Соловова Ольга Николаевна. Формирование и развитие рынка ипотечных кредитов : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 СПб., 2006 150 с. РГБ ОД, 61:06-8/2870

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ

1.1. Анализ состояния и тенденций развития ипотечного кредитования в России 10

1.2. Опыт становления и развития рынка ипотечного кредитования в странах Западной и Восточной

Европы 30

1.3. Анализ теоретических и методических подходов к изучению проблем формирования и развития рынка ипотечных кредитов в России 42

ГЛАВА 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ

2.1. Рынок ипотечных кредитов: понятие и структура 53

2.2. Инфраструктура рынка ипотечных кредитов 69

2.3. Методы регулирования рынка ипотечных кредитов 82

ГЛАВА 3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

3.1. Рынок ипотечных кредитов Санкт-Петербурга и основные проблемы его развития 93

3.2. Рекомендации по развитию регионального рынка ипотечных кредитов 113

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 123

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 133

Приложение №1 145

Приложение №2 147

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Ипотечное кредитование как метод привлечения финансовых ресурсов под залог недвижимости, позволяет решать широкий спектр задач, в том числе одну из традиционно сложных -обеспечение населения доступным жильем.

На начало 2006 года состояние жилищного фонда России характеризуется как неудовлетворительное. Так, около 15% жилищного фонда России находятся в ветхом состоянии, когда износ здания составляет 60%, 30% зданий требуют капитального ремонта, 35% - выборочного капитального ремонта.

Не смотря на то, что за период с 2001 по 2005 гг. показатель ввода в действие жилых домов увеличивался в среднем на 2,7 млн. кв. м. и составил 45,8 млн. кв. м., объемы жилищного строительства так и не достигли уровня 1990 года, когда ввод жилья составлял 61,7 млн. кв. м.

Существенным фактором, осложняющим решение жилищной проблемы, является быстрый рост цен на недвижимость. Так, за период с 2001-2005 гг. цены на жилье выросли в 2,6 раза и составили на начало 2006 года 18,5 тыс. руб. за 1 кв. м., в то время как средние доходы населения составили на начало 2006 года 9 896 руб. в месяц.

Одним из путей решения жилищной проблемы является развитие рынка ипотечного кредитования. Современный этап становления российского рынка ипотечных кредитов характеризуется увеличением числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты. Так, если в 2001 году предоставляли ипотечные кредиты населению только 112 кредитных организаций, то к началу 2006 года - 269 кредитных организаций; создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию и его региональные филиалы; формируется нормативно-правовая база, регулирующая отношения в сфере ипотечного кредитования.

Вместе с тем, процесс формирования рыночных отношений в сфере ипотечного кредитования протекает в Российской Федерации медленно, что обуславливает необходимость комплексного изучения особенностей формирования и развития рынка ипотечного кредитования на современном этапе и определяет *актуальность темы диссертационного исследования.*

**Уровень разработанности проблемы.**Проблемы формирования и развития рынка ипотечного кредитования в современной экономике России является слабо изученной.

В научной и учебной литературе разработаны основы понятийного аппарата в области ипотечного кредитования: предложены определения ипотечного кредитования, систематизированы основные виды, рассмотрены принципы и функции ипотечного кредитования. Основы ипотечного кредитования рассмотрены в работах: К.Л. Астапова, Э.Р. Бугулова, Ю.В. Головина, В.А. Горемыкина, В.А.Гурвича, И.В. Довдиенко, B.C. Ема, Б.К. Каримова, В.А. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцевой, В.И. Лимаренко, И.В. Павловой. Отдельные вопросы функционирования рынка ипотечных кредитов и его инфраструктура описаны в работах таких авторов как: А.А. Аболина, И.В. Довдиенко, В.А. Ема, М.П. Логинова, В.Д. Никифоровой, СМ. Печатниковой, И.А. Разумовой, В.З. Черняка, В.М. Ходачека.

