Коннов Виталий Николаевич. Ипотечное кредитование покупки жилья как механизм формирования финансовых ресурсов предприятий жилищно-строительного комплекса : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Ростов н/Д, 2003 162 c. РГБ ОД, 61:03-8/2916-5

**Содержание к диссертации**

Введение

1. Теоретико-методологические аспекты ипотечного кредитования покупки жилья в рыночных экономических системах

1.1. Социально-экономическая сущность и роль ипотечного кредита в рыночной экономике 11

1.2. Мировой опыт развития ипотечного кредитования 26

1.3. Развитие и становление системы ипотечного кредитования в современной России 37

2. Экономическое моделирование финансовых платежей между заемщиком и кредитором при ипотечном кредитовании покупки жилья 56

2.1. Методические основы комплексного подхода к построению экономической модели финансовых платежей при ипотечном кредитовании покупки жилья 56

2.2. Практические аспекты применения компьютерной технологии обоснования решений в области ипотечного кредитования покупки жилья 79

3. Влияние ипотечного кредитования покупки жилья на финансовые ресурсы предприятий жилищно-строительного комплекса 92

3.1 Анализ состояния жилищно-строительного комплекса и исследование платежеспособного спроса на ипотечные кредиты на примере Ставропольского края 92

3.2 Оценка развития предприятий жилищно-строительного комплекса и их финансовых ресурсов на основе ипотечного кредитования

покупки жилья 114

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 129

СПИСОК БИБЛИОГРАФИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ 135

ПРИЛОЖЕНИЯ 146\

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Одной из основных целей развития России в XXI веке должно стать формирование конкурентоспособной и эффективной рыночной экономики, в которой существенное место займут инвестиционные операции. Особая обеспечивающая роль в этом процессе принадлежит предприятиям жилищно-строительного комплекса, призванным удовлетворять потребности населения в жилье.

Условием развития предприятий этой отрасли является интенсивное формирование собственных и привлеченных финансовых ресурсов, способствующих выполнению обязательств компаний строительного комплекса и оплатой ими текущих расходов на производственную деятельность.

Рост инвестиций в данную сферу способствует не только оживлению рынка недвижимости, это влечет за собой достижение мультипликационного эффекта и эффекта акселерации в развитии смежных со строительством отраслях — металлургии, индустрии строительных материалов, лесопереработки, транспорта.

Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что одним из основных источников финансирования строительной отрасли могут являться долгосрочные ипотечные кредиты населению, обеспеченные залогом недвижимости.

Развитие ипотечного кредитования и исследования в данном направлении имеют ключевое значение для общего успеха экономической реформы, могут способствовать снижению инфляции, сокращению дефицита бюджетов всех уровней, стабилизации денежного обращения, решению жилищной проблемы за счет привлечения средств населения в реальный сектор экономики. В этой связи актуальность и своевременность темы диссертационной работы обусловливается необходимостью выявления особенностей взаимодействия

участников инвестиционного процесса в системе ипотечного кредитования покупки жилья и их влиянием на формирование финансовых ресурсов предприятий жилищно-строительного комплекса.

**Степень изученности проблемы.**Приобретение недвижимости в развитых странах уже несколько десятилетий получает массовое распространение. В трудах зарубежных авторов (Дж. Бойкина, Б. Бруггемана, Дж. Видемера, Д. Джаффе, А. Доунса, Т. Кларети, Н. Миллера, Дж. Миллара, Ш. Мэйзеля, К. Розена, Д. Сироты, М. Стоуна, Б. Тсаргиса, Дж. Фишера, Ф. Фабоцци, Р. Ханея, Д. Эпли) разработаны модели ипотечных кредитов, структура организации ипотечного рынка и выявлены особенности участия государства в его функционировании, предлагается система государственного кредитования населения. Ряд публикаций отечественных авторов посвящен отдельным аспектам этого вида кредитования. В.М. Агапкин, Н.П. Воеводская, Ю.В. Головин, ВВ. Герасимов, ВВ. Иванов, Ю.Б. Ильина, Е.П. Коптева, В.А. Кудрявцев, ВИ. Лимаренко, ВВ. Овчинников, НИ. Ризун, В.К. Селюков, ВВ. Смирнов, Е.И. Тарасевич, А.Н. Ужегов, Г.А. Цылина, Е.В. Черных, И.В Шиляева обращаются к отдельным проблемам ипотечного кредитования в России - правовому обеспечению, выпуску и обращению закладных, моделям погашения жилищных кредитов, схемам организации кредитования под залог жилья.

