Петрова, Марина Сергеевна. Ипотечное жилищное кредитование с использованием государственно-частного партнерства : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Петрова Марина Сергеевна; [Место защиты: С.-Петерб. гос. ун-т экономики и финансов].- Тюмень, 2010.- 200 с.: ил. РГБ ОД, 61 11-8/1347

**Введение к работе**

**Актуальность темы диссертационного исследования.**В структуре человеческих потребностей комфортные жилищные условия занимают одну из самых приоритетных позиций. Однако вопрос доступности жилья для населения во все времена и во всех странах был одним из наиболее актуальных и трудноразрешимых. Цивилизованность общества выражается не в отсутствии проблем при решении жилищного вопроса своих граждан, а в создании и использовании эффективных механизмов их разрешения. При этом ипотека является одним из наиболее действенных рычагов, позволяющих в определенной степени решать жилищный вопрос.

Однако до сих пор значительная часть населения России остается практически не вовлеченной в процесс улучшения жилищных условий с использованием программ ипотечного кредитования. Объясняется это наличием ключевых проблем, препятствующих эффективному развитию банковского ипотечного жилищного кредитования в нашей стране: несоизмеримыми с доходами населения ценами на недвижимость, дефицитом долгосрочной ликвидности в банковской системе для выдачи достаточного количества ипотечных кредитов, несоответствием между уровнем официальных доходов и реальной платежеспособностью населения, неразвитостью рынка ипотечных ценных бумаг, влиянием глобального кредитно-финансового кризиса.

В условиях дефицита доступной долгосрочной ликвидности сектор банковского ипотечного кредитования, несомненно, будет претерпевать значительные структурные изменения, которые, по всей видимости, приведут к его видоизменению, в том числе в части ресурсообеспечения. В этих условиях особое внимание следует уделить ипотечному жилищному кредитованию с использованием государственно-частного партнерства.

**Степень разработанности научной проблемы.**В разные периоды различным вопросам тематики настоящего исследования уделяли внимание такие отечественные и зарубежные ученые, как Г.Н. Белоглазова, В.А. Горемыкин, Л.Ю. Грудцына, Э.Дж. Доллан, В.В. Иванов, В.В. Ковалев, Н.Б. Косарева, О.И. Лаврушин, Л.Б. Лазарева, В. Лексис, К.Р. Макконел, О.В. Мотовилов, И.В. Павлова, СМ. Печатникова, И.А. Разумова, Дж.Ф. Синки мл., Б.И. Соколов, Т. Стейметц, Ф. Уитт, Е.С. Филиппова, М.Х. Халилова и др.

Несмотря на отмеченные научные наработки в этой области многие элементы развития банковского ипотечного жилищного кредитования нуждаются в более углубленном анализе. Недостаточно изучена степень эффективности действующих в федеральном и региональном масштабах ипотечных программ, содержащих в своей структуре государственную поддержку. Открытым остается вопрос о характере и модели взаимодействия государства и банковских организаций в процессе ипотечного жилищного кредитования. В связи с этим возникает необходимость развития такого направления исследований, как ипотечное жилищное кредитование с использованием государственно-частного партнерства.

**Цель и задачи диссертационного исследования.**Целью диссертационного исследования является изучение современного состояния ипотечного жилищного кредитования для обоснования модели реализации банковских ипотечных программ с участием государства, позволяющей эффективно управлять рисками жилищного кредитования в Российской Федерации.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

проанализировать экономическое содержание ипотечного жилищного кредитования и определить особенности процесса его становления и развития в отечественной и зарубежной практике;

выявить основные проблемы эффективного взаимодействия участников российского рынка ипотечного кредитования, обосновать возможные варианты их решения;

раскрыть роль государства и банковских учреждений в совершенствовании финансового механизма ипотечного жилищного кредитования;

систематизировать риски, характерные для системы банковского ипотечного жилищного кредитования и обозначить их влияние на уровень доступности ипотеки для конечного потребителя;

определить современные тенденции развития системы ипотечного жилищного кредитования в региональном аспекте на примере Тюменской области и проанализировать эффективность действующих в регионе ипотечных программ с государственной поддержкой;

рассмотреть особенности взаимодействия государства и банковских структур в кризисных условиях, предложить модель государственно-частного партнерства, которая может быть реализована в экономической политике как на федеральном, так и на региональном уровнях.

**Объект и предмет исследования.**

**Объектом исследования**является система ипотечного жилищного кредитования, взаимодействующая с государственным сектором.

**Предметом исследования**являются экономические отношения, связанные с формированием и развитием финансового механизма ипотечного жилищного кредитования в РФ.

**Теоретическую и методологическую основу исследования**составили научные труды отечественных и зарубежных ученых по вопросам ипотечного кредитования.