Вместе с тем вопросы определения состава участников рынка ипотечного кредитования, элементов инфраструктуры рынка ипотечного кредитования, взаимодействия рынка ипотечного кредитования с другими сегментами финансового рынка, формирования и развития рынка ипотечных кредитов в современной экономической ситуации не получили достаточного освещения в научной литературе, что определило *цель и задачи диссертационного исследования.*

**Цели и задачи диссертационного исследования.**Целью диссертационного исследования является разработка методических основ

формирования и развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи:

проведен анализ состояния и тенденций развития ипотечного кредитования в России;

проанализирован опыт развития ипотечного кредитования в странах Западной и Восточной Европы;

обобщены теоретические и методические подходы к раскрытию сущности и особенностей функционирования рынка ипотечного кредитования;

разработаны методические положения, описывающие процесс функционирования рынка ипотечного кредитования;

предложены методические рекомендации по развитию регионального рынка ипотечного кредитования.

**Предметом исследования**в диссертационной работе выступают финансово-организационные отношения в сфере ипотечного кредитования.

**Объектом исследования**в диссертационной работе является рынок ипотечных кредитов и его инфраструктура.

**Теоретическую и методологическую основу**диссертационного исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых по теории финансовых рынков, банковского дела, потребительского и ипотечного кредитования, а также работы методического и практического характера, связанные с различными аспектами исследуемой проблемы.

Для решения поставленных задач применялись методы статистических исследований, методы классификаций, структурный анализ, системный подход, обобщение и систематизация. Также применялись общие методы научного познания: наблюдение, сравнение, анализ и синтеза.

Нормативно-правовую базу исследования составили: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральные законы Российской Федерации, Законы Санкт-Петербурга, положения и инструкции Центрального банка Российской Федерации. В качестве информационной базы исследования использовались данные Федеральной службы статистики РФ, Центрального Банка Российской Федерации, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, информационные ресурсы сети Интернет и материалы периодической печати за период 1995-2005 гг.

**Научная новизна**результатов диссертационной работы заключается в следующем:

уточнено понятие рынка ипотечных кредитов, определены участники первичного и вторичного рынков; предложены обобщенные алгоритмы функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов; разработана обобщенная структура рынка ипотечных кредитов, отражающая процесс взаимодействия заемщиков, ипотечных кредиторов, эмитентов, инвесторов и государственных регулирующих органов;

определены основные элементы инфраструктуры первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, выявлены особенности взаимодействия инфраструктурных элементов рынка ипотечных кредитов с другими элементами финансового рынка - страховым, фондовым, валютным денежным и кредитным;

систематизированы и классифицированы на экономические и организационно-правовые методы государственного регулирования рынка ипотечных кредитов, использование которых позволяет обеспечить развитие рынка в соответствии с потребностями общества;

разработаны методика и алгоритм выпуска ипотечных ценных бумаг, реализация которых позволяет снизить риски ипотечного кредитования

**Практическая значимость**результатов диссертационного исследования состоит в том, что методические положения, практические рекомендации и выводы, изложенные в работе, могут быть использованы коммерческими банками, другими коммерческими организациями, предоставляющими ипотечные кредиты; Агентством по ипотечному жилищному кредитованию и его филиалами.

Теоретические положения диссертационной работы были использованы при проведении занятий по дисциплинам «Государственные **и**муниципальные финансы», «Рынок ценных бумаг» и «Деньги. Кредит. Банки».

**Апробация результатов исследования.**Основные положения, выводы и рекомендации диссертационного исследования были доложены, обсуждены и одобрены на IV, V и **VII**Межвузовских конференциях аспирантов и докторантов «Теория и практика финансов и банковского дела на современном этапе» (Санкт-Петербург, 2002-2005 гг.), **VII**и VIII Научно-практических конференциях студентов и аспирантов «Экономика и менеджмент в творчестве молодых исследователей» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете в 2003-2005 гг.

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

Во *Введении*обоснована актуальность темы диссертационного исследования, 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 - *«Ипотечное кредитование в условиях рыночной экономики»*- проведен анализ современного состояния и выявлены основные проблемы формирования и развития рынка ипотечного кредитования в

России; рассмотрен зарубежный опыт становления и функционирования рынка ипотечного кредитования; обобщены теоретические и методические подходы к формированию рынка ипотечного кредитования в России.

