотечного жилищного кредитования через механизм строительных сберегательных касс 34

Глава 2. Анализ ипотечного жилищного кредитования на рынке Самарского региона 45

2.1. Исследование регионального рынка ипотечного жилищного кредитования 45

2.2. Анализ факторов, обусловливающих необходимость использования строительных сберегательных касс в сфере ипотечного жилищного кредитования 60

Глава 3. Развитие ипотечного жилищного кредитования через механизм строительных сберегательных касс в РФ 80

3.1. Обоснование эффективности функционирования строительных сберегательных касс в российской практике 80

3.2. Перспективы развития строительных сберегательных касс и ипотечного жилищного кредитования 91

Заключение 108

Библиографический список 114

Приложения 129

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Приоритеты социально- экономического развития и задачи обеспечения жильем населения России потребовали новых научных подходов к своему исследованию и решению. Изменения рыночной конъюнктуры привели к трансформации системы финансирования и кредитования объектов жилищного строительства, что оказало воздействие на механизм приобретения жилья гражданами страны. В планово-распределительной экономике государству принадлежала ведущая роль на рынке жилищного строительства и в обеспечении населения жильем, а в условиях переходной экономики при снижении государственных возможностей финансирования строительства жилой недвижимости решение жилищного-вопроса сводится к самостоятельной покупке жилья гражданами за счет собственных средств. Существенный разрыв между текущими денежными доходами населения и стоимостью объектов недвижимости привел к тому, что основная-масса людей оказалась не в состоянии улучшить свои жилищные условия. Создание эффективно работающего .механизма обеспечения жильем граждан со средними доходами, основанного на рыночных принципах приобретения жилой недвижимости за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных жилищных кредитов, является основным направлением развития ипотечного жилищного кредитования.

Для результативного обеспечения населения жильем необходимо максимально задействовать финансовый рынок с применением инструментов, способных обеспечить приток достаточного объема финансовых ресурсов для массового ипотечного жилищного кредитования при наличии поддержки и контроля со стороны государства. Одним из таких инструментов являются контрактные жилищные сбережения на базе строительных сберегательных касс (ССК). Внедрение строительных сберегательных касс позволяет активизировать спрос на жилье со стороны населения за счет роста платежеспособного спроса, увеличить объемы жилищного строительства, повысить качество жизни населения путем улучшения жилищных условий, развивать банковский сектор экономики за счет увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования и диверсификации банковских активов.

Необходимость решения сложной задачи разработки прикладных аспектов развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации через строительные сберегательные кассы определяет научно- теоретическую и практическую актуальность темы диссертационного исследования.

Степень разработанности проблемы. Вопросы теории и методологии ипотечного жилищного кредитования нашли отражение в работах отечественных и зарубежных экономистов. Общетеоретические основы кредита изложены в работах таких ученых, как А.И. Архипова, Г.Н. Белоглазова, Э.А. Вознесенский, В.А. Галанов, А.Г. Грязнова, JI.A. Дробозина, Е.Ф. Жуков, Т.М. Ковалева, О.И. Лаврушин, В.А. Челноков и др. Особую значимость, по их мнению, имеет формирование полноценного финансового рынка, адекватного российской экономике, а своеобразным индикатором этого процесса является кредит.

Важная роль в системе жилищного финансирования отводится ипотечному жилищному кредитованию. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем основным источником средств для приобретения недвижимости становятся доходы граждан, а также кредиты банков. Эта позиция разделяется Л.П. Бажуткиной, Д.З. Вагаповой, В.А. Горемыкиным, В.В. Ивановым, B.C. Колобовой, С.С. Колобовым, Н.Б. Косаревой, М.П. Логиновым, М.В. Павловой, A.B. Понукалиным, В.А. Савиновой, М.Г. Сорокиной.

Исследования зарубежной практики ипотечного жилищного кредитования отражены в трудах Л.-Л. Вольфа, Э. Дэвидсона, Э. Сандерса, Дж. Фридмана, С. Хадсона-Вильсона, А. Чинга и других авторов.

Вопросы формирования сбережений, их взаимосвязи с инвестициями и потреблением в контексте обеспечения условий для стабильного экономического роста отражены в работах Ф. Модильяни, М. Фридмана, Й. Шумпетера и других исследователей. Вклад в развитие теории сбережений внесли российские экономисты Л.И. Абалкин, A.A. Аникин, Н.И. Базылев, И.В. Баскаков, A.B. Бондарь, Н.Р. Геронина, А. Зайцев, Ю.И. Кашин, В.В. Радаев.

