Щербакова Наталья Александровна. Совершенствование механизма финансирования ипотечного жилищного строительства : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10, 08.00.05.- Иваново, 2005.- 189 с.: ил. РГБ ОД, 61 05-8/3769

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Ипотечное жилищное кредитование как финансовый механизм инвестирования жилищно-строительной сферы 9

1.1. Сущность финансирования и кредитования жилищной сферы 9

1.2. Источники финансирования жилищного строительства Ивановской области... 24

1.3. Потребительские группы на рынке ипотечного жилищного кредитования 38

1.3.1. Определение проблемы и целей исследования кредитного рынка жилья 38

1.3.2. Оценка роли экономически активных слоев населения в развитии системы долгосрочного финансирования и ипотечного кредитования жилищной сферы 48

Глава 2. Совершенствование долгосрочного финансирования и ипотечного кредитования жилищно-строительного комплекса 57

2.1. Анализ банковской и небанковской схем ипотечного кредитования строительства и приобретения жилья в регионах России 57

2.1.1. Развитие механизма долгосрочного финансирования и ипотечного кредитования жилищной сферы в регионах России 57

2.1.2. Формирование системы ипотечного кредитования строительства и приобретения жилья в Ивановской области 69

2.1.3. Проблемы и перспективы развития ипотечных ценных бумаг 77

2.2. Структурное моделирование программ долгосрочного финансирования и ипотечного кредитования жилищной сферы 81

2.2.1. Формирование структуры программ ипотечного кредитования жилищной сферы 81

2.2,2. Характеристика структуры программ ипотечного жилищного кредитования 83

2.3. Формирование стандартов процедуры выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных кредитов (займов) 99

2.3.1. Основные модели рефинансирования долгосрочных жилищных ипотечных кредитов (займов) 99

2.3.2. Оценка возможности практической реализации существующих стандартов ипотечного кредитования 106

2.3.3. Разработка двухуровневой модели механизма ипотечного кредитования 115

Глава 3. Разработка экономико-организационной модели финансового, обеспечения программ ипотечного кредитования строительства и приобретения жилья 125

3.1. Формирование прогнозной функции финансирования ипотечных жилищных программ 125

3.1.1. Закономерности, определяющие объем бюджетного финансирования 126

3.1.2. Этапы обоснования финансового обеспечения ипотечных программ , 134

3.2. Разработка методики расчета потребности в финансовых ресурсах для реализации программы ипотечного жилищного кредитования 147

3.2.1. Последовательность расчета 147

3.2.2. Оптимизация основных параметров системы долгосрочного финансирования и ипотечного кредитования строительства и приобретения жилья 152

Выводы и предложения 161

Список использованной литературы 166

Приложения 179

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Формирование системы ипотечного жилищного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики, поскольку решение жилищной проблемы невозможно без соответствующего развития современных денежно-кредитных механизмов в жилищной сфере.

## Сущность финансирования и кредитования жилищной сферы

Финансы являются инструментом, обеспечивающим образование распределение и использование денежных средств субъектов хозяйствования в процессе производства, распределения и использования валового внутреннего продукта. Эта сфера экономического устройства общества посредством финансовых операций обслуживает производство, реализацию и потребление товаров и услуг. В основе финансов лежат деньги и их движение. Финансы организуют денежные потоки и обеспечивают потребности предприятий, государства, домашних хозяйств и других субъектов в формировании и расходовании фондов денежных средств, В этой связи финансы отражают взаимоотношения всех юридических субъектов хозяйствования и домашних хозяйств, связанные с образованием и движением фондов денежных средств.

Государственные финансы являются составной частью общей финансовой системы. Государственные финансы являются инструментом мобилизации средств всех секторов экономики для проведения государственной внутренней и внешней политики. Они представляют собой единый комплекс финансовых операций органов государственного управления, с помощью которого аккумулируются денежные средства и осуществляются денежные расходы [139].

