**Портнова Элеонора Халиловна. Развитие регионального механизма ипотечного кредитования : диссертация... кандидата экономических наук : 08.00.05, 08.00.10 Пермь, 2007 177 с. РГБ ОД, 61:07-8/3540**

**61:07-8/3540**

**Российская академия наук**

**Уральское отделение**

**ИНСТИТУТ экономики**

**На правах рукописи**

**Портнова Элеонора Халиловна**

**РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО**

**КРЕДИТОВАНИЯ**

**Специальность: 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством**

**(региональная экономика)**

**08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит (кредит и банковская деятельность)**

**Диссертация на соискание ученой степени**

**кандидата экономических наук**

**Научный руководитель доктор экономических наук, профессор Пыткин А.Н.**

**Пермь - 2007**

**Содержание к диссертации**

**Введение**

**1. Теоретико-методологические основы регионального механизма ипотечного**

**кредитования 9**

**1.1. Теоретические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования 9**

**1.2. Роль и место региональных органов государственной власти в развитии ипотечного кредитования в регионе 28**

**1.3. Ключевые направления развития регионального механизма ипотечного кредитования 43**

**2. Особенности регионального механизма ипотечного кредитования 53**

**2.1. Рынок жилья и жилищная политика 53**

**2.2. Региональные финансы и ипотечное кредитование 75**

**2.3. Организационно-экономические предпосылки развития регионального механизма ипотечного кредитования 89**

**3. Совершенствование регионального механизма ипотечного кредитования 103**

**3.1. Концептуальные аспекты моделирования регионального механизма ипотечного кредитования 103**

**3.2. Модель регионального механизма ипотечного кредитования 115**

**3.3. Методические рекомендации по развитию регионального механизма ипотечного кредитования 133**

**Заключение 144**

**Литература 158**

**Приложения 169.**

**Введение к работе**

**В современных условиях одной из важнейших стратегических государственных задач является решение жилищной проблемы. Вопрос формирования рынка доступного жилья относится к числу приоритетных направлений социально-экономического развития страны. Особое внимание к вопросам ипотечного кредитования в России обусловлено демографическими проблемами. При остром недостатке источников финансирования жилищного строительства, потребность в жилье возрастает, в первую очередь, из-за необходимости обновления значительно изношенного жилого фонда. Расширение жилищного строительства связано с необходимостью пересмотра норм обеспеченности жильем в соответствии с европейскими стандартами. В этих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство.**

**Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом за счет повышения доступности финансовых ресурсов для населения, активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.**

**Одним из главных инструментов развития ипотечного кредитования на уровне региона является реализация региональных целевых программ, которые выступают эффективным социально-управленческим элементом формирования рынка доступного жилья с использованием возможностей региональной финансовой системы.**

**Несмотря на то, что проблема формирования рынка доступного жилья в настоящее время является одной из самых значимых для всей России в целом, до сих пор не разработана региональная концепция и модель эффективного использования внутренних региональных финансовых ресурсов для развития региональных механизмов ипотечного кредитования. Существующие научно-практические проработки в области концептуального и методологического обеспечения регионального механизма ипотечного кредитования, в основном, носят отдельный, фрагментарный характер. Необходимость развития регионального механизма ипотечного кредитования предопределили актуальность исследования, как в теоретическом, так и в практическом аспектах.**

**Область исследованиясоответствует требованиям паспорта специальностей ВАК:**

**Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика) - 5.9. Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических подсистем; 5.16. Управление экономикой регионов на национальном, региональном и муниципальном уровнях, функции и механизм управления; разработка, методическое обоснование, анализ, оценка эффективности организационных схем и механизмов управления.**

**Специальность 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит (кредит и банковская деятельность) - 9.4. Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования; 9.16 - Новые банковские продукты: виды, технология создания, способы внедрения.**

**Степень разработанности проблемы.Изучение теории и практики регионального развития и, соответственно, ипотечного кредитования в рыночных условиях в России началось в 90-х годах, с началом рыночных и демократических преобразований.**