Во второй главе - *«Методические основы формирования и развития рынка ипотечного кредитования в России»*- сформирована обобщенная классификация ипотечных кредитов; уточнено понятие рынка ипотечных кредитов, определены участники первичного и вторичного рынка ипотечного кредитования; предложены обобщенные алгоритмы функционирования первичного и вторичного рынка ипотечных кредитов; разработана обобщенная структура рынка ипотечных кредитов; определены основные элементы инфраструктуры первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, выявлены особенности взаимодействия инфраструктурных элементов рынка ипотечного кредитования с другими сегментами финансового рынка; систематизированы и классифицированы методы государственного регулирования рынка ипотечных кредитов; выявлены и уточнены направления и методы регулирования рынка ипотечных кредитов.

В третьей главе - *((Рекомендации по развитию регионального рынка ипотечных кредитов» -*выявлены основные тенденции и проблемы формирования и развития рынка ипотечных кредитов в городе федерального значения Санкт-Петербурге; обоснованы пути развития регионального рынка ипотечных кредитов; разработаны методика и алгоритм выпуска ипотечных ценных бумаг, с целью развития регионального рынка и снижения рисков ипотечного кредитования.

В *Заключении*изложены основные результаты диссертационного исследования.

*Список литературы*включает в себя 146 наименований.

Публикации. Основные положения диссертации опубликованы в 9 научных работах общим объемом 1,32 п.л.

## Анализ состояния и тенденций развития ипотечного кредитования в России

Первым документом, направленным на создание и развитие рынка ипотечных кредитов в России, стал Федеральный закон № 102 от 16,07.98 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [9]. В данном нормативно-правовом акте раскрываются понятия ипотеки, залогодателя, залогодержателя; перечисляются объекты ипотечного кредитования (ими могут быть: жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, состоящие из одно или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, и другие строения потребительского назначения, земельные участки, предприятия, здания и сооружения и иное недвижимое имущество, в том числе воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты).

Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной стоимости деятельности в Российской Федерации» [10], давал описание и методы оценки объекта недвижимости, который в дальнейшим становился залогом при ипотечном кредите.

В продолжение данной тематики были разработаны и приняты Постановление Правительства РФ от 3 сентября 1999 г. № 995 «Об образовании Правительственной комиссии по развитию системы жилищного кредитования в Российской Федерации» [13], которая должна была заниматься сбором информации по ипотечному кредитованию и разработкой путей его стимулирования.

Дальнейшим развитием стало приятие в январе 2000 года Правительством РФ «Концепции развития системы жилищного ипотечного кредитования в России» [15].

Основными положениями данной концепции являются:

формирование рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования, которая снижает риск банковской деятельности и повышает доступность кредитов для населения;

использование для этих целей залога как способа обеспечения возвратности кредитов, создание условий для обращения взыскания на заложенное жилье и возможности его реализации в случае неисполнения долгового обязательства;

внедрение альтернативных инструментов кредитования, работающих в условиях экономики с высокой и быстроменяющейся инфляцией;

переход от субсидирования процентных ставок к более эффективной системе целевой поддержки групп населения со средним и низким уровнем дохода в форме субсидий при получении кредита для оплаты первоначального взноса на строительство и приобретение жилья.

Затем Концепция была пересмотрена, с точки зрения имеющихся реалий, и появилась Федеральная целевая программа «Жилище»» утвержденная Правительством РФ 17.09.2001 г. № 675. Данная программа действует в сроки с 2002 по 2010 гг.

## Рынок ипотечных кредитов: понятие и структура

Представленная на рис. 2.2 общая структура первичного рынка, позволяет выделить и определить основных его участников: заемгцики - граждане Российской Федерации и юридические лица, обратившиеся за получением ипотечного кредита, квалифицированные ипотечными кредиторами как надежные и платежеспособные, и на основании этого получившие ипотечный кредит, добровольно представившие в залог находящийся в собственности объект недвижимости и/или приобретенный на средства, полученные в кредит; ипотечные кредиторы - банки и коммерческие организации, предоставившие заемщику ипотечный кредит, в соответствии с действующим законодательством РФ и осуществляющие последующее обслуживание заемщиков.

Процесс предоставления такого ипотечного кредита подразделяется на несколько этапов:

1 этап: заемщик выбирает объект недвижимости, устраивающий по всем параметрам (или предложение такой квартиры со стороны кредитной организации).

