Айдаева Ирина Игоревна. Совершенствование механизма ипотечного кредитования в жилищном строительстве : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 Москва, 2007 176 с., Библиогр.: с. 155-173 РГБ ОД, 61:07-8/5082

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. Место и роль ипотечного кредитования в улучшении социально - бытовых условий граждан России 11

1.1. Рынок жилой недвижимости и его развитие в России 11

1.2. Ипотечное кредитование как инструмент обеспечения жилищных потребностей населения 24

1.3. Зарубежный опыт ипотечного кредитования: сравнительная характеристика и анализ возможностей его эффективного использования в России 46

ГЛАВА 2. Источники и механизм привлечения инвестиционных ресурсов населения на рынок жилья 74

2.1. Жилищные потребности и инвестиционные ресурсы населения 74

2.2. Направления и методы повышения доступности жилья на основе ипотечного кредитования в регионе 100

2.3. Совершенствование механизма ипотечного кредитования на региональном рынке жилья в Республике Бурятия 128

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 150

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ...155

ПРИЛОЖЕНИЯ 174

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Жилищная сфера является одной из важнейших в обеспечении необходимых потребностей человека. Её положение во многом определяет уровень жизни граждан и свидетельствует об их благосостоянии.

С недавнего времени в России существенно меняются источники жилищного финансирования. Бюджетные ассигнования на строительство и обеспечение населения жильем сократились, что усугубило жилищную проблему. Международная практика рыночного хозяйствования показывает, что государство берет на себя удовлетворение жилищных потребностей только малоимущих и социально необеспеченных граждан1. Основным источником средств для приобретения и строительства жилья становятся их собственные сбережения, используемые с привлечением кредитных ресурсов.

За годы рыночных преобразований в России число семей, получивших жилье или улучшивших жилищные условия за счет государства, уменьшилось с почти 1,3 млн. в 1990 г. до 151 тыс. в 2005 г.2В настоящее время около 87 млн. человек нуждаются в улучшении жилищных условий, однако приобрести жилье в собственность в состоянии лишь 4-6% нуждающихся. Ввод нового жилья едва покрывает его выбытие, растет износ жилого фонда. Средняя обеспеченность жильем в России - 21,3 кв.м. на человека, в то время как в развитых странах эта цифра значительно выше: в Германии - 35 кв.м., Швеции, Норвегии и Канаде - 40 кв.м., США - 70 кв.м.

Формирование системы ипотечного кредитования - одна из наиболее важных экономических и социальных задач в современной

' Жилищный кодекс РФ предусматривает участие государства в улучшении жилищных условий лишь выходящим на пенсию военнослужащим, переселенцам из ветхого и аварийного жилищного фонда, участникам ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, подлежащих отселению с комплекса Байконур, беженцам и вынужденным переселенцам, гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к нему территорий. 2 Российский статистический ежегодник. 2006 г. Стат. сб. / Росстат. - М., 2006. - С. 209.

России, поскольку затрагивает такие острейшие проблемы, как обеспечение жильем, распределение доходов населения, кардинальное ускорение жилищного строительства и связанных с ним отраслей производства.

В настоящее время осуществляется национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Основным инструментом его реализации служит федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 гг., которая предусматривает «формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания... значительной части населения страны»3.

Ипотечное кредитование, будучи инструментом обеспечения граждан жилищной недвижимостью, может не только способствовать притоку денежных средств на рынок жилья, но также активизирует экономическое развитие регионов, повышает социальную защищенность граждан и качество жизни населения.

Реализация федеральной программы «Жилище» обуславливает необходимость отбора наиболее эффективных инструментов активизации внутренних источников инвестирования, преодоления спросовых ограничений на рынке жилья, повышения уровня обеспеченности населения жильем, отбора действенных финансово - кредитных инструментов инвестирования в жилье, уменьшения кредитных рисков. Для достижения намеченных целей, количественного и качественного обоснования принимаемых решений требуется соответствующее научное обеспечение.

**Степень научной разработанности проблемы.**

3 О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы: распоряжение Правительства РФ [от 14 марта 2001г. №346-р] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - №39. - Ст. 3770.

Различные аспекты в области формирования и развития механизма ипотечного кредитования нашли свое отражение в трудах российских и зарубежных ученых - экономистов.

Рыночный механизм функционирования жилищной сферы, основные взаимосвязи субъектов рынка жилья исследуются Р. Страйком, Г. Поляковским, Е.Е. Румянцевой, М.И. Каменецким и др.