Однако за рамками исследований остались вопросы о влиянии ипотечного кредитования на механизм формирования финансовых ресурсов предприятий жилищно-строительного комплекса и их развитие на основе моделирования финансовых потоков между заемщиком и кредитором при кредитовании покупки жилья, а так же практические аспекты применения компьютерной технологии по обоснованию компромиссных решений в области ипотечного кредитования приобретения жилья.

**Соответствие темы диссертации требованиям паспорта специальностей ВАК.**Исследование выполнено в рамках специальности 08.00.10 - Финансы, денежное обращение, кредит, п. 9.3 - «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» Паспорта специальностей ВАК Министерства образования РФ (экономические науки).

**Цели и задачи исследования.**Целью настоящей работы является изучение процесса функционирования системы ипотечного кредитования покупки жилья в современных условиях экономики России и разработка мер по ее развитию и совершенствованию, как необходимого условия ускоренного формирования финансовых ресурсов предприятий жилищно-строительного комплекса для обеспечения качественным и доступным жильем населения страны.

В соответствии с поставленной целью в диссертационной работе выдвинуты следующие задачи.

проанализировать социально-экономическую сущность и роль ипотечного кредитования в рыночной экономике;

изучить международный и отечественный опыт ипотечного кредитования покупки жилья, выявить причины, тормозящие внедрение системы ипотечного кредитования в экономику России;

построить универсальную экономическую модель финансовых потоков, характеризующую взаимоотношения между продавцом и покупателем жилья с использованием механизма ипотечного кредитования жилищного строительства;

разработать в системе ипотечного кредитования показатели, способствующие принятию решения со стороны заемщика,

провести анализ возможностей управления процессом платежей за приобретаемую квартиру на приемлемой для покупателя основе;

дать оценку состояния жилищно-строительного комплекса и исследовать платежеспособный спрос домашних хозяйств на ипотечные кредиты на примере Ставропольского края;

разработать метод оценки развития предприятий жилищно-строительного комплекса за счет интенсивного роста собственных и привлеченных финансовых ресурсов на основе использования механизма продажи жилья на условиях ипотечного кредитования.

**Предметом исследования**служат финансовые платежи между заемщиком и кредитором при ипотечном кредитовании покупки жилья и их влияние на механизм формирования финансовых ресурсов предприятий жилищно-строительного комплекса.

**Объектом исследования**является ипотечный кредит и отношения, складывающиеся в процессе ипотечного кредитования между кредитором и заемщиком.

**Методологической и теоретической основой**диссертации являются работы отечественных ученых-экономистов, внесших значительный вклад в теорию и практику ипотечного кредитования. Обоснование теоретических положений и аргументация выводов осуществлялись на основе общенаучных методов познания (диалектический, исторический, логический), конкретных методов (системный, структурный, функциональный), а также специальных методов (экономического анализа и синтеза, сравнения, группировок, математического моделирования).

**Информационно-эмпирической базой**диссертационного исследования явились материалы научно-практических конференций и симпозиумов, информация из периодической печати и специализированных изданий научной экономической литературы, официальные статистические данные Государственного комитета РФ по статистике, Ставропольского государственного краевого комитета по статистике.