**Активную работу в области теории региональной экономики и управления региональным развитием ведут Ю.П. Алексеев, Е.Г. Анимица, С.С. Артоболевский, И.О. Боткин, О.И.Боткин, В.Ю. Будавей, С.Д. Валентей, А.Г. Гранберг, Б.М.Жихаревич, В.Н.Лексин, А.С.Маршалова, Т.Г.Морозова, В.И.Некрасов, А.С.Новоселов, ДА. Новиков, А.К. Осипов, А.Н. Пыткин, А.И. Татаркин, О.А. Романова, В.Ф. Уколов, А.Н. Швецов, Р.И. Шнипер и др.**

**Проблемы региональной экономики и управления региональным развитием рассматривают в своих работах зарубежные специалисты: У. Айзард, X. Армстронг, Дж. Бачтлер, С. Вагенаар, У. Изард, К. Литтл, У. Моррис, П. Нийкэмп, Т. Питере, Ф. Сникарс, М. Темпл, Дж. Тэйлор, Р. Уотермен, Л. Хоффман, Д. Юилл.**

**Развитию ипотечного кредитования в России посвящены работы Балабанова И.Т., Бандурина В.В., Лимаренко В.И., Ризуна Н.И., Цылиной Г.А. и др.**

**Обобщение опыта исследований по ипотечному кредитованию на уровне региона показало, что вопросы теории и методологии управления региональным развитием в части формирования эффективного регионального механизма ипотечного кредитования не получили исчерпывающей научной интерпретации.**

**Целью исследованияявляется разработка теоретических положений и практических рекомендаций по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.**

**Поставленная цель потребовала решения ряда взаимосвязанных задач, а именно:**

**исследовать и обобщить теоретико-методологические основы регионального механизма ипотечного кредитования;**

**определить ключевые направления совершенствования регионального механизма ипотечного кредитования;**

**выделить особенности регионального механизма ипотечного кредитования;**

**обосновать основные положения эффективного функционирования регионального механизма ипотечного кредитования;**

**разработать модель регионального механизма ипотечного кредитования;**

**предложить методические рекомендации по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.**

**Объектом исследованияявляется механизм ипотечного кредитования на уровне субъекта Российской Федерации, рассматриваемый на примере Пермского края, соответствующего российской специфике ипотечного кредитования.**

**Предметом исследованияявляются теоретические и методические аспекты регионального механизма ипотечного кредитования, организационно-экономические отношения, возникающие в процессе ипотечного кредитования в рыночных условиях хозяйствования, элементы регионального механизма ипотечного кредитования.**

**Теоретическойиметодологической основой исследованияявляются научные труды и разработки отечественных и зарубежных авторов в области управления развитием региона, в том числе, посвященные проблемам развития региональной финансовой системы, научно-методические рекомендации по методологии и технологии ипотечного кредитования.**

**Основные методы исследования.Методической основой исследования являются организационно-структурное моделирование и метод сравнительного анализа, общенаучные методы управления и организации, экспертных оценок, методы прогнозирования и планирования.**

**Информационной базойдиссертационного исследования послужили данные органов статистики, информация органов законодательной и исполнительной власти Пермского края, федеральных органов власти. В диссертации нашли отражение результаты научно-исследовательских работ, выполненных автором и при его участии.**

**Научная новизна диссертационногоисследования заключается в разработке научно-методических подходов и методических рекомендаций по развитию регионального механизма ипотечного кредитования. В процессе исследования получены следующие теоретические и практические результаты, определяющие научную новизну и являющиеся предметом защиты:**

**-уточнено понятие &laquo;регионального механизма ипотечного кредитования&raquo;, учитывающее структуру и взаимосвязь участников регионального ипотечного рынка;**

**определены особенности управления развитием регионального механизма ипотечного кредитования, связанные со спецификой управления развитием региона в рыночных условиях;**

**обоснованы концептуальные положения функционирования регионального механизма ипотечного кредитования;**

**разработана модель регионального механизма ипотечного кредитования;**

**предложены методические рекомендации по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.**

**Практическая значимостьисследования определяется потребностью в теоретико-методическом обосновании и разработке методических рекомендаций по развитию регионального механизма ипотечного кредитования, как отдельных регионов России, так и для обеспечения методологического и управленческого единства развития ипотечного кредитования в регионах и Российской Федерации в целом.**

**Материалы диссертации могут использоваться для подготовки и переподготовки специалистов органов законодательной и исполнительной власти региона, специалистов и практиков ипотечного кредитования.**

**Результаты работы могут быть использованы для преподавания в высших учебных заведениях курсов региональной экономики, государственного и муниципального управления, региональные финансы и кредит.**

