Калинин Михаил Иванович. Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Москва, 2005 153 с. РГБ ОД, 61:05-8/4643

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 10

1.1. Ипотечное кредитование как фактор развития жилищного строительства 10

1.2. Организационно-экономические основы ипотечного жилищного рынка 27

1.3. Организационно-правовые аспекты развития ипотеки 40

ГЛАВА II. МЕХАНИЗМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИІЦНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 56

2.1. Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях 56

2.2. Роль органов власти субъектов РФ и местного самоуправления

в развитии системы ипотечного жилищного кредитования 71

2.3. Совершенствование налогообложения субъектов жилищной ипотеки 92

ГЛАВА III. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СУБЪЕКТЕ РФ (НА ПРИМЕРЕ ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА) 104

3.1. Разработка Программы ипотечного жилищного кредитования в округе 104

3.2. Выбор оптимальных источников финансирования 115

3.3. Модели развития ипотечного жилищного кредитования в округе 130

Заключение 140

Список использованной литературы 147

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Решение социальных проблем является одной из приоритетных задач российского общества. Жилищный вопрос относится к числу наиболее острых для большинства населения страны, в этой связи ипотечное жилищное кредитование представляется не столько инструментом повышения платежеспособного спроса и фактором активизации жилищного строительства, сколько механизмом ускорения социально-экономического развития России.

За прошедшие два десятилетия трансформации российской экономики произошло резкое сокращение темпов строительства нового жилья и старение имеющегося жилищного фонда. Это стало следствием разрушения существовавшей ранее плановой системы жилищного строительства и уменьшения влияния государства на процессы обеспечения населения доступным жильем. Однако мировой опыт свидетельствует, что государственное регулирование развития жилищной ипотеки является исключительно важным и способствует не только решению социальных задач, но и служит мощным импульсом безинфляционного увеличения потребительского проса на жилье и роста производства в смежных со строительством отраслях народного хозяйства.

Ключевым аспектом совершенствования ипотечного жилищного кредитования в современных экономических условиях выступает поиск и реализация направлений привлечения источников финансирования жилищного строительства, поскольку банковских долгосрочных ресурсов очевидно недостаточно, институциональные финансовые инвесторы отсутствуют, доверие населения к кредитно-финансовой системе до сих пор полностью не восстановлено. В связи с этим констатируется насущная потребность в разработке адекватного особенностям современной российской экономики

механизма использования имеющихся финансовых резервов и привлечения долгосрочных инвестиций в процесс жилищной ипотеки.

Степень научной разработанности проблемы. Значительный вклад в разработку теоретических и практических аспектов ипотечного жилищного кредитования и путей его совершенствования внесли отечественные ученые С.С.Колобова, Н.Б.Косарева, О.И.Лаврушин, Д.С.Львов, И.Н.Маяцкая, В.В.Меркулов, И.В.Павлова, Г.С.Панова, Н.Н.Пилипенко, Л.И.Рябченко, В.В.Смирнов, А.Ю.Сучков, А.В.Толкушин, Е.В.Фетисова, Г.Н.Цылина, В.К.Южелевский, а также зарубежные специалисты Р.Дорнбуш, Дж.Дэниэл, Дж.М.Кейнс, В.Лексис, М.Равиц, М.Розенберг, Д.Сигел, Р.Субраманиам, С.Фишер, Д.Шим, Р.Шмалензи, Л.Эрхард и другие.

Однако несмотря на значительное количество публикаций, пока отсутствуют научные работы, в которых потребность в совершенствовании ипотечного жилищного кредитования находила бы конкретное теоретическое и методологическое подкрепление. При этом экономическое содержание, понятийный аппарат, нормативно-правовое регулирование также требуют существенной доработки.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является оценка современного состояния отечественного ипотечного жилищного кредитования, разработка и обоснование путей его совершенствования.