**Рабочая гипотеза**диссертационной работы базируется на системе методических положений и моделей автора, согласно которым определяющим моментом единства взаимодействия экономических интересов заемщика и кредитора при ипотечном кредитовании приобретения жилья является научный поиск компромиссных решений с применением конкретных технологий.

**Положения диссертации, выносимые на защиту:**

1. Строительство и продажа жилья населению на условиях ипотечного кредита являются механизмом, который позволит, с одной стороны, удовлетворить потребность населения в жилье, с другой стороны, даст возможность сформировать дополнительные финансовые ресурсы предприятиям строительного комплекса. Ипотечное кредитование покупки жилья стимулирует развитие строительного комплекса, а также, в силу особого положения данной отрасли и экономику в целом.
2. Существующие в настоящий момент методики согласования условий ипотечной сделки носят достаточно ограниченный характер, удовлетворяющий преимущественно интересы кредитора. Поэтому особое значение приобретает разработка в системе ипотечного кредитования новых показателей, способствующих принятию решения со стороны заемщика, и методик поиска множества компромиссных решений, удовлетворяющих интересы обеих сторон.
3. Многие задачи, требующие трудоемких расчетов для обоснования и выбора лучшего решения, успешно разрешаются с применением компьютерной технологии обработки информации. В этой связи особое значение приобретает исследование практических аспектов применения данных технологий в экономическом моделировании финансовых потоков между кредитором и заемщиком при ипотечном кредитовании покупки жилья.

4. По мере внедрения механизма ипотечного кредитования в деятельность  
инвестиционно-строительных компаний за счет интенсивного  
формирования собственных и привлеченных финансовых ресурсов  
возникает реальная необходимость оценки относительного развития как  
отдельных строительных предприятий, так и всего строительного  
комплекса региона.

**Научная новизна исследования.**В процессе диссертационного исследования получены следующие результаты, обладающие элементами научной новизны:

1. На основе анализа международного опыта в сфере ипотечного кредитования выявлены причины, тормозящие внедрение данного вида кредитных операций в современной России, показаны возможные сценарии развития ипотеки.
2. Разработаны методические положения комплексного подхода к построению экономической модели финансовых потоков в инвестиционно-строительных компаниях при ипотечном кредитовании покупки жилья и согласовании на основе разработанной экономической модели отдельных параметров ипотечного кредита между кредитором и заемщиком.
3. Предложены к использованию экономические показатели в системе ипотечного кредитования: общий и частный коэффициенты переплат, являющиеся дополнительными критериями выбора условий ипотечной сделки.
4. На примере Ставропольского края осуществлена прогнозная оценка платежеспособного спроса на ипотечные кредиты в регионе с учетом состояния финансов домашних хозяйств и жилищно-строительного комплекса.
5. Обоснован процесс роста собственных и заемных финансовых ресурсов инвестиционно-строительных компаний за счет развития ипотечных кредитных отношений, предложен к использованию коэффициент общего относительного развития строительного комплекса региона с позиций использования механизма ипотечного кредитования. **Теоретическая и практическая значимость работы**заключается в

возможности использования ее результатов:

в работе банков и инвестиционно-строительных компаний, оказывающих услуги по ипотечному кредитованию населения;

в деятельности консалтинговых компаний, осуществляющих операции по оценке развития строительного комплекса региона с позиций использования механизма ипотечного кредитования;

в учебном процессе высших учебных заведений при изучении системы ипотечного кредитования.

Использование программного продукта, созданного в результате диссертационного исследования, способствует повышению доступности приобретения жилья населением при действующей системе ипотечного кредитования.

**Апробация работы.**Основные положения настоящего исследования и его результаты на различных этапах работы представлялись, обсуждались и получили положительную оценку на межрегиональной научной конференции "Студенческая наука - экономике научного прогресса" (СевКавГТУ, г. Ставрополь, 2000-2001г.г.); на ежегодных научно-технических конференциях по результатам научно-исследовательской работы профессорско-преподавательского состава и студентов Ставропольского финансово экономического института (1999, 2000, 2002 гг.); на научно-методических семинарах финансового факультета Ростовского государственного экономического университета «РИНХ».

