Гарипова Зайтуна Латиповна. Кредитная политика:теория, практика и механизмы реализации в сфере ипотечного жилищного кредитования : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.10 / Гарипова Зайтуна Латиповна; [Место защиты: Самарский государственный экономический университет].- Самара, 2009.- 355 с.: ил.

**Введение к работе**

**Актуальность проблемы.** Жилищная сфера выступает одним из приоритетов социально-экономической политики государства. Декларируемые еще в начале 1990-х гг. заявления о жилье как о локомотиве реформ достаточно долго не были реализованы. Причины создавшейся ситуации состояли, на наш взгляд, в общей неадекватности стратегии реформирования жилищной сферы, в противоречии потребностей экономики и политической системы, не способной их удовлетворить. Следствие указанных обстоятельств заключалось в предоставлении населению экономической свободы в способах решения жилищной проблемы и в отсутствии у него финансовых ресурсов. Государство, устранив свои полномочия на рынке жилья как собственника, подрядчика, монополиста, не предоставило населению, строительному сектору, банковской системе механизмов реализации назревших проблем.

Инициативы Правительства РФ последних лет по формированию системы законодательных актов, призванных обеспечить доступность жилья для большей части населения страны, демонстрируют, во-первых, изменение ракурса проводимых реформ с акцентом на формирование социальных, в том числе и жилищных, стандартов, а во-вторых, понимание важности роли идеологии государства в решении практических задач страны.

Масштабность и системность принятых мер обеспечили запуск и устойчивое развитие механизмов ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), рефинансирования и секьюритизации ипотечных активов, бюджетно-ипотечной поддержки малообеспеченных и социально значимых слоев населения. Вместе с тем потенциал рынка ипотечного жилищного кредитования остается достаточно высоким.

Последствия мирового финансово-экономического кризиса обострили ситуацию на рынке ипотеки России и проявились в резком ухудшении ликвидности кредитных организаций и их доступа к долгосрочным источникам фондирования, в увеличении рисков, приостановке или значительном ухудшении условий выдачи ипотечных кредитов; в ухудшении финансового состояния застройщиков, сокращении объемов строящегося жилья, нестабильности цен на недвижимость; в снижении платежеспособного спроса на новые кредиты, платежеспособности существующих заемщиков.

В свете вышеизложенного возрастает актуальность теоретических исследований как роли государства в решении жилищных проблем посредством финансово-кредитного механизма, так и последствий проводимых реформ в социальной и экономической жизни страны, в частности их воздействия на экономический рост, денежную, инвестиционную сферы, изменений в поведении основных субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования - домашних хозяйств, банковского сектора. Прежде всего, речь идет о недостаточной проработанности теоретических основ кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования.

**Степень научной разработанности проблемы.** Существующие теоретические исследования рассматривают указанную проблему со следующих позиций. Во-первых, достаточно большое количество исследований посвящено либо организационным аспектам ипотечного кредитования, либо исследованию понятия, сущности, содержания жилищной ипотеки, ее особенностям (Д.З. Вагапова, Н.Б. Косарева, Ю.С. Крупнов, В.А. Кудрявцев, Л.И. Рябченко, В.А. Савинова, Г.А. Цылина и др.). Во-вторых, кредитная политика рассматривается в преобладающих случаях на микроуровне, т.е. на уровне коммерческого банка (Г.Н. Белоглазова, Н.И. Валенцева, И.В. Илларионова, О.И. Лаврушин, Г.Г. Коробова, И.Д. Мамонова, Г.С. Панова, В.А. Савинова). Однако нет системного исследования кредитной политики в сфере ипотечного кредитования, ее сущности, содержания и особенностей. Кроме того, комплексно не исследуются взаимосвязь кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования с экономическим ростом, ее социальные последствия, инвестиционные возможности и взаимодействие с эмиссионным механизмом.

Что касается исследований, посвященных институциональному направлению экономической теории, то в большей мере их объект изучения составляют сама институциональная методология, ее природа, методы, инструменты (Дж. Бьюкенен, Н.М. Нуреев, М. Олсон, Д. Норт, А.Е. Шаститко и др.). Практическое использование указанного направления в отношении исследования кредитного сектора, роли государства в его формировании и развитии, домашних хозяйств как заемщиков было крайне редким. Рынок ипотечного кредитования, кредитная политика на рынке жилья с точки зрения институциональной методологии вообще не являлись предметом исследования.