**Апробация исследования.Основные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертационной работе, докладывались в порядке обсуждения на теоретических семинарах и конференциях в Институте экономики Уральского отделения Российской академии наук (г. Екатеринбург, 2005-2006 гг.).**

**Теоретические и методологические результаты исследования отражены в научных разработках Пермского филиала Института экономики УрО РАН, в том числе по научному направлению &laquo;Диагностика, прогнозирование и государственное регулирование развития региональных социально-экономических систем&raquo; № ГР 01200403040 (&laquo;Институциональные аспекты развития социально-экономических систем&raquo;, &laquo;Институционализация региональной политики&raquo; - 2004-2006 гг.) - Постановление РАН от 01.07.2003 №233.**

**Методические и практические рекомендации диссертационной работы нашли применение при разработке концепции краевой целевой программы &laquo;Развитие строительного комплекса Пермского края на 2007-2012 годы и дальнейшую перспективу&raquo; (принята Постановлением Законодательного Собрания Пермской области и Законодательного Собрания Коми-Пермяцкого автономного округа от 28.09.2006 № 88) в части вопросов соответствующих регламентации региональной финансовой системы.**

**Теоретические, методологические и прикладные результаты исследования используются при чтении курса лекций по дисциплинам &laquo;Финансы и кредит&raquo; и &laquo;Региональная экономика&raquo; в специальных программах повышения квалификации работников муниципальных образований в НОУ ДПО &laquo;Пермский академический учебный центр&raquo;.**

**class1Теоретико-методологические основы регионального механизма ипотечного**

**кредитованияclass1**

**Теоретические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования**

**Согласно действующему российскому законодательству ипотека (залог недвижимости) является одной из разновидностей залога [1,40,50,98]. Ипотека представляет собой комплексное обеспечительное средство, поскольку защищает обязательство в целом. Ипотека как разновидность залога является дополнительным (акцессорным) обязательством. Акцессорный характер проявляется в том, что залогом может быть обеспечено только действительное требование, вытекающее, в частности, из договора займа, кредитного договора, договора купли-продажи и иных договоров.**

**Субъектами ипотечного правоотношения являются залогодатель, то есть лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог, и залогодержатель -лицо, принявшее это имущество в залог. Залогодержателем может быть только сам кредитор, тогда как залогодателем может быть как сам должник, так и лицо, не участвующее в обязательстве, обеспеченном ипотекой (третье лицо). Такое лицо заключает договор ипотеки от собственного имени, а не от имени должника. Отношения между третьим лицом (залогодателем) и должником по основному обязательству не являются ипотечными. Они могут регулироваться отдельным договором, в котором может быть предусмотрено право залогодателя на получение возмещения в случае обращения взыскания на заложенное имущество. При отсутствии подобного договора третье лицо -залогодатель в случае обращения взыскания на заложенное имущество вправе требовать от должника возмещения убытков по правилам о неосновательном обогащении.**

**Ипотека относится к числу тех разновидностей залога, когда заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя. Под владением понимается фактическое обладание, хозяйственное господство над вещью. При этом не обязательно речь идет о непосредственном соприкосновении с заложенной вещью (например, залогодатель может временно уезжать из заложенной квартиры, оставаясь ее владельцем). Если заложенное недвижимое имущество передано залогодателем во временное владение и пользование третьему лицу (по договору найма жилого помещения, аренды, безвозмездного пользования и т.д.), то считается, что оно оставлено у залогодателя (п. 3 ст. 338 ГК РФ). Под пользованием понимается извлечение полезных свойств из вещи. Залогодатель как собственник может осуществлять указанные выше правомочия, однако он лишен третьего правомочия - права распоряжения.**

**Закон об ипотеке не отменяет соответствующих норм ГК РФ, посвященных залогу, самого Закона о залоге, подзаконных актов, регулирующих в той или иной степени залоговые правоотношения в нашей стране. Вместе с тем нормы Закона об ипотеке имеют преимущество по сравнению с нормами других правовых актов, в том числе и Гражданского кодекса. Так, в абз. 1 п. 2 ст. 79 Закона &laquo;Об ипотеке&raquo; отмечается, что со дня введения в действие Закона РФ &laquo;Об ипотеке&raquo; нормы Закона РФ &laquo;О залоге&raquo; подлежат применению лишь постольку, поскольку они не противоречат Закону &laquo;Об ипотеке&raquo;.**