По теме диссертационного исследования опубликовано 8 работ общим объемом 11,1 печатных листа.

**Структура диссертационной работы**обусловлена поставленной целью и задачами исследования. Диссертация общим объемом 162 страницы состоит из введения, трех глав, семи параграфов, заключения, списка использованной литературы (129 наименований). В ней содержится 22 таблицы, 20 рисунков, 4 приложения.

**Во введении**обоснованы актуальность темы диссертационного исследования, определены ее цель и задачи, изложены защищаемые положения, научная новизна работы, теоретическое и практическое значение результатов исследования и их апробация.

**В первой главе**«Теоретико-методологические аспекты ипотечного кредитования покупки жилья в рыночных экономических системах» рассматриваются теоретические положения и исследуется мировой опыт развития ипотечного кредита, выявляются причины, сдерживающие его развитие в России.

**Во второй главе**«Экономическое моделирование финансовых платежей между заемщиком и кредитором при ипотечном кредитовании покупки жилья» проведен анализ возможных сценариев развития ипотечного кредитования в России. На основе разработанного комплексного подхода к построению экономической модели финансовых платежей при ипотечном кредитовании покупки жилья, предложены практические аспекты применения компьютерной технологии обоснования решений в этой области.

**В третьей главе**«Влияние ипотечного кредитования покупки жилья на финансовые ресурсы предприятий жилищно-строительного комплекса» на примере Ставропольского края проведен анализ платежеспособности домашних хозяйств и состояния жилищно-строительного комплекса. Исследовано влияние ипотечного кредитования на механизм формирования финансовых ресурсов предприятий строительного комплекса и предложен метод оценки развития предприятий жилищно-строительного комплекса, продающих недвижимость на условиях ипотечного кредитования.

**В заключении**обобщены основные результаты диссертационного исследования, сформулированы выводы и предложения, реализация которых может положительно сказаться на дальнейшей разработке данной проблемы.

## Социально-экономическая сущность и роль ипотечного кредита в рыночной экономике

Кредит дает обществу значительный стимул для развития, создает целую систему особых отношений, особого порядка и высокой степени организации. Поэтому о развитии и стабильности финансово-экономической системы любого общества в значительной мере можно судить по масштабу использования кредитов гражданами и предприятиями.

Кредит выступает опорой современной экономики, неотъемлемым элементом экономического развития. Конкурентной экономической основой, на которой появляются и развиваются кредитные отношения, выступают кругооборот и оборот средств (капитала)[21].

Исторически ипотечное кредитование было порождено хозяйственными отношениями как наиболее надежная форма обеспечения обязательств должника. Современный термин «ипотека» означает форму обеспечения исполнения каких-либо обязательств должника недвижимым имуществом. Наиболее распространенной формой обязательств, обеспечиваемых ипотекой, является кредит. Кредит, обеспечиваемый залогом недвижимости, называется ипотечным кредитом. В случае не возврата долга или невыполнения иных обязательств должником заложенная недвижимость служит для удовлетворения претензий кредитора, либо, сразу переходя в его собственность, либо через реализацию залога и погашения обязательства должника за счет вырученных от реализации средств. Благодаря особенности недвижимого имущества, прочно связанного с землею, ипотека, с одной стороны, является надежным способом обеспечения обязательств, а с другой стороны, - не требует обязательного нахождения его у кредитора. Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами [5]. Удовлетворение прав кредитора по возврату долга может осуществляться как за счет средств, вырученных от продажи заложенной недвижимости на торгах (норма, принятая в законодательстве России и ряда других стран), так и путем автоматической, с соблюдением принятых процедур, передачи титула собственности кредитору (подход, используемый в США).

