Яруллина Гузель Расиховна. Развитие региональной системы ипотечного жилищного кредитования : на примере Республики Татарстан : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10.- Санкт-Петербург, 2006.- 153 с.: ил. РГБ ОД, 61 07-8/201

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. Система ипотечного кредитования и организационно-экономические особенности ее развития 9

1.1. Система ипотечного жилищного кредитования как базовый элемент социального и экономического развития региона 9

1.2. Организационно-экономические особенности ипотечного кредитования в РФ 22

1.3. Мировой опыт развития ипотечного кредитования 29

ГЛАВА 2. Социально-экономические и финансовые предпосылки развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ 48

2.1. Основные проблемы и факторы развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ 48

2.2. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах РФ 66

ГЛАВА 3. Разработка и развитие рыночной модели региональной системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан 81

3.1,.Определение и классификация рисков, сопровождающих ипотечное жилищное кредитование 81

3,2,Основные тенденции развития региональной системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан... 88

3.3. Концепция развития рыночной модели региональной системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан 102

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 133

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 133

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Введение к работе**

*Актуальность темы исследования.*Для современной России одной из острейших социально-экономических проблем является обеспечение населения жильем. Основным финансовым механизмом ее решения в странах с развитой экономикой является ипотечное кредитование, которое должно стать приоритетным и для России. Между тем, сегодня в РФ доля ипотечных кредитов составляет около 1,5% ВВП, тогда как в других странах она достигает 30-50% ВВП.

В последние годы в России в сфере ипотечного кредитования принят ряд решений на федеральном и региональном уровнях, нашедших отражение в различных программах по обеспечению населения доступным жильем. Отсутствие комплексности в подходах к развитию ипотеки, подмена рыночных принципов формирования системы бюджетно-дотационными, недостаточная финансовая обеспеченность привели к тому, что данные программы носят локальный характер, а ипотечные кредиты составляют лишь *5%*от общего объема кредитных сделок.

Несмотря на широкое освещение данной проблемы в отечественной и зарубежной научной литературе он не нашла системного и эффективного решения. Наиболее сложные и дискуссионные вопросы формирования финансовых источников развития ипотечного рынка не решены и ограничиваются банковским кредитованием без учета социально-экономических различий территорий, характерных для Российской Федерации.

Создание концептуальной территориальной организационно-финансовой модели ипотечного кредитования с отражением федеральной составляющей позволило бы кардинально изменить состояние с обеспечением населения жильем в различных регионах страны. Использование в качестве объекта исследования Республики Татарстан позволит учесть специфику и разнообразие факторов, определяющих решение проблемы обеспечения населения жильем в регионе. В связи с этим, возникает необходимость комплексного изучения вопросов формирования и развития системы

**4**ипотечного кредитования в регионе, что и определяет актуальность темы диссертационного исследования.

*Степень разработанности проблемы.*Основой теоретического исследования вопросов, посвященных теории и практике ипотечного кредитования послужили труды зарубежных специалистов Дж.Кука, Н. Ордуэя, Р. Страйка, Ф.Дж. Фабоцци, Д. Фридмана и др. Вопросам развития ипотечного кредитования посвящены работы российских ученых В.К. Гуртова, И.В. Довдиенко, А.Т. Евтуха, И.В. Жигунова, В.В. Иванова, Б.Н. Каримова, Э.А. Козловской, С.С. Колобова, Н. Косаревой, В.А. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцевой, В.И.Лимаренко, В.В. Меркулова, В.Д. Никифоровой, СМ. Печатниковой, В.А. Проскурина, Е.И. Тарасевича, А.Н. Ужегова, Р.Г. Хисамутдинова, Г.А. Цылиной.

Вместе с тем, анализ показал, что эти работы в первую очередь направлены на решение вопросов банковского кредитования, деятельность агентств, социальную ипотеку. При этом недостаточно внимания уделено проблемам комплексного системного обоснования формирования системы и рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации и регионах, что определило выбор цели и задач диссертации.

*Цель и задачи диссертационной работы.*Целью исследования является научное обоснование формирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования и разработка рекомендаций по ее развитию в регионах РФ.

Исходя из вышеуказанной цели были определены следующие задачи исследования:

уточнение понятийного аппарата и экономического содержания системы и рынка ипотечного жилищного кредитования;

анализ российского опыта ипотечного кредитования и его региональных особенностей;

выявление и классификация факторов, оказывающих доминирующее влияние на процесс формирования развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и ее регионах;

разработка концептуальной модели формирования региональной системы ипотечного кредитования;

разработка методических положений по развитию системы ипотечного жилищного кредитования.