Наиболее последовательно представление о формировании института строительных сберегательных касс как механизма развития ипотечного жилищного кредитования изложено в трудах исследователей A.B. Аверченко, В.М. Полтеровича, О.Ю. Старкова, В.К. Южелевского.

Вопросы организации ипотечного жилищного кредитования на мезоуровне требуют как дальнейшего углубления теоретических и методических подходов в данной сфере, так и поиска эффективных методов и научного инструментария. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России в сочетании с системой строительных сберегательных касс остается недостаточно изученным, что обусловило выбор темы, постановку цели и задач диссертационного исследования, его теоретическую и практическую значимость.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью диссертационного исследования является разработка теоретических положений и практических рекомендаций по развитию ипотечного жилищного кредитования через функционирование строительных сберегательных касс, обеспечивающих формирование финансовых ресурсов и повышающих доступность жилья для населения.

Достижение поставленной цели предполагает необходимость решения ряда задач: - исследовать теоретические основы ипотечного жилищного кредитования, идентифицировать основные модели финансирования долгосрочных ипотечных жилищных кредитов; раскрыть экономическое содержание сбережений населения как источника финансирования ипотечного жилищного кредитования; провести анализ ипотечного жилищного кредитования на примере Самарского региона; оценить влияние основных социально-экономических показателей жизни населения на доступность жилья, а также других факторов, обусловливающих необходимость внедрения строительных сберегательных касс; обосновать эффективность использования строительных сберегательных касс в условиях российской экономики; разработать модель строительных сберегательных касс как механизма привлечения ресурсов, повышающего доступность жилья для населения; оценить перспективы развития ипотечного жилищного кредитования на основе внедрения строительных сберегательных касс.

Область исследования. Исследование проведено по специальности 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит Паспорта специальностей ВАК в рамках разделов 1.1 "Современные теории финансов и их использование в практике деятельности государства, корпораций, домашних хозяйств", 9.3 "Эволюция кредитных отношений; закономерности и современные тенденции их развития, взаимодействие кредита с денежным оборотом, финансами, финансовым рынком, усиление влияния кредита на производство и реализацию общественного продукта", 9.4 "Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования", 9.9 "Проблемы обеспечения сбалансированности банковской политики в области инвестиций, кредитования и формирования банковских пассивов по всему вектору источников и резервов", 9.16 "Новые банковские продукты: виды, технология создания, способы внедрения".

Объектом исследования являются строительные сберегательные кассы как механизм ипотечного жилищного кредитования населения в Российской Федерации.

Предметом исследования стала совокупность организационно- экономических отношений, возникающих при организации ипотечного жилищного кредитования посредством строительных сберегательных касс.

Теоретическую и методическую основу исследования составляют труды отечественных и зарубежных ученых, специалистов в области финансов и кредита, посвященные вопросам экономики региона и ипотечного жилищного кредитования.

Информационной базой диссертации послужили законодательные акты РФ и ее субъектов, органов местного самоуправления, а также нормативные документы Центрального банка Российской Федерации, монографии, статьи, материалы научно-практических конференций, статистические и аналитические данные Центрального банка РФ, Федеральной службы государственной статистики, Фонда "Институт экономики города", Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Самарского областного фонда жилья и ипотеки.

Основой диссертационного исследования служат диалектический метод и системный подход, общенаучные методы познания - анализ, синтез, индукция и дедукция, методы экономико-статистических сравнений. В исследовании также применялись методы сравнительного анализа.

Научная новизна исследования заключается в разработке теоретических положений и практических рекомендаций по развитию ипотечного жилищного кредитования на основе функционирования строительных сберегательных касс.

В качестве наиболее существенных элементов научной новизны можно выделить следующие: - дано определение ипотечного жилищного кредитования как процесса реализации отношений по поводу предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых под залог приобретаемого гражданином жилья в качестве обеспечения исполнения обязательства, на условиях платности, срочности и возвратности; сформулировано определение контрактных жилищных сбережений как экономических отношений, возникающих между сберегателем и специализированным финансовым посредником по поводу аккумуляции части совокупного дохода домашних хозяйств, направляемой на удовлетворение потребности в жилье, как условия получения ипотечного кредита; проведена систематизация факторов, позволившая обосновать необходимость внедрения строительных сберегательных касс как механизма ипотечного жилищного кредитования; дана оценка эффективности использования строительных сберегательных касс в целях решения жилищного вопроса; разработана модель функционирования строительных сберегательных касс, позволяющая снизить расходы населения на покупку жилья и повысить его доступность.