**Правовой режим отдельных видов ипотеки неразрывно связан с другими федеральными законами и, прежде всего с новым Земельным кодексом.**

**Для законодательного обеспечения формирования рынка доступного жилья в декабре 2004 г. Федеральным Собранием Государственной Думы было принято 27 законов, в которых центральное место занимает ипотека.**

**Ипотека жилища, ипотечное кредитование рассматриваются государством в качестве механизмов, способных решить задачу огромной социальной важности в масштабах страны - жилищную проблему.**

**На правительственном уровне приняты национальные проекты, в том числе по жилью. Почти в каждом регионе есть свои законы, другие нормативные акты, программы, концепции, инструкции по данному вопросу. Только законов и постановлений о развитии ипотечного жилищного кредитования правительствами субъектов Федерации принято более 300. Проблема правового регулирования залоговых отношений, и в частности ипотеки, постоянно привлекает к себе внимание специалистов в России и за рубежом и достаточно широко представлена в юридической, экономической литературе [5, 7, 15, 31, 37, 44, 46, 47, 59, 65, 72, 74, 79, 81, 87, 89, 96, 101, 112, 116,120,127].**

**Однако положение с доступностью приобретения и тем более получения гражданами жилища с каждым годом не улучшается, а ухудшается. По официальным данным около 80% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, по данным Международной ассоциации ипотечных фондов, более 5 млн. российских семей признаны остро нуждающимися и стоят в очереди на улучшение жилищных условий, - это более 9% общего количества семей. Из 19 млн. жилых строений, занятых под жилье, примерно 70% изношены не менее чем на 30% (новостройки не восполняют старение ветхого фонда), 27% населения России проживают в неблагоустроенных квартирах. В докладе Президиума Государственного Совета РФ &laquo;О реализации программ строительства жилья и развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации&raquo; говорится, что за 2005 г. оценка, сделанная на основе данных Госкомстата России, показывает: свыше 20% населения могут продать свою старую квартиру и приобрести квартиру на комнату больше, улучшив свои жилищные условия. При этом из-за низкого уровня жизни всего 1,2% населения приобретает жилье на собственные и заемные деньги и только 0,3% семей получают его за счет бюджета.**

**Рынок жилья и жилищная политика**

**Механизм ипотечного кредитования опирается на рынок жилья в регионе и проводимую в регионе жилищную политику.**

**Литература, посвященная целям жилищной политики и способам регулирования рынка жилья достаточно обширна [14, 37, 65, 68, 69, 72, 79, 83, 93,96,101,114,127].**

**Государственное регулирование рынка жилья необходимо даже в развитых странах и, тем более, в России. &laquo;Общество признает необходимость регулирования рынка жилья либо потому, что люди считают жилищные условия бедных морально неприемлемыми в богатом обществе, либо из боязни, что такие условия создают угрозу существованию общества&raquo; [131]. В то же время в теории местного управления отсутствует научно обоснованная методология формирования местной жилищной политики. Рассмотренные ниже подходы зарубежных и отечественных исследователей к разработке локальных жилищных программ не универсальны, но могут быть полезны в случаях определения возможностей ипотечного кредитования для реализации региональной жилищной политики в рамках национальных приоритетных проектов.**

**Постановка задачи**

**В формулировке [133] цель жилищной политики в самом общем виде &mdash; это &laquo;улучшение поведения рынка жилья&raquo;. Жилищная политика обычно направлена на обеспечение достаточного предложения жилья, соблюдение общественно приемлемых стандартов и финансовую поддержку семей, неспособных платить рыночную цену.**

**В работе [133] выделены следующие типы &laquo;взаимоотношений&raquo; государства с рынком жилья.**

**1. Поддержка свободного рынка (Турция, Греция). Государство стремится увеличить производство строительной продукции безотносительно к типам возводимых жилищ. Для этого власти стимулируют частные строительные предприятия и проводят институциональные реформы, позволяющие направлять больше средств в жилищное строительство.**

**2. Социальные жилищные программы в сочетании со свободным рынком (Великобритания, Швейцария). Государственные жилищные программы обслуживают конкретные группы населения и рассматриваются как временное вмешательство в свободный рынок. Государство не бере**

**Заключение**

Целью данного исследования является разработка теоретических положений и практических рекомендаций по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.