*Предмет исследования*- совокупность организационно-экономических отношений в области формирования системы ипотечного жилищного кредитования в регионах и Российской Федерации в целом.

*Объект исследования*- система ипотечного жилищного кредитования и ее структурные элементы на региональном уровне.

*Теоретическую и методологическую основу*диссертационной работы составили труды отечественных и зарубежных ученых в области экономической теории, финансовых рынков, банковского и страхового дела, инвестиций, финансирования жилищного строительства. Для решения поставленных в работе задач применялись системный анализ, индукция и дедукция, анализ и синтез, исторический метод, методы эмпирического исследования (наблюдение, опрос, сравнение), общенаучные подходы, статистические методы.

Информационную базу исследования составили: нормативно-правовые акты РФ и ее субъектов, а также зарубежных стран; материалы научных и научно-практических конференций и семинаров; официальные статистические данные Государственного комитета РФ по статистике; информационные материалы Центрального банка РФ; Российской ипотечной ассоциации, Госстроя РФ; Государственного комитета Республики Татарстан по статистике и Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

*Научная новизна*результатов диссертационной работы заключается в следующем:

уточнено понятие системы ипотечного жилищного кредитования, раскрыто ее экономическое содержание;

выявлены, обобщены и классифицированы факторы, влияющие на формирование, функционирование и развитие региональной системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;

идентифицированы риски ипотечного кредитования в РФ и разработана их классификация;

разработана концептуальная модель формирования региональной системы ипотечного кредитования и обоснованы методические положения по ее реализации;

обоснована необходимость, целесообразность и условия формирования и использования Фонда поддержки и развития Республики Татарстан для развития региональной системы ипотечного жилищного кредитования.

*Практическая значимость*работы заключается в том, что разработанные положения, рекомендации и выводы могут быть использованы органами регионального управления, ипотечными агентствами в качестве практического инструмента финансирования жилищной сферы при формировании региональных и муниципальных программ ипотечного кредитования; коммерческими банками и другими коммерческими организациями, предоставляющими ипотечные кредиты.

Основные положения работы были использованы в процессе преподавания дисциплин «Деньги. Кредит. Банки», «Банковское дело» в СПбГИЭУ.

*Апробация результатов исследования.*Основные положения, выводы и результаты исследования были доложены, обсуждены и одобрены на VII научно-практической конференции студентов и аспирантов «Менеджмент и экономика в творчестве молодых исследователей» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете в 2004 г.; VI и VII Межвузовских конференциях аспирантов и докторантов «Теория и практика финансов и банковского дела на современном этапе» (Санкт-Петербург, 2004 -

**7**2005 гг.); Межвузовской конференции преподавателей, аспирантов и докторантов «Проблемві правового регулирования товарного и финансового рынка: теория и практика» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете в 2006 г.; Международной научной конференции «Финансы, кредит и международные экономические отношения в XXI веке» в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов в 2006 г.

*Структура duccepmaifuu.*Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений.

Во *Введении*обоснована актуальность темы диссертационной работы, определены цель и задачи исследования, его предмет и объект, методическая и информационная база, научная новизна и практическая значимость, дана краткая характеристика работы.

В первой главе диссертации - *«Система ипотечного кредитования и организационно-экономические особенности ее развития»*- раскрывается понятие и экономическое содержание системы и рынка ипотечного кредитования, выявлены закономерности их формирования и развития; выявлены и классифицированы принципы развития системы ипотечного кредитования в РФ; определены задачи и функции рынка ипотечного кредитования; изучен и обобщен зарубежный опыт использования вариантов моделей ипотечного кредитования.

Во второй главе диссертации - *«Социально-экономические и финансовые предпосылки развития системы ипотечного жилшцного кредитования в регионе» -*на основе проведенного исследования выявлены, систематизированы и обобщены опыт и проблемы развития ипотечного кредитования в российских регионах, предложена классификация региональных ипотечных программ; определены основные факторы, оказывающие влияние на развитие региональных систем ипотечного жилищного кредитования и обоснована необходимость совершенствования этих систем с ориентацией на рыночные принципы функционирования.

В третьей главе диссертации - *«Разработка концептуальной модели региональной системы ипотечного жилищного кредитования (на примере Республики Татарстан)» -*выявлены основные проблемы и тенденции развития системы ипотечного кредитования в Республике Татарстан, обоснована целесообразность создания и развития регионального рынка ипотечного кредитования, определено его место в региональной системе ипотечного кредитования, а также функции и задачи участников; разработана инфраструктура рынка ипотечного кредитования. Выявлены и классифицированы риски ипотечного кредитования в РФ. Сформулирован комплекс предложений по совершенствованию институционального и ресурсного обеспечения развития ипотечного кредитования на региональном уровне, на основе Фонда поддержки и развития Республики Татарстан.