Отнюдь не умаляя важности исследований зарубежного опыта ипотечного кредитования, следует отметить, что они в большей степени также ориентированы на организационный механизм, анализ американской, немецкой моделей ипотечного жилищного кредитования (А. Копейкин, Н.Б. Косарева, М. Ли, В.В. Меркулов, М. Равиц, Р. Страйк, О. Штеккер). Вопросам стратегии государства на зарубежных рынках ипотечного кредитования, институциональным особенностям организации систем ипотечного кредитования посвящено недостаточное количество исследований.

Исторический опыт ипотечного кредитования в России является бесценным источником информации для проведения современной кредитной политики государства. Однако исследование такого опыта также фрагментарно и посвящено в большей степени вопросам рефинансирования ипотечных кредитов с помощью ипотечных облигаций (С. Лосев, Н. Проскурякова, Б.Б. Рубцов, В.И. Таранков). Изучение концептуальных вопросов кредитной политики в области ипотечного кредитования также недостаточно.

Отрадно появление в последнее время достаточно большого количества публикаций, посвященных исследованию механизмов рефинансирования ипотечных жилищных кредитов на основе секьюритизации активов (Г. Суворов, В. Бакланова, Т. Санникова и др.). Концентрируясь на изучении зарубежного опыта, технологических аспектов выпуска ценных бумаг в сделках секьюритизации, авторы оставляют без внимания вопросы, связанные с ролью указанного явления в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования, его воздействием на состояние денежного обращения, банковской сферы и т.д.

Актуальность и недостаточная разработанность вопросов формирования кредитной политики государства в сфере ипотечного кредитования определили выбор темы, цель и задачи диссертационного исследования.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является разработка концепции кредитной политики государства на основе развития теории, методологии и механизмов ее реализации в сфере ипотечного жилищного кредитования для обеспечения его доступности для массовых слоев населения страны в современных условиях.

Реализация указанной цели предусматривает решение следующих задач:

- развить методологию исследования сущности кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования;

- исследовать функции, цель, принципы и виды кредитной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования;

- разработать теоретическую модель кредитной политики государства на рынке ипотеки;

- обосновать роль ипотечного жилищного кредита во взаимосвязи с экономическим ростом и его социальными последствиями;

- раскрыть инвестиционные возможности кредитной политики государства в сфере ипотечного кредитования;

- показать взаимодействие ипотечного жилищного кредита с эмиссионным механизмом;

- определить влияние ипотечного кредита на развитие институтов рынка ипотечного жилищного кредитования;

- выявить тенденции развития механизмов реализации кредитной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования в РФ, определив закономерности формирования бюджетно ориентированных и самофинансирующихся моделей, а также их роли в обеспечении доступности жилья для массовых слоев населения страны;

- определить проблемы действующей практики рефинансирования ипотечных жилищных кредитов для выявления перспектив его развития;

- раскрыть особенности рисков в системе ипотечного жилищного кредитования и разработать мероприятия по управлению ими;

- исследовать механизм оценки залоговой стоимости в системе ипотечного жилищного кредитования для обеспечения ее стабильности;

- выявить место ипотечного страхования в устойчивом развитии ипотеки.

**Область исследования**. Исследование проведено по специальности 08.00.10 "Финансы, денежное обращение и кредит" Паспорта специальности ВАК в рамках разделов 1.5 "Институциональные аспекты финансовой системы", 1.7 "Теоретические основы исследования влияния финансовой политики на результаты социально-экономического развития", 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 сбалансированной банковской политики в области инвестиций, кредитования и формирования банковских пассивов по всему вектору источников и резервов", 9.10 "Финансовые инновации в банковском секторе", 9.17 "Совершенствование системы управления рисками российских банков".

**Объектами исследования** выступают кредитная политика государства и деятельность субъектов сферы ипотечного жилищного кредитования в использовании механизмов ее реализации.