*Методика исследования*включает такие общенаучные методы и приемы исследования как системный подход, сравнительный анализ, синтез и научное обобщение, классификация и систематизация, методы статистического анализа, метод сценариев.

**Информационную базу исследования**составили законодательные акты РФ, научные монографии, действующие в настоящее время концепции и программы формирования рынка доступного жилья и развития ипотечного жилищного кредитования, прикладные работы по рассматриваемой проблеме, тематические публикации в периодической печати и сети Интернет.

Эмпирической базой исследования явились нормативно-правовые акты и инструктивно-методические документы в области развития жилищного рынка и ипотечного кредитования, статистические данные Федеральной службы государственной статистики РФ, Банка России, Главного Управления Центрального банка РФ по Тюменской области, данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (г. Москва), Института экономики города, материалы тематических конференций и семинаров по проблемам развития ипотечного жилищного кредитования в современной экономике, экспертные обзоры, а также практика кредитования некоторых коммерческих банков, работающих на рынке ипотечного кредитования РФ.

**Соответствие диссертации Паспорту научной специальности (пунктам Паспорта научной специальности).**

Основное содержание диссертации соответствует п. 9.7 «Эволюция кредитных отношений; закономерности и современные тенденции их развития, взаимодействие кредита с денежным оборотом, финансами, финансовым рынком, усиление влияния кредита на производство и реализацию общественного продукта» и п. 10.7 «Повышение эффективности деятельности банков с государственным участием, банков с иностранным участием, а также региональных банков» Паспорта специальности 08.00.10 - финансы, денежное обращение и кредит.

**Научная новизна результатов исследования**заключается в разработке и обосновании механизма ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации с участием государства, отражающей особенности взаимодействия государства и банковских структур на рынке ипотечного жилищного кредитования в современных российских условиях.

**Наиболее существенные результаты исследования, обладающие научной новизной и полученные лично соискателем:**

проведена систематизация элементной среды ипотечного жилищного кредитования с точки зрения взаимодействия ее участников, выделены особенности ее становления и развития как традиционно существующие, так и ранее не характерные для российского рынка: бурное развитие ипотечного брокериджа, наделение риэлторского бизнеса дополнительным функционалом, смещение акцентов на субъект кредитования и другие;

выявлена роль государства и банковских структур в сфере банковского ипотечного жилищного кредитования, в том числе с использованием механизма их совместного сотрудничества, которое рассматривается как один из эффективных вариантов выхода на новый уровень в реализации принципа повышения доступности жилья для населения России в посткризисных условиях;

проведена периодизация процесса развития ипотечного кредитования в России (с обособлением кризисного этапа) для выработки подхода к выявлению механизма банковского ипотечного жилищного кредитования в новых условиях;

предложена комплексная система факторов нивелирования наиболее существенных видов рисков в банковском ипотечном жилищном кредитова-

ний, основанная на андеррайтинге личных данных о клиенте, его семье и третьих лицах, участвующих в ипотечной сделке. Данная система позволит повысить степень доступности ипотечного кредита для конечного потребителя;

дана оценка особенностям реализации, степени эффективности и возможным рискам в структуре ипотечных программ, действующих на территории Тюменской области и основанных на разных видах государственной поддержки;

предложена методика реализации системы государственно-частного партнерства, позволяющая банкам-участникам активно развивать ипотечные программы при значительном снижении рисковой составляющей, характерной для долгосрочного кредитования.

**Теоретическая и практическая значимость исследования**заключается в том, что полученные результаты могут быть использованы для эффективного решения социально-экономических задач, реализуемых как на федеральном, так и на региональном уровнях, в условиях кризисных явлений в экономике России. В частности, основные положения и выводы диссертационного исследования могут послужить ориентиром при разработке региональных моделей государственно-частного партнерства в сфере банковского ипотечного жилищного кредитования; быть полезными для отдельных субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования: государственных органов, коммерческих банков и банков с государственным капиталом, участников строительного рынка, заемщиков и др.

Некоторые теоретические и практические положения и разработки автора используются в учебном процессе в рамках курсов «Организация деятельности коммерческого банка», «Банковское законодательство», «Банковский менеджмент», «Банковский маркетинг». Отдельные рекомендации по оптимизации кредитной политики используются в текущей деятельности Тюменского филиала АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО).

**Апробация результатов исследования**проводилась на научных конференциях, в том числе международных и всероссийских: «Современный финансовый рынок Российской Федерации», Международная научно-практическая конференция (Пермь, 17 мая 2007 г.); «Образование-наука-технологии», XI Всероссийская научно-практическая конференция (Майкоп, 20-22 ноября 2007 г.); «Современный финансовый рынок Российской Федерации», Международная научно-практическая конференция (Пермь, 28 мая 2009 г.).

**Структура диссертации.**

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы.

Объем диссертации - 200 стр.; таблиц - 7; рисунков - 13. Список литературы включает 172 источника, 5 приложений.