Большой вклад в изучение зарубежного опыта организации систем ипотечного кредитования, проблем реформирования жилищной сферы и оплаты жилья внесли Н.С. Пастухова, Н.Б Косарева, Н.Н. Рогожина, А. Пузанов, В.В. Меркулов, В.М. Минц и др.

Тенденции развития кредитно - финансового механизма рынка жилья представлены в работах А.Г. Куликова, В.А. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцевой, В.И. Лимаренко, СМ. Печатниковой, И.А. Пенкиной, Е.В. Пономаренко, Э.Файкса и др.

Несмотря на разнообразие и глубину теоретических разработок системы экономических отношений на рынке жилья и инвестиционно -финансовых инструментов повышения платежеспособного спроса на жилье через развитие кредитных механизмов, многие основаны на опыте развитых стран и требуют дальнейшего исследования применительно к российским условиям, с учетом территориальных аспектов развития экономики.

Выбор темы диссертационного исследования обусловлен дискуссионностью вопроса модернизации рынка жилья,

4 См.: Аверченко В. Принципы жилищного кредитования / В. Аверченко, Р. Весели, Г. Наумов, Э. Файкс, И. Эртл. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. - 261 с; Жилищная экономика / Под. ред. Г. Поляковского. - М.: Дело, 1996. - 224 с; Пономаренко Е.В. Финансы общественного сектора России / Е.В. Пономаренко. - М.: Экономика, 2001. - 191 с; Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов. - СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. - 358 с; Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, СМ. Печатникова. - М.: Изд-во «Дело и сервис», 2006. - 272 с; Боровкова Вал. Экономика недвижимости / Вал. Боровкова, Вик. Боровкова, В. Мокин, О. Пирогова. - СПб.: Питер, 2007. - 416 с; Основы ипотечного кредитования / Н.С. Пастухова [и др.]; под. ред. Н.Б. Косаревой. - М.: 2007. - 576 с.

приоритетностью и перспективностью рынка ипотечных услуг для России, неразработанностью подходов его рыночной трансформации и особой значимостью изучения поставленных проблем. Ситуация на жилищном рынке неоднородна и изменчива, поэтому необходимо постоянно проводить мониторинг состояния проблемы.

**Целью диссертационной работы**является исследование процесса становления ипотечного жилищного рынка в России и разработка предложений по совершенствованию экономического механизма финансирования жилищного строительства на основе ипотечного кредитования, обеспечивающих привлечение внебюджетных источников.

Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач:

выявить особенности формирования и функционирования российского рынка жилья, оценить формы и методы воздействия на рынок жилья в системе его государственного регулирования;

раскрыть экономическое содержание механизма ипотечного кредитования, его взаимосвязи с различными отраслями экономики, а также возможности ипотеки служить решению целого комплекса финансовых, инвестиционных и социальных задач;

проанализировать отечественный и зарубежный опыт разработки и реализации эффективных моделей ипотечного кредитования, выявить возможности его использования;

оценить потребности и возможности участия населения в системе финансирования жилищного строительства в целях обеспечения жильем семей со средними доходами;

выявить тенденции развития российского строительного комплекса с позиции обеспечения им потребностей в жилищном строительстве;

определить условия развития ипотечного кредитования в жилищном строительстве в России и отдельных регионах страны.

**Объектом исследования**является существующая система финансирования жилищного строительства, ее основной финансовый инструмент - ипотечное кредитование в части формирования, развития и функционирования его механизма в условиях рыночной экономики.

**Предметом исследования**являются экономические отношения между субъектами ипотечного кредитования по поводу формирования эффективного инвестиционно - финансового механизма приобретения и строительства жилья на возвратной основе.

**Научно - методологическая основа исследования.**

**Методологическую базу**исследования образуют общенаучные методы познания. В качестве **теоретической основы**исследования использовались результаты научных работ ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного жилищного кредитования, по вопросам реформирования российской экономики, создания жилой недвижимости.

**Эмпирическую основу и информационную базу**диссертационной работы составили действующие законы, постановления Правительства РФ и Республики Бурятия и другие нормативно-правовые документы, связанные с рассматриваемой проблемой, аналитические обзоры и статистические данные Федеральной службы государственной статистики, Центрального Банка России, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Фонда «Институт экономики города», Всероссийского центра уровня жизни (ВЦУЖ). Кроме того, автор использовал материалы научно-практических конференций, «круглых столов», периодические издания, материалы, расположенные на сайтах глобальной сети Интернет.