Ипотечный кредит представляет собой движение ссудного капитала в сфере недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности, платности.

Ипотечным является кредит, предоставляемый в денежной форме или в товарной форме под залог объекта недвижимости с целью покупки (строительства) данной недвижимости. Многие исследователи и практики ипотечного дела понимают под ипотечным любой кредит, который предоставляется под залог недвижимости, независимо от цели его использования. Однако, сущность ипотечного кредита состоит не просто в предоставлении недвижимости в качестве обеспечения, оформляемом специальным документом - договором ипотеки, закладной (в этом случае мы можем говорить о данном виде кредита просто как о кредите под залог), а в его целевом использовании - приобретении или строительстве (реконструкции) недвижимости.

## Методические основы комплексного подхода к построению экономической модели финансовых платежей при ипотечном кредитовании покупки жилья

За все годы советской власти проблема обеспечения населения страны жильем была одной из самых актуальных, которая так и не получила своего разрешения.

Много раз правительства СССР принимали различные решения по ускорению жилищного строительства, создавались специальные правительственные программы по жилью и т.п. Последняя такая программа была принята ЦК КПСС в конце 80-х годов и получила громкое название «Жилье - 2000». Однако она так и осталась вещью в себе. Ничто из этой программы так и не было реализовано.

Принципиально новые возможности в области обеспечения населения страны необходимым жильем появились в России с переходом на рыночные рельсы хозяйствования.

Введение законодательства о приватизации жилья позволило гражданам России стать его собственниками. И сразу же образовался вторичный рынок жилья в стране. Это в какой-то степени смягчило остроту жилищной проблемы, но не решило ее, да и не могло этого сделать, ибо дефицит жилья был и остается очень значительным.

Проблему эту может решить только ускоренное строительство нового жилья, при котором будет вводиться в строй большое количество современного жилья, доступное населению страны.

Однако для развития жилищного строительства нужны, с одной стороны, крупные денежные средства в распоряжении строительных компаний, а с другой - в достаточном наличии денежные средства у потенциальных потребителей нового жилья. Но, как известно, в стране в настоящее время в достаточном объеме нет ни того, ни другого. Поэтому в своем большинстве на данный момент в основном строится и продается дорогое элитное жилье, потребителями которого в основном является достаточно богатая прослойка населения, которая заранее расплачивается за приобретаемое будущее жилье. И, таким образом, строительные фирмы имеют некоторую возможность возводить в небольшом количестве новые квартиры за счет средств их покупателей, а последние - удовлетворять свои потребности в улучшении своих жилищных условий.

Разумеется, это не решение проблемы нехватки жилья в России. Нужно развернуть массовое жилищное строительство, которое может обеспечить первичный рынок необходимым жильем, к тому же обеспеченное соответствующим спросом населения. И чтобы, наконец, решить проблему массового жилищного строительства в стране, необходимо переходить на ипотечное кредитование жилья, которое широко применяется во всех рыночных странах и которое положительно зарекомендовало себя, обеспечивая широкие слои население новым и добротным жильем.

Для осуществления экономического моделирование финансовых потоков между заемщиком и кредитором при ипотечном кредитовании покупки жилья необходимо иметь ясную картину перспектив развития системы ипотечного кредитования в стране. В современной экономической литературе, с учетом сложившихся в России условий, выделяют несколько основных сценариев решения проблем внедрения ипотечного кредитования [67, 97]:

1) локальная банковская инициатива;

2) федеральная инициатива;

3) муниципальная инициатива;

4) инициатива Сберегательного банка РФ;

5) инициатива зарубежных банков;

6) инициатива инвестиционно-строительных компаний;