Основным финансовым фондом страны, обеспечивающим образование, распределение и использование централизованных фондов денежных средств как обязательного условия функционирования любого государства, является государственный бюджет. Наряду с государственными бюджетами существенную роль играют внебюджетные фонды. Вместе с тема они составляют государственные финансы страны.

Доходы и расходы государственного бюджета, в принципе, могут быть сбалансированы. Однако в реальной жизни этого, как правило, не бывает и имеет место дефицит или профицит. Согласно ст. 1 Федерального закона от 23 декабря 2003 года № 186 -ФЗ «О федеральном бюджете на 2004 год» (с изменениями от 29 июня, 28 июля, 20 августа 2004 г.) утвержден бюджет по расходам в сумме 2659447,0 млн. рублей и по доходам в сумме 2742850,4 млн. рублей исходя из прогнозируемого объема валового внутреннего продукта в сумме 15300 млрд. рублей и уровня инфляции (потребительских цен) 10 процентов (декабрь 2004 года к декабрю 2003 года) [138]. Их размер и отношение к ВВП являются основными итоговыми финансовыми показателями сектора государственного управления.

В государственных финансах разграничиваются операции финансирования и кредитования. Критерием отнесения операций к финансированию или кредитования является преследуемая цель.

Операции государственного кредитования, производимые с целью проведения государственной политики, относятся не к финансированию, а к чистому кредитованию, поскольку их основной целью является реализация государственной политики и кредиты предоставляются, как правило, по льготным ставкам. Если операции кредитования имеют целью управление ликвидными активами и получение прибыли, то они рассматриваются как финансирование. К финансированию относится также перечисление государственным органам внереализационной прибыли или убытков от стоимостной переоценки резервов иностранной валюты и золота в результате изменения валютного курса. Начисление внереализационной прибыли носит бухгалтерский характер и не означает поступления каких-либо средств из-за рубежа,

В случае если расходы и чистое кредитование растут быстрее, чем доходы и получаемые трансферты, потребность в заемных средствах возрастает. При этом погашение ранее выпущенных займов производится за счет выпуска новых, т.е. за счет рефинансирования государственного долга.

## Анализ банковской и небанковской схем ипотечного кредитования строительства и приобретения жилья в регионах России

Практика развития жилищной сферы в России показывает, что проблема жилья является одной из самых острых. Органы власти пытаются её решать, реализуя различного рода федеральные, региональные и муниципальные программы, направленные на повышение доступности жилья для населения. Внедрение механизмов поддержки населения с использованием бюджетных и внебюджетных средств на возвратной и платной основе, представляется наиболее актуальным. Это создает дополнительный платежеспособный спрос на жилье, так как оплата жилья в рассрочку делает его доступнее.

Одним из вариантов поддержки населения является механизм ипотечного жилищного кредитования. Программы ипотечного кредитования разрабатываются и внедряются во многих регионах РФ.

Кредитование, обеспеченное залогом квартир, обозначилось в организационно-правовой практике Москвы уже в начале 90-х годов. Но активно Москва приступила к развитию финансового инструмента ипотечных жилищных кредитов в 1998 году. [146]. Постановлением Правительства Москвы утверждена Концепция, ориентированная на создание так называемой американской «двухуровневой» модели ипотеки, которая предполагает организацию специализированного участника ипотечного кредитования — московского ипотечного Агентства (МИА). Основные функции МИА: выкуп кредитов у уполномоченных банков — партнеров, проведение операций с ценными бумагами, обеспеченными ипотечными обязательствами, разработка методологии и стандартов ипотечного кредитования для участников данной финансово-кредитной системы [65,66,75].