В диссертации применялись методы статистического, экономико-математического анализа, системный подход к рассмотрению

исследуемых процессов, логический метод и метод группировок, анализа и синтеза, теоретическое обобщение и др.

**Основные результаты диссертационного исследования,**

полученные лично автором, и их **научная новизна**заключаются в следующем:

- раскрыты современное состояние рынка жилья, выявлены  
негативные особенности его формирования: деформация спроса и  
предложения, высокий уровень рисков и цен ипотечного жилищного  
кредитования по сравнению с мировыми, малый объем рынка, слабое  
участие государства в развитии ипотечного кредитования;

уточнена классификация видов ипотечного кредита в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания, выявлено преобладание простейшего вида ипотечного кредита (базисный тип закладной с фиксированной процентной ставкой), предложено перейти от простых к более сложным формам (например, кредиты с переменной процентной ставкой);

обоснована необходимость усиления социальной роли ипотечного кредита как способа разрешения противоречия между высокими ценами на жилье и низким платежеспособным спросом при неудовлетворительной обеспеченности жилищной потребности населения;

систематизированы научно - методологические подходы к расчету показателя «доступности жилья». Установлено, что для отражения реального положения следует учитывать расходы семьи в период накопления средств;

выявлено несоответствие реальных экономических условий действия региональных механизмов ипотечного кредитования институциональным требованиям формирования двухуровневой модели ипотеки, обусловленное недостаточной обеспеченностью свободным жильем и низким уровнем доходов населения.

- на примере Республики Бурятия обоснован региональный механизм кредитования, дополненный субсидированием, и рассчитана эффективность использования этих средств, выражающаяся в количестве семей, улучшивших жилищные условия.

**Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

1. Аргументация того, что социально - экономический эффект ипотеки выражается в ускоренном развитии рынка капитала, укреплении финансово - инвестиционной базы экономики, в том числе и за счет вовлечения в её реальный сектор сбережений граждан.
2. Вывод о том, что сложившиеся диспропорции между высокой потребностью в жилье и ограниченными финансовыми возможностями выравниваются с помощью льготного кредитования, государственной поддержки из внебюджетных фондов, предоставления безвозмездных субсидий льготным категориям граждан.
3. Констатация положения, что квартиры становятся выгодным объектом инвестирования. При этом, чем выше цены и, следовательно, ожидания их коррекции, тем больше инвесторов не стремятся снижать ликвидность своего актива. В результате огромное количество квартир пустует, фактически выбывая из состава жилищного фонда, что в свою очередь ухудшает обеспеченность населения жильем.
4. Обоснование предложений по совершенствованию механизма ипотечного кредитования: в т.ч. содействие банков в оформлении налогового вычета своим клиентам, использование средств Стабилизационного фонда РФ для развития ипотечного кредитования.
5. Значительное влияние ипотеки на социальные процессы. В Республике Бурятия развитие ипотечного кредитования сможет способствовать решению проблемы миграции населения республики, улучшению демографической ситуации.

**Практическая значимость исследования.**Основные результаты работы могут быть использованы в учебном процессе при разработке

материалов и чтении лекций по развитию рынка недвижимости и методологии ипотечного кредитования. Содержащиеся в работе выводы и рекомендации могут найти применение в практике работы региональных и муниципальных органов власти, связанной с совершенствованием залогово - кредитных отношений и разработкой программ по расширению применения ипотечного кредитования.

**Апробация результатов диссертационного исследования.**

Основные положения работы обсуждались и получили оценку на научных конференциях: совместной междисциплинарной аспирантской конференции РАГС-СЗАГС «Государственность и государственная служба России: пути развития» в Северо-Западной академии государственной службы (г. Санкт-Петербург, июнь 2004 г.); ежегодной междисциплинарной аспирантской конференции «Россия: тенденции и перспективы развития» в Институте научной информации по общественным наукам РАН (г. Москва, декабрь 2005 г.), а также были обсуждены на методологических семинарах. Основные положения диссертационного исследования нашли отражение в пяти научных публикациях автора общим объемом 2,4 п.л., включая статью в журнале из перечня ВАК Минобрнауки России.

**Структура диссертации**отражает логику, порядок исследования и решения поставленных задач. Диссертация состоит из введения, двух глав, шести параграфов, заключения, библиографического списка использованной литературы и приложений.

## Рынок жилой недвижимости и его развитие в России

В последнее время рынок жилой недвижимости становится сферой пристального внимания и изучения многих экономистов. Причиной этого является огромное значение для жизнедеятельности и жизнеобеспечения каждого человека развития производственной, коммерческой, социальной инфраструктуры. Переход к рыночной экономике включает в себя реформирование жилищной сферы и жилищной политики, создающей необходимые условия жизнедеятельности и воспроизводства населения.