В соответствии с поставленной целью в диссертации осуществлялось решение следующих задач, определивших структуру работы:

- уточнение сущности, функций и структуры ипотечного жилищного кредита;

- раскрытие роли органов государственной власти в развитии организационно-экономических и организационно-правовых основ жилищной ипотеки;

- оценка современного состояния ипотечного жилищного рынка и выявление тенденций его развития;

- определение факторов, оказывающих позитивное и негативное влияние на развитие жилищной ипотеки;

систематизация регионального опыта ипотечного жилищного кредитования по механизмам, законодательным основам и источникам финансирования;

- обоснование направлений оптимизации налогового администрирования при проведении операций с жилой недвижимостью;

разработка региональной программы ипотечного жилищного кредитования, включающей организационную структуру, нормативное и законодательное обеспечение, источники финансирования, выбор оптимальных уполномоченных операторов.

Объект исследования - процесс ипотечного жилищного кредитования в условиях современного периода российской экономики.

Предмет исследования - отношения между субъектами ипотечного жилищного кредитования, возникающие в процессе его совершенствования.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Теоретической основой исследования послужили работы отечественных и зарубежных авторов, посвященные вопросам жилищной ипотеки, государственного и рыночного регулирования ипотечного жилищного кредитования, особенностям выявления путей его совершенствования, научные публикации в специализированной печати по изучаемой проблеме, законодательные и нормативные акты федеральных и региональных органов государственной власти Российской Федерации, нормативные акты Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, Банка России, региональных исполнительных структур, материалы научно-практических конференций и семинаров.

Методологической основой исследования стали современные общенаучные методы, включающие системный подход, аналитический, экономико-статистический комплексно-факторный анализы, методы экспертных оценок, статистической обработки данных.

В качестве информационной базы исследования использовались официальные данные Минфина РФ, Федеральной службы государственной статистики, Банка России, органов местного самоуправления, справочные материалы различных организаций, собственные разработки автора.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- внесены уточнения в трактовку ипотечного жилищного кредита, под которым следует понимать ссуду в денежной форме, предоставляемую на условиях срочности, возвратности и платности с целью приобретения, строительства, реконструкции жилой недвижимости под обеспечение готовой, строящейся недвижимостью или имущественных прав на нее. Структура ипотечного жилищного кредита должна включать в себя обеспечение не только жилой недвижимостью, но и любыми другими объектами недвижимости;

- выявлены особенности регулирующей роли органов государственной власти в повышения эффективности развития ипотеки (расширение источников финансирования, формирование необходимой законодательной базы, обеспечение гарантий инвесторам, защита прав залогодержателей, формирование оптимального механизма налогового администрирования, повышение заинтересованности кредитных организаций в предоставлении ипотечных жилищных кредитов);

- определены наиболее существенные факторы, оказывающие негативное влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования (низкая платежеспособность потенциальных покупателей, высокая себестоимость жилищного строительства, рост цен на строительные материалы, изношенность инженерных сетей, недостатки законодательного регулирования и налогообложения);

- систематизирован региональный опыт развития ипотечного жилищного кредитования по следующим характеристикам: механизм региональной ипотеки, законодательные основы, источники финансирования, что позволило разработать Программу регионального ипотечного жилищного кредитования;

- доказано, что при внедрении авторской модели развития ипотечного жилищного кредитования в регионах эффективность использования выделяемых на жилищное строительство бюджетных средств возрастает как минимум в два раза;

- определены основные пути совершенствования жилищной ипотеки, которые связаны с усилением роли органов государственной власти и местного самоуправления, повышением эффективности функционирования кредитных организаций на рынке ипотечных жилищных кредитов, оптимизацией налогообложения участников ипотечного жилищного рынка.

Наиболее существенные научные результаты, полученные лично соискателем и выносимые на защиту, состоят в следующем:

- уточнены сущность жилой недвижимости, ипотечного жилищного кредита, субъектов жилищной ипотеки, ипотечного жилищного рынка, сформированы классификация жилой недвижимости и авторский подход к определению социальной и рыночной подсистем ипотечного жилищного рынка;

- сформулировано отличие ипотечного кредита от инвестиционного кредита, обосновано включение в систему ипотечного жилищного кредита коммерческого кредита или продажи жилой недвижимости в рассрочку;

- обобщены и выделены этапы развития ипотеки в России, определены причины недостаточного развития ипотечного жилищного рынка (терминологическая и методологическая многоаспектность, отсутствие новых источников финансирования, высокие издержки в жилищном строительстве, законодательные и нормативные противоречия);

