Лучина Юлия Александровна. Развитие ипотечного жилищного кредитования в условиях эмиссии ипотечных ценных бумаг : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Лучина Юлия Александровна; [Место защиты: Гос. ун-т упр.].- Москва, 2009.- 165 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/3846

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования**обусловлена особой социально-экономической ролью ипотечного жилищного кредитования в России. По данным статистики, лишь 4-5%о населения страны имеют возможность приобрести жилье за счет собственных средств, тогда как в среднем по России в улучшении жилищных условий нуждаются около 42%> населения, что составляет примерно 70 млн. человек. Необходимо отметить, что по темпам развития ипотеки Россия значительно отстает от многих развитых стран. Так, но оценкам экспертов, доля услуг ипотечного кредитования в ВВП России равна примерно 2%, тогда как в США этот показатель составляет 53%, а в странах Евросоюза - 38%. Всемирным банком для стран среднего уровня развития этот показатель установлен на уровне 25% ВВП.

Необходимо также отметить, что количество сделок приобретения жилья с помощью ипотеки остается небольшим. В 2005 г. доля сделок на рынке жилья, совершенных посредством ипотеки, была равна 3,5%, в 2006 г. - 8,6%, в 2007 г. - 14%, в 2008 г. - порядка 10-15%. В 2009 г., на наш взгляд, этот показатель значительно снизится, так как в настоящее время многие российские банки из-за нехватки ресурсов приостановили выдачу ипотечных кредитов, переориентировавшись на работу по минимизации просроченной задолженности.

Ипотека является эффективным инструментом решения жилищной проблемы, важнейшим механизмом регулирования денежной массы, фактором увеличения занятости населения и одним из существенных направлений в достижении экономического прогресса в целом.

Системное развитие ипотечного кредитования в России требует обеспечения кредитных организаций «длинными деньгами», поскольку ни один банк не в состоянии формировать кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники средств. Несоответствие банковских актинов и пассивов по срокам и ставкам рано или поздно приведет к потере ликвидности и банкротству банка.

Сегодня в условиях мирового финансового кризиса перед российским банковским сектором остро стоит проблема сокращения возможностей финансирования на международных рынках и значительное его удорожание. Происходит падение объемов предоставления кредитов зарубежными инвесторами российским банкам. Ситуация усугубляется в отношении ресурсной базы средних и мелких банков, поскольку основной рост показателей банковской системы происходит за счет средств крупнейших банков. При ограниченном доступе российских банков к международным рынкам капиталов возрастает роль ипотечных ценных бумаг, которые служат выгодным инструментом инвестирования денежных средств отечественных пенсионных фондов и страховых организаций. Выход кредитных организаций на рынок ипотечных ценных бумаг позволит

4 им постоянно восполнять недостаток кредитных ресурсов, привлекая средства на более выгодных условиях.

**Степень изученности темы.**Заметный вклад в изучение проблемы ипотечного кредитования внесли зарубежные и отечественные экономисты, среди которых можно выделить И. Ордуэйя, Т. Стейнметца, Ф. Уитта, Д. Фридмана, Р. Страйка, А. Даймонда, А. Доунса, Дж. Миллара, С. Батлера, Д. Блевинса, Э.Дж. Долана, М. Фохлера, К. Фоллака, К. Марка, П. Нойбауэра, П. Паули, А. Райфа, Р. Страйка, О. Штекера, В. Венора, С.А. Андрюшина, В.И. Букато, О.И. Лаврушина, В.А. Кудрявцева, Н.П. Проскуярову, В.И. Бусова, А. Копейкина, П.П. Мигулина и др. Наряду с этим некоторые аспекты ипотечного жилищного кредитования рассматривали следующие известные ученые экономисты: Н.Ф. Самсонов, A.M. Тавасиев, Е.М. Шабалин, В.А. Галанов, В.А. Москвин и др.

Вместе с тем у экономистов не сложилось единого мнения относительно модели ипотечного кредитования, использование которой будет наиболее эффективно способствовать развитию ипотечного жилищного кредитования в России. Кроме того, американский ипотечный кризис поставил под сомнение эффективность применения ипотечных облигаций для рефинансирования ипотечных кредитов. Несмотря на это, полагаем, что использование отечественными банками ипотечных ценных бумаг для привлечения дополнительных финансовых ресурсов в ипотечную сферу послужит решению названной выше задачи. Данное положение определило выбор темы диссертационного исследования, цели и задачи работы.