Жилищная сфера является одной из важнейших в обеспечении необходимых потребностей человека. Состояние именно этой сферы экономики во многом определяет уровень жизни граждан и свидетельствует об их благосостоянии. В конечном итоге, благосостояние народа, степень его «богатства» и формирует базу для развития экономики страны в условиях рынка. Жилищное строительство, являясь структурообразующим фактором, обеспечивает спрос и через него развитие отраслей строительных материалов и конструкций, лесной и деревообрабатывающей промышленности. Получают импульс транспорт, энергетика, металлургия, развивается коммунальная инфраструктура. Дополнительный толчок развития получает и весь строительный комплекс, выполняя заказы на строительство объектов социальной сферы, непосредственно связанных с процессом жилищного строительства. Жилищное строительство вносит также весомый вклад в бюджеты всех уровней - федерального, регионального, местного. Не менее существенна роль жилищного строительства в решении таких важных государственных задач, как повышение мобильности трудовых ресурсов страны и снижение уровня безработицы. Рыночный тип экономики предполагает высокую мобильность трудовых ресурсов, что не может быть обеспечено без эффективного решения жилищных проблем населения.

Жилищная система, функционировавшая в дореформенный период, характеризовалась жестким государственным регулированием всех жилищных отношений и доминированием государственной собственности5.

С переходом к рыночной экономике рынок недвижимости выделяется в самостоятельную сферу экономических отношений, что находит свое отражение в появившейся терминологии.

Балабанов И.Т. отмечает «Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости, и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле - продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, в наем»6.

## Ипотечное кредитование как инструмент обеспечения жилищных потребностей населения

Наибольшее распространение в мире получило жилищное ипотечное кредитование. Жилищное ипотечное кредитование -финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог этой недвижимости в качестве обеспечения гарантий по возвратности кредитных средств.

Жилищное ипотечное кредитование наряду с общими для ипотечных операций характерными чертами имеет и свою специфику. Суть этой специфики рынка жилищной ипотеки, его место и роль в системе жилищного финансирования заложены уже в самом его определении: жилищное ипотечное кредитование - долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы.

Главная цель развития ипотечного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных кредитов.

Создание этого механизма позволяет решить проблему сбалансированности спроса и предложения на рынке жилья; стимулирует развитие комплекса отраслей промышленности, сопряженных с жилищным строительством (производство строительных материалов, оборудования и техники, создание транспортной инфраструктуры, сфера оказания жилищно-коммунальных услуг), развитие которых обеспечит создание новых рабочих мест, формирующих платежеспособный спрос населения и увеличение налоговых поступлений; способствует преодолению социальной нестабильности путем увеличения занятости населения и решения проблемы удовлетворения потребности населения в жилье, что, в свою очередь, приводит к улучшению здоровья нации, увеличению продолжительности жизни, повышению трудоспособности населения.

Кроме того, ипотечное кредитование имеет большое значение для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы и рынка ценных бумаг. Отсутствие развитого рынка ипотечного кредитования не позволяет признать банковскую систему современной, эффективной, удовлетворяющей разнообразные потребности экономики, а обеспечение рефинансирования выданных кредитов посредством ипотечных ценных бумаг является необходимым условием функционирования механизма ипотечного кредитования.

Таким образом, можно говорить о том, что ипотечное жилищное кредитование положительно сказывается на социально - экономическом развитии регионов и страны в целом, что объективно способствует использованию данного механизма как мощного стимулятора стабилизации и роста современной российской экономики.

## Жилищные потребности и инвестиционные ресурсы населения

Российская система жилищного финансирования в дореформенный период соответствовала проводимой жилищной политике и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном предоставлении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий. В 1987 году доля государственных капитальных вложений в жилищное строительство составляла более 80%, а средства населения - лишь 14,6% (включая средства индивидуальных застройщиков и членов жилищностроительных кооперативов) .

В дорыночный период жилье, созданное за счет госкапвложений подразделялось по качественным и стоимостным характеристикам исходя из местоположения и назначения. За последние 10-15 лет психология владельца жилой недвижимости претерпела весьма существенные изменения. Если раньше, подавляющее большинство жилых домов, финансируемых из госбюджета, строились по типовым проектам, то теперь владелец стремится к индивидуализации. Сформировался спрос на комфортабельные коттеджи, расположенные на собственных земельных участках.

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищностроительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.