- доказано, что финансовая и хозяйственная самостоятельность региональных властей и органов местного самоуправления является определяющим фактором создания и развития региональных систем ипотечного жилищного кредитования;

- на основе проведенной систематизации регионального опыта развития ипотечного жилищного кредитования разработана перспективная модель

развития региональной жилищной ипотеки (рыночная, бюджетная, социальная ипотека);

- обосновано привлечение средств Стабилизационного фонда Российской Федерации для удвоения темпов жилищного строительства на условиях возвратности, срочности и платности, в целях кредитования по схеме бюджетной и социальной ипотеки;

- сформулированы и обоснованы предложения по оптимизации налогового администрирования при проведении ипотечных операций в части внесения поправок в имущественные налоговые вычеты, определения налоговой базы материальной выгоды, повышения регулирующей функции налога на имущество, совершенствования налогообложения операций с ипотечными ценными бумагами;

- разработана Программа развития ипотечного жилищного кредитования Ямало-Ненецкого автономного округа, включающая: проведение исследования потребности населения округа в улучшении жилищных условий, разработку и внедрение механизма двухуровневой системы жилищной ипотеки, выбор оптимальных источников финансирования, обоснование направления выделенных бюджетных средств на финансирование бюджетной и социальной ипотеки, определение уполномоченных первичного и вторичного операторов жилищного рынка, регулирование местными органами власти ценообразования на первичном рынке.

Практическая значимость исследования. Научные результаты и практические рекомендации, полученные в процессе исследования, могут быть использованы при разработке федеральных и региональных программ ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства, органами государственной власти всех уровней, органами законодательной и исполнительной власти Ямало-Ненецкого автономного округа, Министерством финансов Российской Федерации, Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации, Федеральной налоговой службой Российской Федерации, Центральным Банком России и его территориальными

управлениями. Предложения автора могут быть применены в практической деятельности кредитных организаций, хозяйствующих субъектов, в том числе с государственным участием, в учебном процессе вузов при подготовке и переподготовке специалистов по дисциплинам «Банковское дело», «Финансы и кредит», «Налогообложение», «Инвестиции».

Апробация результатов исследования. Основные положения и результаты диссертационного исследования обсуждались и получили одобрение на научно-практических конференциях, научных чтениях, семинарах, использовались в учебном процессе РГСУ.

Разработанные автором рекомендации использовались в деятельности

Публикации. Основные положения диссертации отражены в 2 научных статьях общим объемом 1,0 п.л.

Структура диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы. Диссертация изложена на 153 страницах машинописного текста, содержит 7 рисунков, 3 таблицы и 5 диаграмм. Список литературы включает 108 наименований.

## Ипотечное кредитование как фактор развития жилищного строительства

Большинство индустриально развитых стран, доминирующих сегодня в мировой экономике, решало проблему реорганизации народного хозяйства за счет осуществления инвестиционных программ, способных в короткий срок ускорить темпы преобразований и придать динамику экономическому росту. Важно отметить, что во всех случаях инициатором создания нового хозяйственного механизма выступало государство через формирование специализированных экономических институтов, замещавших недостающее экономике звено и исполнявших роль стимулирующего рычага государственного воздействия на развитие перспективных отраслей и направлений.

По мере стабилизации экономики и роста частных инвестиционных институтов государственное присутствие постепенно сокращалось, ограничиваясь в дальнейшем нормативно-правовым и макроэкономическим регулированием. Опыт таких стран, как Великобритания и Германия в Европе, Япония и Южная Корея в Азии, Бразилия и США в Америке свидетельствует, что наиболее существенное влияние на экономический рост в периоды кризисов, депрессий и послевоенных потрясений оказало именно жилищное строительство, как мультипликативный фактор, определяющий развитие не только строительной отрасли, но и целого ряда смежных с ней секторов экономики.