В *Заключении*изложены основные результаты диссертационной работы.

*Список литературы*включает в себя 122 наименования.

*Публикации.*Основные положения диссертации изложены в 10 научных работах общим объемом 1,75 п.л.

## Система ипотечного жилищного кредитования как базовый элемент социального и экономического развития региона

В историческом процессе развития института залога, ипотека представляет собой наиболее совершенную форму. Основные принципы и элементы ипотеки, зародившейся еще до нашей эры, развиваются и действуют с некоторыми изменениями до настоящего времени.

Исторические документы свидетельствуют о том, что институт ипотеки возник задолго до 4 в. до н. э. Само понятие ипотека (от греч. hypotheke -подпорка, подставка) пришло в мировую финансово-экономическую систему из Древней Греции, позволив перевести долговые обязательства из сферы личной ответственности в сферу ответственности имущественной. Цель ипотеки, как формы долгового обеспечения, заключается в предотвращении опасности, связанной с негласными способами установления прав на недвижимость. С течением времени слово стало употребляться для обозначения залога [44].

Дальнейшее развитие институт ипотеки получает в Римской империи. В правление императора Антония Пия (2 в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков. Уже тогда существовало около 50 банков и действовало более 800 ростовщических и меняльных контор. Банки становились специализированными. Развивались различные банковские институты: коммунальные, религиозные и другие, возникали прообразы сберкасс, сберегательных ассоциаций и т.п. Государство всегда оказывало большую поддержку ипотечному кредитованию. Для этого создавались специальные социальные институты.

Институт ипотеки (залога недвижимости) в течение относительно небольшого времени прошел эволюцию от фидуции (fiducia, от лат. - сделки на доверии или доверительной сделки; первой формы вещного обеспечения), к более прогрессивной стадии - пигаусу и далее к ипотеке [66]. Появление последней стадии института ипотеки - собственно самой ипотеки - было обосновано политическими и экономическими условиями того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования в Риме и массовая передача земель арендаторам привели к возникновению классического института ипотеки. По существующему законодательству ни одна действующая правовая форма не подходила для гарантирования этого вида сделок между собственниками земель (латифундистами) и арендаторами, так как мелкие арендаторы не имели ничего кроме орудий труда, которые они в силу своей профессии не могли заложить. Выходом из этой ситуации было введение новой формы залога - залога арендаторами самих орудий труда, причем без передачи предмета залога во владение арендодателя. Позже новый вид залога распространился и на другие виды имущества, в частности, на залог недвижимости [66].

Таким образом, возник институт ипотеки, который был, во-первых, договором о залоге; во-вторых, договором о гарантии, что взятые заемщиком обязательства будут выполнены, на основании чего, при неисполнении должником обязательства, возникало право кредитора истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы оставшихся долгов заемщика.

Особенность российской ипотеки как правовой системы состоит в том, что она развивалась от ипотеки к фидуции, а не наоборот. Залог недвижимого имущества и, прежде всего вотчинных (наследственных) владений широко укоренился в России XV века. Залог в то время не требовал передачи заложенного имущества во владение кредитора. Требование о передачи вещи появилось только в XVIII веке, то есть значительно позже [30].

Постепенно ипотека входит и в средневековое европейское законодательство. В Германии она появляется не ранее XIV века (до этого господствует принцип личной ответственности за долги), во Франции - с конца XVI века действовала негласная ипотека. В законодательстве европейских стран ипотека имеет две характерные черты. Во-первых, она применима только к недвижимости; во-вторых, продажа заложенного имения производится не самим кредитором, а при посредстве суда.

Для кредитора ипотека становится самым верным средством получить «обеспечение по долгам», не принимая в свое владение имение должника и не опасаясь конкуренции кредиторов. Ипотека становится надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу. Ипотека распространялась на недвижимость независимо от смены владельца.

В дореволюционной России ипотека как юридическое право также действует лишь с момента внесения записи в вотчинную или ипотечную книгу. Ипотечная книга являлась своеобразным реестром прав и обязанностей собственника и кредиторов имения, а гласность служила гарантией достоверности содержания. В ипотечной книге отражались все переходы имения от одного владельца к другому, изменения в составе землевладения, вся история и статистика имущества, то есть его прошлое и настоящее во всех отношениях.