Согласно действующему российскому законодательству ипотека (залог недвижимости) является одной из разновидностей залога. Ипотека представляет собой комплексное обеспечительное средство, поскольку защищает обязательство в целом. Ипотека как разновидность залога является дополнительным (акцессорным) обязательством. Акцессорный характер проявляется в том, что залогом может быть обеспечено только действительное требование, вытекающее, в частности, из договора займа, кредитного договора, договора купли-продажи и иных договоров.

Субъектами ипотечного правоотношения являются залогодатель, то есть лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог, и залогодержатель - лицо, принявшее это имущество в залог.

Как отмечается в исследовании, ипотека жилища, ипотечное кредитование рассматриваются государством в качестве механизмов, способных решить задачу огромной социальной важности в масштабах страны - жилищную проблему.

Необходимость жилищного ипотечного кредитования в России особенно ощутима в настоящее время, когда значительно сократилось государственное бюджетное финансирование жилищного строительства. С другой стороны, развитие ипотечного кредитования связано, в первую очередь, с вводом в действие жилых домов по России в целом и в регионах в частности.

Как показывает проведенное исследование, положение с доступностью приобретения и тем более получения гражданами жилища с каждым годом не улучшается, а ухудшается. По официальным данным около 80% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, по данным Международной ассоциации ипотечных фондов, более 5 млн. российских семей признаны остро нуждающимися и стоят в очереди на улучшение жилищных условий, - это более 9% общего количества семей. Из 19 млн. жилых строений, занятых под жилье, примерно 70% изношены не менее чем на 30% (новостройки не восполняют старение ветхого фонда), 27% населения России проживают в неблагоустроенных квартирах. Из-за низкого уровня жизни всего 1,2% населения приобретает жилье на собственные и заемные деньги и только 0,3% семей получают его за счет бюджета.

В сложившейся ситуации многие считают, что для преодоления разрыва между ценами на жилье и доходами граждан достаточно создать эффективно работающий рынок, в основе которого должно лежать жилищное кредитование.

Анализ зарубежного и отечественного, в том числе исторического, опыта, проведенный в исследовании, показывает, что решение проблемы обеспечения жильем населения через запуск ипотечных схем возможно в первую очередь только при активном участии государства. Именно степень государственного участия составляет сущность отличий жилищных систем в разных странах. Задача федеральных и региональных государственных органов, органов местного самоуправления эффективно использовать возможности развития федеральных, региональных и муниципальных механизмов ипотечного кредитования для решения жилищной проблемы.

Проектирование хозяйственных институтов, закрепившись в качестве одной из основных функций государства, представляет собой важный аспект экономической политики, призванный формировать институциональные предпосылки экономического развития путем создания прогрессивной структуры собственности, развитой банковской системы, страхового рынка, ипотечного рынка, фондового рынка, развитого финансово-инвестиционного комплекса.

Отличительной особенностью России является множественность территориальных образований, имеющих присущие только им региональные черты. Отсутствие учета региональной специфики развития ипотечного рынка региона и адаптации ее к системе региональных рыночных отношений стали причиной резкой дифференциации в уровне финансовой устойчивости финансовых и строительных институтов в мезоэкономических системах. Это подчеркивает необходимость определения регионального механизма ипотечного кредитования как регионального института.

На основании анализа развития ипотеки за рубежом, в России и в российских регионах сделан вывод, что региональный механизм ипотечного кредитования это регламентированная на уровне региона с участием региональных органов государственной власти совокупность организационно­экономических отношений и процессов, регулирующих финансовые потоки и систему договорных двух и многосторонних взаимоотношений участников регионального рынка недвижимости на основе принципов залога недвижимости.

В настоящее время российский рынок ипотечного кредитования регионального (мезо) уровня находится в трансформационной фазе своего развития.

Российский рынок ипотечного кредитования строительства жилья, как таковой, существует не так давно — с начала 90-х гг., и имеет перспективы к дальнейшему развитию и росту. Однако уровень развития ипотечных отношений в столице и нескольких других крупных городах не отражает действительного положения дел, особенно в региональном разрезе. Если в Москве и Санкт-Петербурге наличествуют объективные предпосылки к формированию системы рыночных отношений в строительстве, то у остальных регионов они только складываются. Для развития ипотеки в регионах важную роль играет рыночная социально-экономическая среда.