Теоретическая и практическая значимость работы. В проведенном исследовании получили дальнейшее развитие существующие в современной экономической науке теоретические и методические основы решения проблемы ипотечного жилищного кредитования.

Практическая значимость диссертации заключается в возможности использования содержащихся в ней аналитических выводов и рекомендаций при создании и развитии региональной системы привлечения ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования через строительные сберегательные кассы, а также федеральными органами управления при разработке концепций развития рынка жилищного кредитования.

Апробация результатов диссертационного исследования. Основные теоретические и практические положения диссертационной работы публиковались и обсуждались на I Международной научно-практической конференции "Наука - промышленности и сервису" (Тольятти, 2006 г.); I Международной научно-практической конференции "Состояние и перспективы развития инновационной деятельности в области сервиса" (Тольятти, 2007 г.); II Международной научно-практической конференции "Место и роль России в мировом хозяйстве" (Воронеж 2007 г.);

Международной научно-практической конференции "Наука промышленности и сервису" (Тольятти, 2007 г.); II Международной научно- практической конференции "Состояние и перспективы развития инновационной деятельности в области сервиса" (Тольятти, 2008 г.); IV Международной научно-практической конференции "Наука и технологии: шаг в будущее - 2008" (Прага, 2008); III Международной научно-практической конференции "Наука - промышленности и сервису" (Тольятти 2009 г.); III Международной научно-практической конференции "Состояние и перспективы развития инновационной деятельности в области сервиса" (Тольятти, 2009 г.).

Разработанные рекомендации по привлечению ресурсов населения в сферу ипотечного жилищного кредитования через строительные сберегательные кассы используются Жилищно-бытовым потребительским кооперативом «Социальный» (г. Тольятти).

Теоретические положения исследования, а также авторские определения используются в учебном процессе при преподавании дисциплин "Организация деятельности коммерческого банка", "Деньги, Кредит, Банки", "Финансы, денежное обращение и кредит".

Публикации. Основные положения диссертации отражены в опубликованных научных работах автора общим объемом 5,3 печ. л., в том числе 4 работы общим объемом 2,33 печ. л. размещены в изданиях, определенных ВАК.

Структура работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

## Экономическое содержание ипотечного жилищного кредитования

Ипотечный жилищный кредит, как и другие формы движения капитала, возникли на основе формирования и развития товарного производства и денежного обращения. С возникновением промышленного капитала натурально-вещественные формы кредита получили качественно иное содержание. Как обособившаяся часть промышленного капитала ссудный капитал и формы его движения существенно отличаются от своих исторических предшественников. И связаны эти отличия, прежде всего с самовозрастанием стоимости и кругооборотом промышленного капитала.

Первый опыт изучения сущности ссудного капитала, источников его возникновения и перспектив использования был отражен в "классической политической экономии", представителями которой были А. Смит, Д. Рикардо и К. Маркс. По мнению А. Смита лучшим применением капитала, ссужаемого под проценты, являются ссуды землевладельцам, оставляющим в залог землю. Движение ссудного капитала осуществляется в конкретных формах кредита. Особой формой движения ссудного капитала является ипотечный жилищный кредит, потенциал которого воплощается на практике посредством кредитования. Кредитование - это определенная совокупность экономических, организационных и правовых отношений, складывающихся на базе объективного движения ссужаемой стоимости в целях ее эффективного использования как заемщиком, так и кредитором .

Ипотечное жилищное кредитование содержит множество дискуссионных вопросов в теории, методологии и в практике. Многие исследователи считают, что сущность ипотечного жилищного кредитования состоит в том, что залогом в этом виде кредитования выступают объекты недвижимости. При этом недвижимость неразрывно связана с землей, и ипотека исторически возникла как залог земли. В противоположность этой позиции существует мнение, согласно которому сущность ипотечного жилищного кредитования в специфике его залога, в качестве которого выступает сам объект/цель кредитования (так называемый ипотечный залог).

Для изложения позиции диссертанта по данному вопросу, представляется целесообразным рассмотреть точки зрения отдельных авторов, чьи работы, посвящены ипотечному жилищному кредитованию.

В монографии И.В. Павловой "Ипотечное жилищное кредитование" отражается подход, согласно которому ипотечное жилищное кредитование можно определить как процесс передачи кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности, заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог. Данное определение носит общий характер, отсутствует конкретизация способов удовлетворения потребности заемщика в жилье, что может выражаться как в приобретении в собственность готового жилья, так и в его строительстве и реконструкции.