7) развитие рынка долгосрочного кредита через создание Кредитного союза. Рассмотрим более подробно каждый из возможных сценариев. Сценарий первый - локальная банковская инициатива. Он связан с развитием докризисной инициативы коммерческих банков по кредитованию граждан под залог объектов недвижимости. Этот сценарий может быть реализован, прежде всего, универсальными банками, имеющими подразделения ипотечного кредитования и свободные внутренние денежные ресурсы (или доступ к дешевым внешним ресурсам) для образования совокупного портфеля кредитования данного направления. Деятельность банков в рамках данного сценария опирается на использование так называемой усеченно-открытой модели ипотечного кредитования, отличающейся организационной простотой и в основном замыкающейся в рамках первичного рынка закладных на уровне банк-клиент. Сценарий этот - чисто рыночный, не предполагающий задействование каких-либо административных подпорок, масштабных организационных мероприятий или протекционистских мер. Однако заслоном на пути его реализации является послекризисная деградация банковской среды - многие наиболее готовые к внедрению ипотечного кредитования банки, такие, как СБС-Агро и Мосбизнесбанк, навсегда вышли из игры, а большинство оставшихся или вновь создаваемых банков, как правило, пока еще не готовы и не заинтересованы в развитии ипотеки.

## Анализ состояния жилищно-строительного комплекса и исследование платежеспособного спроса на ипотечные кредиты на примере Ставропольского края

В условиях рыночной экономики жилище выступает как товар длительного пользования, индуцирующий широкий дополнительный спрос и стимулирующий развитие многих отраслей национальной экономики. Будучи дорогим товаром, жилье является одним из важнейших факторов стимулирования сбережений населения и формирования инвестиционных ресурсов.

Целью данного исследования платежеспособного спроса на ипотечные кредиты для строительства и покупки жилья в Ставропольском крае является получение количественных характеристик структуры населения региона, уровня и условий его жизни. Оценка степени соответствия фактических параметров их нормативным значениям, установление взаимосвязей и взаимозависимости между доходами населения, жилищными условиями и структурой потребления, а также анализ их динамики позволят прогнозировать наиболее вероятный ход развития рынка жилья как на ближайшую, так и на более отдаленную перспективу.

В России с 1996 г. группой отечественных экономистов определяется рейтинг всех 89 регионов. Для этого с учетом международного опыта разработана и использована в значительной степени оригинальная методика, основанная на сочетании статистического и экспертного подходов. Впервые проведен анализ общедоступных региональных законодательных актов.

Для оценки инвестиционного климата было использовано более сотни статистических показателей регионального развития (информация Госкомстата РФ), проанализировано около 100 относящихся к сфере регулирования инвестиционной деятельности опубликованных законодательных актов Российской Федерации и ее субъектов, а также доклады различных исследовательских центров, карты, статьи, монографии.

Инвестиционный потенциал учитывает основные макроэкономические характеристики, насыщенность территории факторами производства, потребительский спрос населения и другие показатели. Величина потенциала показывает долю региона в общероссийском потенциале (он принят за 100). Совокупный инвестиционный потенциал региона определяется значениями восьми частных потенциалов, каждый из которых, в свою очередь, характеризуется целой группой показателей. Ранг каждого региона по каждому виду потенциала зависит от количественной оценки величины его потенциала как доли (в процентах) в суммарном потенциале всех 89 российских регионов.

По данным журнала «Эксперт», Ставропольский край в интегральном рейтинге субъектов Российской Федерации по инвестиционному потенциалу в 2000-2001 гг. находится на 29 месте (см. Приложение 3). По сравнению с показателем 1999-2000 гг. рейтинг Ставропольского края поднялся на 1 позицию.

При этом следует иметь в виду, что продвижение конкретного региона по шкале рейтингов — это результат сложного, зачастую разнонаправленного взаимодействия различных факторов. Детальное исследование причин динамики рейтингов показало, что изменение рейтинга потенциала не более чем на 5—6 позиций, а рейтинга риска — на 10—12 позиций в ту или иную сторону практически полностью объясняется незначительным разрывом в показателях у нескольких соседних регионов.