Сегодня факторами, сдерживающими развитие региональных рынков ипотеки, являются низкий уровень благосостояния населения, а также недостаточная разработанность институционального обеспечения эффективного формирования региональных рынков, в которых заключен огромный потенциал финансовых ресурсов. В региональном аспекте это тестируется по данным статистической отчетности строительных организаций. Развитие региональных рынков ипотеки России сопряжено с наличием внутренних сложностей, таких как экономическая нестабильность, наличие значительных диспропорций производства, низкий платежеспособный спрос на кредитные и страховые услуги, ограниченность информационно­статистической базы.

Задачи, стоящие перед региональным рынком ипотеки, необходимо решать в условиях либерализации сектора банковских и страховых услуг, усиления конкурентной борьбы между иностранными и российскими финансовыми агентами.

Развитая система финансового обеспечения и страхования ипотечных кредитов - неотъемлемый элемент национальной безопасности, системы экономической защиты регионального строительного бизнеса. Всех агентов региональной экономики объединяет единое рыночное пространство страны, где одинаковые для всех «правила игры» отслеживают и поддерживают региональные государственные институты. Единое региональное рыночное пространство опирается на конкурентный механизм, который пронизывает систему рынков - рынок товаров, рынок капитала, рынок труда, рынок услуг, рынок информации. Несмотря на то, что все рынки взаимосвязаны, каждый из них имеет свои особенности функционирования. Исследователи отмечают, что ипотека адекватна системе хозяйства, уровню жизни населения, состоянию инфраструктуры. Развитие ипотеки имеет определяющее значение для подъема экономики региона.

В связи с этим, существующие и формирующиеся в настоящее время региональные программы поддержки ипотечного кредитования, как правило, направлены на решение следующих задач:

1. повышение доступности жилья для населения;
2. развитие строительства в регионе;
3. привлечение средств населения в экономику.

Уровень доступности жилья определяется следующими факторами: стоимость жилья, величина дохода, а также условия жилищного кредитования. Сложившийся в России уровень цен на жилье и доходов привел к тому, что без жилищного кредитования улучшение жилищных условий для семьи со средним уровнем доходов требует значительного времени (более десяти-двадцати лет в зависимости от выбранного места жительства).

К сожалению, банковские программы ипотечного кредитования имеют ряд недостатков. Во-первых, они предлагаются не во всех регионах и городах России. Во-вторых, условия ипотечных кредитов (прежде всего требования к заемщику) не позволяют существенно повысить уровень доступности жилья. Таким образом, региональные и местные власти могут создавать собственные программы ипотечного кредитования с целью повышения уровня доступности жилья для населения.

Второй задачей, которую могут решать региональные программы поддержки ипотечного кредитования, является увеличение объемов строительства. При постановке подобной задачи, региональные либо местные власти должны обращать особое внимание на согласованное развитие сфер ипотечного кредитования и жилищного строительства для недопущения резкого роста цен на жилье, вызванного увеличением спроса.

Третьей задачей, которая может ставиться перед региональной программой по поддержке ипотечного кредитования, является вовлечение денежных средств населения в экономику. Максимальная величина ипотечных займов, как правило, ограничена 70% от стоимости жилья. В этом случае не менее 30% от стоимости жилья покупатель должен уплатить самостоятельно. В результате, эти денежные средства попадают в экономику региона, а не хранятся в наличной форме.

Таким образом, развитие ипотечного кредитования в регионах в ближайшее время непосредственно связано:

1. с развитием строительного комплекса региона, обеспечивающего удовлетворение спроса населения на жилье по доступным ценам;
2. с развитием регионального финансового рынка, обеспечивающего доступные самым широким слоям населения объемы и ставки ипотечного кредитования при необходимом страховании ипотечных рисков.

Как отмечено в исследовании, одними из самых активных участников процесса ипотечного кредитования наряду с региональными

администрациями являются банки, основа региональной финансовой системы. Банк, стремящийся самостоятельно привлечь ресурсы для такого рода кредитования, сталкивается с отсутствием на рынке ресурсов, которые можно было бы привлечь на сроки, необходимые для ипотеки, т.е. хотя бы до 2-5 лет. Сегодня на эти сроки реально осуществляется кредитование только за счет собственных ресурсов банка. Поэтому без государственной поддержки подобных сделок объем предложения ипотечных кредитов еще долго не сможет приблизиться к объему спроса.