Ипотечное жилищное кредитование в понимании И.А. Разумовой определяется, как отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочный заем под залог земли, другого объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования ним на принципах возвратности, платности, срочности, дифференциации. Представленное определение, на наш взгляд, не затрагивает цели и интересы заемщика, связанные с улучшением жилищных условий, при этом полно отражает характер обеспечения и принципы ипотечного жилищного кредитования.

## Исследование регионального рынка ипотечного жилищного кредитования

Теория, методология и практика регионального развития, показывают, что основной целью управления территориальными образованиями является удовлетворение широко спектра растущих потребностей населения в труде, жилье, образовании. Степень удовлетворения этих потребностей, характеризуя качество жизни населения, является критерием оценки и выбора стратегии социально-экономического развития региона.

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в региональном аспекте проходит не равномерно. Можно выделить регионы - лидеры по объему выдачи ипотечных жилищных кредитов, которыми являются: Москва, Тюменская область, Санкт-Петербург, Ханты-Мансийский АО, Новосибирская область, Свердловская область, Челябинская область, Алтайский край, Красноярский край и Самарская область. Приведенный перечень регионов показывает, что Самарская область занимает не последнее место и как считают эксперты, самарский опыт наиболее показателен с точки зрения развития региональной системы ипотечного жилищного кредитования, так как он сочетает различные модели кредитования.

Субъекты Российской Федерации и муниципалитеты играют особую роль в развитии ипотечного жилищного кредитования, так как именно на региональном и местном уровнях можно оказывать существенное влияние на активизацию деятельности всех участников жилищного рынка. Именно здесь возникают проблемы, от решения которых во многом зависит успешное решение задач, поставленных в приоритетных направлениях социально- экономической политики государства. Региональные модели ипотечного жилищного кредитования начали складываться в России до принятия основополагающих нормативных документов, регламентирующих его развитие. В связи с этим в настоящее время наблюдается многообразие форм организации и финансирования ипотечных программ. Большинство регионов в целях становления ипотечного кредитования используют специальные фонды, корпорации, созданные при органах власти субъектов РФ в форме некоммерческих организаций. Реализация данных программ осуществляется при активной роли органов исполнительной власти региона в части финансирования жилищных ипотечных программ.

Анализ функционирующих программ ипотечного жилищного кредитования выявил следующие основные типы регионов. К первому относятся регионы, преимущественно реализующие рыночные механизмы ипотечного кредитования (например, Москва, Санкт-Петербург), чему способствует высокий уровень их экономического развития. Ко второму типу относятся регионы, где применяются схемы в сочетании с участием региональных бюджетов (например, Оренбургская и Самарская области, Республики Мордовия, Башкортостан и др.).

1. Бюджетные программы для финансирования ипотечного жилищного кредитования.

Одним из основных субъектов системы ипотечного жилищного кредитования в Самарском регионе является Самарский областной Фонд жилья и ипотеки (СОФЖИ). Цель его деятельности - обеспечение жильем граждан на основе использования механизма ипотечного кредитования, в том числе так называемая "социальная" ипотека, т.е. обеспечение жильем работников бюджетных организаций. Фонд совместно с коммерческими банками и мэриями городов региона реализует различные ипотечные программы. Так, например, в городе Тольятти реализуется "Областная программа", участниками которой являются ЗАО КБ "ФИА-БАНК", ОАО Банк АВБ ("АВТОВАЗБАНК"), ОАО КБ "Солидарность", ОАО "Национальный Торговый Банк", ЗАО АКБ "ГАЗБАНК". Мэрия города Тольятти является организатором программы "Жилье бюджетникам", которая действует на основании Положения "О порядке улучшения жилищных условий с использованием ипотечного кредитования", утвержденным Постановлением мэра города Тольятти от 10 мая 2001 г. №1816-1/05-01. Уполномоченным банком на основании конкурса был выбран ЗАО КБ "ФИА-БАНК".

Субсидии гражданам в форме льготных кредитов или субсидирования процентных ставок является большой статьей расходов местного бюджета, что обуславливает ограниченность применения бюджетных программ при финансировании ипотечного жилищного кредитования. В условиях заниженных процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам сложно привлечь средства институциональных и частных инвесторов для рефинансирования на рыночных условиях, что ограничивает масштабы региональных жилищных программ. При субсидировании процентных ставок, банки занимают инертную позицию, не желая вкладывать привлеченные ресурсы в ипотечное кредитование, предпочитая перекладывать возможные риски на региональные жилищные фонды, созданные на бюджетные средства.

В целом, активное развитие и использование бюджетных программ финансирования ипотечного жилищного кредитования, оказывает благоприятное воздействие и способствует решению жилищных проблем на региональном уровне, через повышение доступности жилья.