**Цель и задачи исследования.**Целью данного исследования является разработка предложений по решению проблем, сдерживающих отечественное развитие ипотеки, а также оценка возможности применения в России на современном этапе мирового опыта развития ипотечного жилищного кредитования посредством эмиссии ипотечных ценных бумаг. Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

определить сущность и социально-экономическую роль ипотечного жилищного кредитования;

рассмотреть механизм функционирования первичного и вторичного рынка ипотеки;

изучить основные модели рефинансирования ипотечных жилищных кредитов;

- раскрыть основные риски, возникающие в процессе секьюритизации, и способы  
защиты от них;

провести анализ международной и отечественной практики выпуска ипотечных ценных бумаг;

выявить основные проблемы, сдерживающие отечественное развитие ипотеки; разработать предложения и рекомендации по решению проблем, препятствующих успешному функционированию ипотечного жилищного кредитования в России; предложить новые схемы рефинансирования ипотечных кредитов в условиях современной российской действительности;

- сравнить американский и отечественный рынок subprime для определения  
возможности использования в России ипотечных ценных бумаг.

**Объект її предмет исследования.**Объектом исследования является отечественная и зарубежные системы ипотечного жилищного кредитования. Предметом исследования выступают финансово-экономические отношения, функции и риски участников функционирования данной системы.

**Методология и методы исследования.**Методологической и теоретической основой работы послужили научные исследования отечественных и зарубежных ученых по вопросам ипотечного жилищного кредитования. В работе использованы законодательные и нормативно-правовые документы, материалы научно-практических конференций, исследования ведущих научно-исследовательских институтов.

Теоретические положения и выводы, содержащиеся в работе, опираются на анализ статистических данных Росстата РФ, Банка России, ресурсов сети Интернет.

Методология исследования основана на использовании комплексного подхода к изучению системы ипотечного жилищного кредитования с учетом диалектичное, преемственности экономических процессов, социально-культурных особенностей страны. В работе использовались современные общенаучные методы: системный подход, аналитический метод, статистический анализ.

**Научная новизна.**Основные результаты диссертационного исследования, определяющие научную новизну, заключаются в следующем:

выявлены наиболее распространенные подходы к определению понятия «ипотека» и сформулировано авторское определение данного понятия, наиболее полно отражающее его суть;

классифицированы риски, возникающие в процессе секьюритизации, раскрыты основные пути их минимизации;

оценена возможность применения в России мирового опыта эмиссии ипотечных ценных бумаг;

определены основные проблемы, тормозящие развитие ипотеки и России на современном этапе, предложены способы их решения;

разработаны новые схемы выпуска отечественных ипотечных цепных бумаг, позволяющие региональным банкам воспользоваться ломбардным кредитованием Банка России;

- обоснована возможность использования ипотечных ценных бумаг в России для  
развития ипотечного жилищного кредитования.

**Практическая значимость результатов исследования**заключается в том, что результаты и выводы, отраженные в работе, могут быть использованы как органами государственной власти для принятия комплексной программы развития ипотеки, так и банковскими учреждениями для привлечения дополнительных финансовых ресурсов в ипотечную сферу.

**Апробация результатов исследования.**Основные выводы и результаты диссертационного исследования обсуждались и получили одобрение на следующих всероссийских и международных научно-практических конференциях и семинарах: 10-я, 11-я, 12-я и 13-я международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы управления» (ГУУ, г. Москва, 2005, 2006, 2007, 2008 гг.); 21-я, 22-я, 23-я, и 24-я всероссийская научная конференция молодых ученых и студентов «Реформы в России и проблемы управления» (ГУУ, г. Москва, 2006, 2007, 2008, 2009 гг.); 14-й, 15-й и 16-й всероссийский студенческий семинар «Проблемы управления» (ГУУ, г. Москва, 2006, 2007, 2008 гг.); 14-я всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы управления» (ГУУ, г. Москва, 2009 **г.).**

**Публикации.**По результатам диссертационного исследования опубликовано 15 работ (в том числе 1 статья, изданная в журнале, рекомендованным ВАК РФ) общим объемом 3,4 п.л.

**Логика и структура**работы определены поставленными целями и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографии и приложений; изложена на 165 страницах; включает 19 таблиц, 16 схем, 2 диаграммы, 1 график, 5 приложений. Библиография включает 145 наименований.

Рассматриваемые вопросы и последовательность их изложения представлены структурой диссертационной работы.