**Предметом** исследования являются финансово-кредитные отношения, связанные с процессом формирования и использования механизмов реализации кредитной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования.

**Теоретико-методологическую основу** исследования составили общие методы научного познания: абстракция, индукция, дедукция, сравнение, методы анализа и синтеза, исторической и логической оценки экономических явлений, взаимосвязи эмпирических и теоретических аспектов исследования.

Сущность и содержание кредитной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования и финансово-кредитных механизмов ее реализации раскрыты диссертантом на основе изучения фундаментальных трудов и научных статей отечественных и зарубежных авторов по теме исследования.

**Информационной базой** диссертации послужили документы Правительства РФ, Министерства финансов РФ, Министерства экономического развития РФ, Центрального банка РФ, Фонда "Институт экономики города", Ассоциации российских банков, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Всемирного банка реконструкции и развития, материалы статистических сборников, монографий, научных и научно-практических конференций и семинаров, периодической печати, сайтов сети Интернет и др.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в том, что оно является одной из первых работ, где предложена научная концепция формирования и реализации кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования на основе развития теории и методологии кредитной политики государства с целью создания рынка доступного жилья на базе использования финансово-кредитного механизма в интересах социально-экономического развития страны.

При разработке концепции лично автором получены следующие научные результаты.

1. Комплексно раскрыты теоретические основы формирования и реализации кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования, а именно:

- предложена методология исследования сущности кредитной политики государства в сфере ИЖК, заключающаяся: в обосновании необходимости участия государства в реализации конституционных прав граждан на жилье посредством создания институциональной среды рынка доступного жилья на базе использования финансово-кредитных отношений; в выявлении особенностей кредитной политики государства в сфере ИЖК, обусловленных ее приоритетным характером, интеграцией в различные виды социально-экономической политики государства и связью с движением кредита;

- расширено представление о функциях кредитной политики государства: наряду с классическим предложен институциональный подход, использующий координирующую, политическую, ограничительную, распределительную, стимулирующую, оптимизирующую функции, раскрыты их содержание и особенности проявления на рынке ипотеки;

- обоснован выбор целей кредитной политики государства в сфере ИЖК необходимостью учета международных жилищных стандартов, наложением целей разнообразных типов социально-экономической политики государства; осуществлена их классификация и предложена система целей: стратегической, конечной и тактической;

- уточнены понятия доступности жилья как совокупности условий, определяющих возможность массовых слоев населения приобретать жилье с использованием ипотечных жилищных кредитов, и доступности ипотечного жилищного кредита как совокупности условий, в которых совершается ипотечная кредитная сделка и которые обеспечивают возможность ее осуществления; обоснованы показатели для их оценки доступности жилья;

- обобщены факторы, определяющие формирование и развитие кредитной политики государства в сфере ИЖК, по уровню воздействия, по взаимосвязи с типами социально-экономической политики, с рынками, субъектами рынка ипотеки, по методологии исследования; показан характер из воздействия на цели, параметры, инструменты кредитной политики;

- систематизированы виды кредитной политики государства в сфере ИЖК в соответствии с типами институциональных мероприятий, типами рынка ипотеки, степенью государственного участия и применяемыми моделями в системе ипотечного жилищного кредитования, с масштабностью, типами заемщиков и кредиторов; раскрыто содержание данных видов политики;

- в соответствии с мировым и отечественным опытом, методологическими требованиями предложена теоретическая модель формирования кредитной политики государства в сфере ИЖК, составляющими которой являются: стратегия - идеология социально ориентированного государства, формирование жилищных стандартов, концепция формирования рынка доступного жилья на основе ипотечного жилищного кредитования и система мер по формированию институциональной среды; тактика - формирование механизмов реализации; контроль за соблюдением субъектами системы ипотечного жилищного кредитования установленных правил, за соответствием институциональной структуры и программ ипотечного жилищного кредитования требованиям рынка); настройка институциональной структуры, механизмов реализации, программ ипотечного жилищного кредитования;

- дополнено представление о принципах формирования и реализации кредитной политики государства рамками институционального подхода, а также раскрыто их содержание в сфере ИЖК;

- развито представление о финансово-кредитном и денежно-кредитном механизмах реализации кредитной политики государства на рынке ипотеки; выделены две формы использования финансово-кредитного механизма - прямого финансирования и кредитования, а также финансирования и стимулирования спроса и предложения ипотечных жилищных кредитов; раскрыто содержание денежно-кредитного механизма и форм его реализации - накопительно-кредитной, кредитной и кредитно-инвестиционной.