Источников формирования долгосрочных банковских ресурсов несколько. Во-первых, средства специализированных международных финансовых структур. Во-вторых, государственные бюджетные средства, которые в определенном объеме могут быть выделены для программы ипотечного кредитования, соответственно снизив косвенным образом кредитные риски банков на подобные сделки. В-третьих, это внутренние региональные финансовые ресурсы, в первую очередь, денежные средства

населения.

Анализ регионального опыта реализации моделей ипотечного кредитования свидетельствует о глубокой дифференциации степени развития систем жилищного финансирования.

В настоящее время в мировой практике существует три вида организованных систем ипотечного кредитования, которые отличаются друг от друга методикой рефинансирования ипотечных кредитов. В различных странах с учетом существующих условий и традиций, а также особенностей законодательства, под воздействием которых складывался финансовый рынок, превалирует та или другая модель. В качестве базовых можно назвать следующие виды организованных систем массовой ипотеки:

* система контрактных сбережений;
* усеченно-открытая система ипотечного кредитования (одноуровневая);
* расширенная открытая система ипотечного кредитования (двухуровневая).

Ключевым отличительным признаком системы контрактных сбережений является сберегательно-ссудный принцип ее функционирования, который заключается в том, что совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. В рамках этой модели право на получение льготного кредита, частично субсидируемого государством, возникает у заемщика только в том случае, если раннее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на которую он вправе рассчитывать.

Наиболее простой системой ипотечного кредитования следует считать усеченно-открытую модель. Предоставляя долгосрочные кредиты населению, банк в данной модели привлекает ресурсы из различных источников, включая межбанковские кредиты, целевые кредитные линии, счета и депозиты клиентов, долговые ценные бумаги, а также средства от продажи закладных листов.

Для данной модели характерно соединение функций эмитента закладных листов, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и закладных листов в одном лице (ипотечном банке). Такую схему называют одноуровневой. Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе усеченно-открытой модели обусловила ее широкое распространение во многих странах мира, в частности, в Англии, Дании, Испании и т.д.

Суть расширенной открытой модели состоит в том, что человек с определенным уровнем ежегодного дохода сразу приобретает готовое жилье, оплачивая при этом, как правило, лишь незначительную часть его стоимости наличными, а всю оставшуюся заемными деньгами специализированного ипотечного банка, которые выделяются под залог либо приобретаемой недвижимости, либо недвижимость уже находящейся во владении клиента.

Ипотечные банки не привлекают вклады в чистом виде, начальные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Они выдают кредиты и обслуживают их. Затем банки перепродают портфель своих закладных крупным финансовым корпорациям, специализирующимся на выпуске и размещении высоколиквидных ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость. Эти корпорации продают ценные бумаги как крупным вкладчикам, например, пенсионным фондам, страховым компаниям, так и мелким инвесторам, желающим разместить свои средства под более высокий, нежели банковский депозит, процент. Подобные ценные бумаги, как правило, считаются высоконадежными и ликвидными, так как обеспечены недвижимостью.

Рассмотренные системы (одноуровневая, двухуровневая и система контрактных сбережений) не являются антагонистическими и могут существовать параллельно. Однако лидером среди эффективно действующих систем ипотечного кредитования следует признать двухуровневую модель, сформировавшуюся в процессе эволюции ипотечно-жилищного кредитования.

Несмотря на принципиально разный подход к процессу мобилизации кредитных ресурсов и организации кредитования населения, общим для различных моделей является то, что процесс их практического функционирования всесторонне поддерживается государством. Данная поддержка включает в себя систему правового, лицензионного и финансового регулирования данной деятельности, предоставления государственных гарантий и страхования рисков, налоговые льготы и адресные дотации. .

Участие региональных органов власти обусловлено следующими причинами:

1. необходимость решения региональных жилищных проблем;
2. необходимость укрепления региональной экономики с помощью притока капитала, при этом бюджетные средства используются в дополнение к частным сбережениям и другим частным источникам финансирования;
3. потребность в существовании переходных систем финансирования недвижимости до стабилизации макроэкономической ситуации по мере сокращения процентных ставок.

Примером участия федеральных и региональных органов власти Российской Федерации в развитии системы ипотечного жилищного кредитования и решения проблемы обеспечения граждан жильем является