## Обоснование эффективности функционирования строительных сберегательных касс в российской практике

Разработка системы жилищных сбережений предполагает анализ как положительного, так и негативного опыта стран Западной и Восточной Европы.

Создание условий для целевых жилищных сбережений граждан - важное звено в развитии системы жилищного финансирования. Систему целевых жилищных строительных сбережений можно определить как совокупность институциональных и организационно-правовых условий, позволяющих гражданам делать целевые долгосрочные накопления и получать долгосрочные жилищные кредиты. Накопления граждан служат основным источником средств для предоставления специализированными кредитно- сберегательными институтами жилищных кредитов участникам данной системы, что позволяет максимально выгодно использовать финансовые ресурсы, создавая полностью или частично замкнутые финансовые циклы. Замкнутость финансовых потоков в рамках ссудосберегательных организаций позволяет в ряде случаев устанавливать относительно низкие, независимые от колебаний финансового рынка процентные ставки, как по вкладам, так и по кредитам.

В настоящее время в России строительные сберегательные кассы практически не функционируют, их заменяют организации-застройщики или жилищно-накопительные кооперативы. В течение периода накопления все взносы клиента оформляются как долевое участие в строительстве конкретного здания и инвестируются в строительство. По его окончании клиент получает квартиру, выплачивая застройщику оставшуюся стоимость квартиры в течение оговоренного периода. В силу несовершенства законодательства, часто возникает конфликт интересов между риэлторами, застройщиками и пайщиками. Отличия ССК от жилищных кооперативов состоит в том, что участники последних не получают льгот и государственной поддержки. Кроме того, жилищно-накопительные кооперативы специализируются на покупке и частично на строительстве жилья, чего нельзя сказать о строительных сберегательных кассах, которые представляют собой кредитные организации. Так, в 1998 г. правительством г. Москвы было создано ОАО "Строительная сберегательная касса", учредителем которого выступил Департамент государственного и муниципального имущества. Согласно концепции, ССК занимается финансированием строительства жилья с последующей продажей физическим лицам на условиях трехлетней рассрочки под 8% годовых в валюте (по данным официального сайта ОАО "Строительная сберегательная касса"), при этом ограничивает выбор жилья только теми квартирами, в строительство которых инвестирует. Потенциальный покупатель должен накопить 50% стоимости квартиры с помощью регулярных взносов в кассу. Платеж производится равными частями по заранее установленному графику, соблюдение которого является доказательством платежеспособности, в связи с тем не требуется справка о доходах.

Опыт московской модели строительной сберегательной кассы явился не однозначным, так как в качестве покупателей выступали не только физические лица, но и юридические, покупающие квартиры, пользующиеся наибольшим спросом у населения, т.е. однокомнатные и двухкомнатные квартиры (площадь 73 и 110 м , соответственно). Следует заметить, что в домах, которые строятся при финансировании ОАО "Строительная сберегательная касса" основной объем строительства приходится на квартиры трех- и шестикомнатные. Такая схема уменьшает число квартир, которые можно приобрести, используя механизм ипотечного кредитования, и противоречит самой идее строительных сберегательных касс, не решая проблемы доступности жилье и обеспеченности им населения.

Внедрение и развитие строительных сберегательных касс должно носить социальную направленность, опираясь при этом на мировой опыт, в частности Германии и Франции. Рациональность внедрения ССК позволяют оценить показатели эффективности.

В качестве показателя относительной эффективности строительных сберегательных касс В.М. Полтерович предлагает использовать соотношение площади квартир, доступных потребителю через кредитование в стройсберкассе и в банке. Разработанная им динамическая модель поведения потребителя позволяет установить какой из способов более эффективен в современных российских условиях, какой из каналов субсидирования целесообразнее с точки зрения государства и дать предварительные оценки влияния строительных сберегательных касс на уровень обеспечения населения жильем, рост строительства, увеличение объема банковских кредитов. В основе модели заложено предположение, что домохозяйство выбирает между накоплением и кредитованием в стройсберкассе или банке, так чтобы максимизировать площадь покупаемой квартиры.

Стоит отметить, что при расчете показателя относительной эффективности строительных сберегательных касс не учитываются дополнительные выгоды от увеличения числа потребителей со средними доходами, получивших доступ к кредитным ресурсам, переориентации государственных субсидий на поддержку населения и от ускоренного развития системы жилищного кредитования и т.д. Тем не менее, он позволит определить какова вероятность накопить на новую квартиру без учета начальных сбережений с помощью ипотечных продуктов, и какой из них более выгоден населению и государству.