2. Раскрыта роль кредитной политики и ипотечного жилищного кредита в социально-экономическом развитии страны, в частности:

- предложен системный подход к исследованию взаимосвязи ипотечного жилищного кредитования с экономическим ростом, рассмотрены его обобщающий воспроизводственный, циклический аспекты;

- расширены существующие представления: о социальных последствиях кредитной политики государства в сфере ипотеки, заключающиеся в изменении поведения домашних хозяйств относительно выбора способов решения жилищной проблемы; о роли кредитной политики в формировании среднего класса; о росте качества жизни через повышение жилищных стандартов на основе увеличения доступности жилья и ипотечных жилищных кредитов;

- развиты представления об инвестиционных свойствах ипотечного жилищного кредита, проявляющиеся как в стимулировании жилищных сбережений и их перераспределении через финансово-кредитную систему в жилищный сектор, так и в механизме формирования ресурсов посредством использования инструментов рефинансирования кредитов (в том числе основанных на секьюритизации, автором обобщены ее возможности);

- выявлена взаимосвязь ипотечного жилищного кредита с эмиссионным механизмом через следующие каналы денежной эмиссии: кредитный, фондовый, бюджетный и валютный; обоснован характер их взаимодействия;

- доказана роль кредитной политики государства в развитии институтов рынка ИЖК: общих - собственности, регулирования, макроэкономической стабилизации, а также специальных - институтов-правил, стимулирующих развитие финансово-кредитных механизмов обеспечения граждан жильем; институтов-организаций, специализированных на ипотечном кредитовании; неформальных институтов - стандартов ипотечного кредитования; раскрыты их особенности и роль в развитии рынка ИЖК.

3. Обобщены и систематизированы тенденции реализации кредитной политики государства в сфере ипотечного жилищного кредитования в России, и на этой основе предложены мероприятия по совершенствованию данной политики, а именно:

- выявлена тенденция в целом адекватности развития банковского механизма ипотечного жилищного кредитования стратегии трансформации рынка жилья в направлении обеспечения его доступности для массовых слоев населения;

- доказана оптимальность бюджетных накопительно-ипотечных механизмов финансирования покупки и строительства жилья с точки зрения расходования бюджетных средств и решения жилищных проблем социально незащищенных и значимых слоев населения;

- осуществлена типологизация региональных программ ипотечного жилищного кредитования по источникам финансовых ресурсов, схемам кредитования, параметрам ипотечного кредита, формам участия государства и кредитных организаций; определены преимущества и недостатки данных программ;

- обобщены способы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов посредством секьюритизации, эмиссии первичными кредиторами облигаций с ипотечным покрытием; выявлены тенденции развития структуры субъектов системы рефинансирования ИЖК;

- выделены отличительные черты механизма секьюритизации ИЖК, заключающиеся в структурировании сделки, траншировании ипотечных ценных бумаг, в упрощенной процедуре их включения в ломбардный список Банка России, в наличии налоговых преимуществ, в обязательном создании резервов; доказана необходимость усиления роли государственного регулирования системы рефинансирования ИЖК в условиях неопределенности на рынке ИЖК.

4. Исследованы особенности рисков в системе ипотечного жилищного кредитования, обобщены способы управления ими, предложены мероприятия по снижению рисков в условиях неопределенности, а именно:

- использован системный подход в управлении кредитным риском в системе ИЖК, который позволил определить ее элементы: выявление источников риска, его оценка, разработка мероприятий по минимизации и контроль за их соблюдением; доказано влияние на платежеспособность заемщика таких факторов, как выбор ипотечного инструмента, соотношение кредита и залога, доля платежей по кредиту в доходах заемщика; предложены методы управления кредитным риском, регулирующие (косвенные и прямые меры) и специальные;

- обобщены представления о природе риска досрочного погашения ИЖК, что позволило определить его как действия заемщика, вызванные изменением рыночных процентных ставок на ипотечный жилищный кредит и стоимости жилой недвижимости, что может привести к достижению отрицательного результата; систематизирована практика оценки указанного риска, а также приведены способы моделирования и их сравнительная характеристика;

- выявлена специфика риска несбалансированной ликвидности в ИЖК, обобщены и охарактеризованы инструменты управления им через механизмы секьюритизации, рефинансирования, включающие в себя способы "наличная оплата", "своп"; дан их сравнительный анализ.