При рассмотрении влияния развития жилищного строительства на ускорение экономического роста в целом показателен пример США. Ядром программы жилищного строительства, запущенной в середине 30-х годов прошлого века, стало внедрение ипотечного кредитования как связующего звена финансового рынка и рынка недвижимости. Разработанная в те годы государственная программа ипотеки состояла в осуществлении исполнительной властью всех непредставленных на рынке в тот момент функций: организатора жилищного строительства и ипотечного кредитования, гаранта возврата выданных ссуд, источника финансирования, страховщика, посредника, арбитра.

Безусловно, важнейшую роль в этом процессе сыграло то, что «к концу XIX в. американские политики и судьи проделали большую работу по кодификации прав собственности»1, поэтому значительных усилий по созданию унифицированных ипотечных продуктов затрачено не было. Тем не менее, созданная Правительством США федеральная национальная ипотечная ассоциация «Фэнни Мэй» (Federal National Mortgage Association) и в настоящее время является образцом синтеза регулирующей роли государства и частной инициативы в процессе выхода экономики из кризисного состояния.

В современных условиях большинство функций, взятых на себя ассоциацией «Фэнни Мэй» при создании рынка жилищного строительства, передано другим организациям: ипотечным компаниям, ссудосберегательным ассоциациям, коммерческим банкам, но до сих пор эта структура является крупнейшей организацией в стране, занимающейся выкупом унифицированных кредитов и выпуском ценных бумаг, обеспечением по которым выступают и выкупленные кредиты, и закладные на недвижимость. По состоянию на конец 1999 года ассоциация «Фэнни Мэй» и ее представительства держали в своих портфелях закладных на сумму 2 535,4 млрд. долл. США, что составляло до 41% всего объема данного рынка .

## Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях

Ипотека в современной России начала развиваться в середине 90-х годов после выхода Указа Президента РФ Б.Н.Ельцина от 28 февраля 1996 года №293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования». Кредитованием под залог недвижимости активно занималось тогда около 20 банков. В 1996 году для снятия остроты жилищной проблемы постановлением Правительства РФ от 28 августа 1996 года №1010 было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

АИЖК было учреждено в форме открытого акционерного общества, 100% акций которого принадлежали государству, то есть для развития жилищной ипотеки в стране была выбрана двухуровневая модель финансирования жилищного строительства, а АИЖК было создано по аналогии с ипотечной ассоциацией «Фэнни Мэй». Впрочем, создание АИЖК — это не только дань успешной реализации программы жилищного строительства в США и других странах, но и учет российских исторических традиций. До 1917 года система ипотечного жилищного кредитования в России создавалась и регулировалась государством как в части предоставления финансовых ресурсов, так и в разрезе выпуска ипотечных ценных бумаг. При создании АИЖК предполагалось, что Агентство начнет выкупать у банков-кредиторов закладные на недвижимость, но с 1997 по 2002 год оно не выкупило ни одной закладной.

" В те годы ипотека не имела шансов на развитие, так как выгодно вложить капитал позволяли операции с государственными краткосрочными облигациями (ГКО), доходность по которым составляла до 150% годовых. В 1998 году вступил в силу Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», но и он не смог изменить ситуацию.

После дефолта 1998 года к началу 2002 года банковская система страны практически полностью восстановилась, чему немало способствовала благоприятная конъюнктура мировых цен на энергоносители и вызванный этим рост денежной массы в экономике страны. Тогда же вновь стала разворачиваться ипотека. С 2002 года началась активная деятельность по ипотечному кредитованию созданного инвестиционным фондом «США-Россия» первого в России специализированного ипотечного коммерческого банка "ДельтаКредит", заключившего партнерские соглашения с более чем 10 российскими кредитно-финансовыми учреждениями. В 2002 году после смены руководства активизировало свою деятельность АИЖК. Уже в 2003 году агентство выкупило 2 тыс. закладных, а в 2004 году ежемесячно выкупалось более тысячи закладных.