Если квартира приобретается организацией для работника, то необходимо согласие работника и самой организации на приобретение объекта недвижимости. Данная необходимость связана с тем, что первоначальный взнос за квартиру предоставляет организация вместо своего заемщика. Иногда встречаются ситуации, когда организация оплачивает часть ежемесячных платежей за работника, с последующим их погашением за счет заработной платы работника.

Организация, приобретающая объект недвижимости, в данном случае будет выступать заемщиком, относительно кредитной организации, а работник - субзаемщиком.

Российская практика показала, что юридические лица приобретают жилую площадь в большинстве случаев не для одного работника, а для определенного количества. Такая политика способствует укреплению трудовых отношений между организацией и ее работниками.

2 этап: клиент демонстрирует готовность приобрести данную квартиру, обращаясь к ипотечному кредитору с заявлением о выдаче ипотечного кредита;

3 этап: кредитная организация проводит процедуру андеррайтинга -оценку кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита, с учетом доходов заемщика, наличия средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки.

На данном этапе анализируется уровень получаемых доходов заемщика, стабильность трудоустройства и характер его расходов, если заемщиком является физическое лицо. Если заемщиком является организация, то оцениваются данные бухгалтерского учета.

При расчете максимальной суммы и сроков кредитования коммерческие организации исходят из соотношения ежемесячных платежей для погашения кредита и ежемесячных доходов заемщика.

## Рынок ипотечных кредитов Санкт-Петербурга и основные проблемы его развития

Для формирования табл. 3.2, из отраслей экономики, представленных в Санкт-Петербурге, производилась выборка отраслей, в которых задействованных предприятий насчитывается более 10 000. Менее 10 000 предприятий представлены следующие отрасли: общественные объединения, здравоохранение, транспорт, образование, культура и искусство, операции с недвижимостью, оптовая торговля, финансовые компании и страхование, жилищно-коммунальные хозяйства, различные виды бытового обслуживания, управление, информационно вычислительное обслуживание, сельское хозяйство, связь и другие отрасли. Таким образом, приведенные данные.табл. 3.2 показывают, что из отраслевой структуры промышленного производства наиболее развита пищевая отрасль.

Построение эффективного регионального рынка ипотечных кредитов, с нашей точки зрения, требует выполнения следующих условий:

1) формирование правового поля, позволившего построить эффективный рынок ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге и его инфраструктуру;

2) региональный рынок должен обладать большим числом «продавцов» ипотечного кредита, т.е. банков предоставляющих данный вид продукта населению, и «покупателей», т.е. заинтересованного населения в данной услуге;

3) иметь подготовленную инфраструктуру для эффективной деятельности рынка ипотечных кредитов.

Формирование правового поля для становления и развития рынка ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге началось с распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.98 г. №336-р «О мерах по развитию ипотечного жилищного кредитования», где утверждалось:

создание Северо-Западного филиала Агентства по ипотечному жилищному кредитованию с местоположением в Санкт-Петербурге;

внесение изменения в бюджет города на 1998 года, с целью обеспечения выдачи поручительства Администрации Санкт-Петербурга;

предоставление беспроцентного займа Агентству в сумме 5 млн. рублей из резервного фонда Санкт-Петербурга.

В развитие Распоряжения 08.07.98 г. Законодательное Собрание утвердило Постановление № 179 «Об утверждении договора о сотрудничестве между городом федерального значения Санкт-Петербургом и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Для развития ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге был принят Закон Санкт-Петербурга от 01.12.99 г. №7-2 (с изменением от 09.12.03) «О развитии ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге». Закон утвердил социальную поддержку жителей Санкт-Петербурга в системе жилищного кредитования в виде: предоставления целевой субсидии на оплату первого взноса при приобретении жилья; поручительства Санкт-Петербурга по договору об ипотеке; предоставление жилья в домах временного проживания гражданам, выселенных из квартир, приобретенных на условиях ипотечного кредитования; устанавливал категории жителей Санкт-Петербурга, имеющих право на социальную поддержку; устанавливал особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; особенности регистрации граждан в заложенном жилом помещении; утверждены меры по реализации ипотечного жилищного кредитования. На данный момент Закон утратил юридическую силу.