Результативность ипотечной системы достигалась благодаря ее тесной связи с законодательством. Суд не принимал к производству иски, основанные на фактах, не учтенных в ипотечной книге. Это делало запись в ипотечной книге не формальным актом, а решающим моментом в процессе признания банковского клиента истинным собственником закладываемого имущества. Ипотека вносила четкий порядок в осуществление залоговых операций, исключая двусмысленность их содержания Одновременно была установлена обязательная продажа предмета залога. Таким образом, можно констатировать - дореволюционные ипотечные правоотношения в России имели очень прочные позиции и были широко развиты. Кроме того, система ипотечного кредитования была доступна многим слоям населения.

## Основные проблемы и факторы развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ

При разработке путей развития ипотечного кредитования в Российской Федерации, главной целью является создание эффективно работающей системы ипотечного жилищного кредитования. Данная система должна обеспечивать доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами и основываться на рыночных принципах приобретения жилья на свободном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов,

В последние годы российское банковское ипотечное кредитование развивается ускоренными темпами. Количество банков - участников рынка постоянно растет, ставки по кредитам снижаются до уровня 9-10% в валюте и до 12-15% в рублях, размер авансовых взносов снизился уже до уровня 10%. Однако главная причина недоступности ипотеки скрыта в другом -низком платежеспособном спросе и в высоких ценах на жилье, что обусловлено резким несоответствием резервов жилищного фонда дополнительным потребностям населения. Поэтому одно из основных направлений обеспечения доступности ипотеки лежит в сфере строительства.

Общая ситуация на рынке такова, что на сегодняшний день ипотечные кредиты в России выдают 234 банка. Объем ипотечного кредитования в 2005г. составил около 2,9 млрд. долларов [121], что больше аналогичного показателя предыдущего года почти на 50% (рис.2.1).

## Определение и классификация рисков, сопровождающих ипотечное жилищное кредитование

Реализация мероприятий по развитию региональной системы ипотечного жилищного кредитования неизбежно сопряжено с рисками, возникающими в процессе ипотечной деятельности и требующих обоснованной оценки и применения методов управления ими (рис.3.1).

Ипотечные риски в России можно разделить на: общие - присущие ипотечному кредитованию как виду деятельности вообще; конъюнктурные - определяемые конъюнктурной экономико-политической спецификой отдельно взятого государства, региона.

Общие риски вытекают непосредственно из специфики ипотечной деятельности и присутствуют при реализации любой модели ипотечного кредитования. К ним относятся следующие виды рисков: кредитный риск, риск процентной ставки, имущественные риски, риск досрочного погашения платежа, риск ликвидности, риск утраты заемщиком трудоспособности [31, 48, 66].

Кредитный риск - это риск невыполнения заемщиком по каким-либо причинам своих обязательств по кредиту. Здесь основная политика государства и кредитных учреждений ведется в области обеспечения стабильности первичного взноса. Кроме того, большую роль играет правильность выбора кредитных технологий и инструментов как составной части андеррайтинга и банковской политики.

Существует целый ряд показателей, определяющих надежность (и доступность) кредита. В качестве дополнительной гарантии кредита (к залогу и страхованию) предполагается обязательный крупный первичный взнос заемщика в качестве частичной оплаты недвижимости продавцу. Превышение

В России и Республике Татарстан размер первоначального взноса составляет порядка 30% от стоимости приобретаемого жилья, что существенно выше чем, например, в США (5-10%). Связано это с такими обстоятельствами, как непрозрачностью доходов потенциальных заемщиков; статьей Гражданского кодекса РФ, исходя из которой очень сложно выселить должника из квартиры, если она является единственным его жильем, нестабильностью цен на жилищном рынке и т.д.

В США и некоторых европейских странах величина первоначального взноса была снижена за счет такого инструмента как страхование кредитного долга, и, несмотря, на некоторое увеличение размера ежемесячных выплат, это дало возможность получить ипотечный кредит тем клиентам, для которых основным препятствием служил высокий порог первоначального взноса. В России такая практика практически не применяется. Учитывая сложившиеся в РФ и Республике Татарстан обстоятельства, по которым размер авансового платежа является одним из основных препятствий в получении кредита (по данным социологического опроса), особенно для молодых семей, степень влияния данного риска на развитие ипотеки в республике можно оценить как очень высокую.

Риск процентной ставки - это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок, т.е. когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банком в настоящее время или в будущем средствам.

Изменение рыночной процентной ставки - характерный риск для страны с нестабильной экономикой, который, как правило, является следствием изменения уровня инфляции. Для кредитора такие изменения могут повлечь за собой снижение прибыльности по ипотечному кредитованию, особенно при фиксированной на весь срок кредитования ставке процента. Одним из способов защиты от таких последствий является применение плавающей процентной ставки. В России плавающая процентная ставка, как правило, не используется, а риск процентной ставки снижается за счет применения завышенной фиксированной ставки.