В современных российских условиях ипотечное жилищное кредитование является одним из приоритетных направлений развития финансового сектора экономики. В 2004 году объем выданных ипотечных кредитов составил 30 млрд. рублей, что в два раза больше, чем в 2003 году1. По различным экспертным оценкам к 2010 году рынок ипотеки в России может составить около 25 млрд. долл. США, темпы годового роста рынка ипотеки - 200-300%, а согласно правительственному плану к 2010 году намечается увеличение общероссийских объемов ипотечного кредитования до 344 млрд. рублей . Вместе с тем, в прошлом году было выдано лишь 40 тыс. кредитов, что в 10 раз ниже платежеспособного спроса населения. Доля ипотечного кредитования в валовом внутреннем продукте страны составляет менее 2% (в США - 55%, в Европе в среднем — 35%). При этом стоимость квадратного метра жилья в среднем по стране в 2004 году выросла на 26%, а в Москве - на 45%.

## Разработка Программы ипотечного жилищного кредитования в округе

Ямало-Ненецкий автономный округ (ЯНАО). Площадь - 750 тыс. кв. км. Население - 515,1 тыс. чел. Рождаемость - 12,2 чел. на 1 000 чел., смертность -5,3 чел. на 1 000 чел., естественный прирост - 6,9 чел. на 1 000 жителей. Экономически активного населения 306 тыс. чел., безработных - 10%, средняя начисленная заработная плата в январе-сентябре 2004 года в округе - 24 575 рублей, средняя общая площадь в округе на одного жителя - 16,9 кв.м1.

В округе не создана окружная ипотечная программа, поэтому для развития ипотеки необходимо разработать Программу ипотечного жилищного кредитования ЯНАО, рассмотреть схемы взаимодействия всех участников Программы, выявить проблемы связанные с внедрением Программы и предложить пути их решения.

Главная цель Программы ипотечного жилищного кредитования ЯНАО -обеспечение населения округа доступным жильем.

Основные задачи:

повысить платежеспособный спрос населения на жилье;

увеличить объемы жилищного строительства и сопряженного с ним промышленного производства в округе;

снизить себестоимость строительства и повысить качество жилья;

укрепить кредитно-банковскую систему, обеспечить ее ориентацию на реальный сектор экономики и увеличить приток капитала;

создать современную инфраструктуру рынка жилья, активизировать функционирование рынка жилья и связанного с ним инвестиционного капитала;

повысить уровень жизни и благосостояние населения округа.

Этапы развития Программы ипотечного жилищного кредитования ЯНАО:

разработка окружной Концепции развития долгосрочного жилищного кредитования;

формирование источников финансирования Программы с учетом предложений местных администраций;

разработка механизмов рефинансирования ипотечных кредитов;

разработка и внедрение пакета нормативно-правовых и распорядительных документов, необходимых для реализации Программы;

внедрение интегрированной автоматизированной системы управления программами жилищного строительства и ипотечного кредитования в округе;

организация деятельности исполнительных структур Программы и обучения персонала;

проведение широкой информационно-рекламной и образовательной компании среди населения.

Для разработки методики и схем внедрения ипотечного кредитования в Ямало-Ненецком автономном округе необходимо определить уровень готовности региона к внедрению Программы.

В ходе проведенных автором исследований можно отметить следующие результаты.

Из диаграммы 2 видно, что основная потребность в улучшении жилищных условий в г. Салехард, г. Ноябрьск, г. Новый Уренгой, Надым.

В целом в улучшении жилищных условий нуждается около 129 тыс. человек или 25% населения округа. Важно определить категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, что позволит выяснить какая часть населения является платежеспособной, соответственно может участвовать в рыночной ипотеке. В ходе исследования проведен анализ очередников по Ямало-Ненецкому автономному округу на получение жилья. Выявлено, что большая часть очередников - это бюджетники и люди, проживающие в ветхом и аварийном жилье (диаграмма 3).

Из диаграммы 3 видно, что 29 % очередников - это бюджетники. Доходы бюджетников ниже среднестатистических доходов населения в регионе. Это говорит о том, что данная категория граждан может участвовать в ипотечной программе только при финансовой бюджетной поддержке по программам бюджетной и социальной ипотеки. Еще 23% населения округа, нуждающегося в улучшении жилищных условий, имеют право на субсидии или подпадают под социальную ипотеку. Таким образом, на бюджетную поддержку могут рассчитывать как минимум 52% очередников нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В ходе исследования было выяснено, какое соотношение имеют очередники к общему количеству населения региона.