5. Раскрыто содержание отдельных элементов инфраструктуры системы ИЖК в устойчивом ее развитии, а именно:

- доказана роль оценки стоимости жилья в системе ипотечного жилищного кредитования: в определении достаточности и качества предмета залога, в снижении риска кредитора в процессе кредитования посредством проведения процедуры мониторинга стоимости жилья; уточнено определение залоговой стоимости для целей ИЖК; доказано влияние некомпетентной или недобросовестной оценки стоимости залога жилья на степень кредитного риска в ипотечном кредитовании, установлена необходимость ее регулирования;

- раскрыто содержание ипотечного страхования, определены его роль и механизмы обеспечения устойчивого развития системы ипотечного жилищного кредитования на основе систематизации отраслей, видов, целей страхования в ипотечном кредитовании, исследован зарубежный опыт его использования.

**Теоретическая и практическая значимость** диссертационной работы состоит в том, что она развивает мало разработанное в отечественной экономической литературе направление, расширяет его методологический и методический аппарат, направлена на комплексное решение крупной практической проблемы реализации кредитной политики государства в сфере ИЖК и вносит определенный вклад в обеспечение доступности жилья для массовых слоев населения, поступательного развития финансово-кредитного сектора страны и национальной экономики.

Практическое значение, в частности, имеют рекомендации:

- по развитию практики рефинансирования ипотечных жилищных кредитов;

- комплексному управлению рисками ликвидности, кредитным и риском досрочного погашения в системе ипотечного жилищного кредитования;

- внедрению системы мер, обеспечивающих повышение роли оценки заложенной недвижимости в стабильности системы ИЖК, а также в государственном регулировании оценки залоговой стоимости жилья;

- формированию системы ипотечного страхования и повышению ее роли в устойчивом развитии системы ипотечного кредитования;

- расширению практики банковского ипотечного жилищного кредитования.

Основные результаты исследования могут быть непосредственно использованы в процессе преподавания дисциплин "Деньги, кредит и банки", "Организация деятельности коммерческого банка", "Банковский менеджмент", а также соответствующих спецкурсов.

Ряд положений диссертации может быть использован региональными и местными органами власти, кредитными организациями, кредиторами небанковского типа при разработке их стратегий позиционирования на рынке ипотечного жилищного кредитования.

**Апробация результатов исследования.** Полученные результаты исследования докладывались и обсуждались на региональном совещании-семинаре "Бизнес и власть: сотрудничество и ответственность" в г. Ульяновске, в ряде практических семинаров, проводимых Ассоциацией ипотечных банков России и Институтом экономики города, внедрены в практической деятельности правительства Ульяновской области, кредитного потребительского кооператива "Строй и живи", ОАО "Арго Стройинвест". Результаты исследования были представлены на международных всероссийских и региональных конференциях в г. Санкт-Петербурге, Ульяновске, Нефтекамске, Нижневартовске.

Диссертационное исследование составило теоретическую и методологическую основу разработанного автором курса "Оценка залоговой стоимости жилья в системе ипотечного жилищного кредитования", а также используется в преподавании дисциплин "Организация деятельности коммерческого банка", "Банковский менеджмент", "Инвестиции" в Ульяновском государственном университете.

Наиболее существенные положения и результаты предлагаемого к рассмотрению исследования нашли отражение в 40 публикациях, в том числе в 2 монографиях, 9 статьях в журналах из списка ВАК, общим объемом авторского участия 38 печ. л.

**Структура и объем диссертации:** диссертационная работа состоит из введения, 5 глав, заключения, библиографического списка и приложений.