В соответствии с разработанной МИА программой долгосрочного финансирования жилищной сферы банки-партнеры осуществляют ипотечные кредитные операции на следующих условиях: процентная ставка- 10% годовых в валюте; размер кредита - не более 70% стоимости строящейся квартиры; размер собственных средств заемщика - не менее 30%; размер обязательных платежей по погашению кредита должен составлять не более 30% совокупного семейного дохода. В качестве уполномоченных банков были отобраны 4 банка (в т.ч. «Ин-вестсбербанк» и Московский банк Сбербанка РФ). Результаты анализа банковских ипотечных схем приобретения жилья по г. Москве представлены в таблице 2.1.

По мнению автора рассматриваемая Московская ипотечная программа неэффективна, поскольку ориентирована лишь на создание одного вида (двухуровневой американской модели) системы ипотечного кредитования и имеет коммерческий характер.

Между тем жилищная проблема является социальной в своей основе и слабое участие в ее решении регионального бюджета не способствует ускорению ее решения.

Постановлением Правительства Москвы от 16 января 2001 года утверждена Новая Концепция, учитывающая развитие не только двухуровневой системы, но и других видов ипотечной финансово-кредитной системы. В качестве перспективного направления рассматриваются ипотечные финансовые схемы, основанные на первоначальном постепенном накоплении средств граждан и последующем предоставлением им ипотечного кредита. Одной из таких схем является привлечение средств граждан для приобретения жилья путем организации строительной сберегательной кассы [116].

Другой ипотечной финансовой схемой, предлагаемой в проекте Концепции, является реализация облигаций жилищного займа, которая представляет собой отдаленный аналог системы ссудосберегательных касс. Главное — это реальная возможность, с одной стороны, предоставить гражданам возможность постепенного накопления средств на квартиру (от 1 года до 10 лет), с другой стороны - привлечь в строительство муниципального жилья финансовые ресурсы (не внешние заимствования и не банковские кредиты, а средства граждан). При этом система позволяет реализовать построенные на эти средства квартиры с использованием механизма небанковской ипотеки. Суть проекта заключается в том, что на 1-м этапе приобретения жилья семья может постепенно, в течение нескольких лет или сразу, если позволяют доходы, приобретать облигации жилищного займа, не подверженные инфляции и гарантированные правительством Москвы. При этом средства от продажи облигаций сразу инвестируются в строительство жилья. Таким образом, необходимо скопить 50 % стоимости квартиры. Одновременно оформляется ипотечный кредит под залог этой квартиры в обеспечение возврата оставшихся 50 % стоимости жилья в течение 5 лет под 10 % годовых в валюте.

Несмотря на очевидные позитивные изменения в нормативно-правовом обеспечении механизма долгосрочного кредитования жилищной сферы автор считает, что устранены далеко не все недостатки в развитии московской системы ипотечного жилищного кредитования. Подтверждением тому является факт, что за анализируемый период 1998-2004 гг. долгосрочное жилищное кредитование в Москве не только не получило массового распространения, но и значительно отстает в развитии этого финансово-кредитного механизма от таких регионов, как Башкортостан, Удмуртия, Белгородская, Нижегородская и Кемеровская области, в которых ипотека носит ярко выраженный социальный или социально-коммерческий характер.

## Формирование прогнозной функции финансирования ипотечных жилищных программ

С целью определения оптимального объема бюджетного финансирования ипотечной жилищной программы в Ивановской области автором был выполнен анализ спроса и предложения на Ивановском рынке жилой недвижимости.

Анализ выполнен на основе статистических данных, представленных информационно-аналитическим отделом «Ивановского центра недвижимости», Управлением жилищной политики и ипотечного кредитования администрации г. Иванова и муниципальным учреждением «Фонд развития капитального строительства и ипотечного кредитования» за 2001, 2002 и 2003 г.г, с целью формирования прогноза на 2004 год и определения уровня его достоверности в 2005 году.

Сравнительная динамика стоимости 1 кв.м. квартир в 2001-2003 г.г. представлена на рис. 3.1. В основном анализируемый период характеризуется стабильным ростом цен на квартиры, снижение темпов роста в июле-августе объясняется сезоном отпусков, когда значительно снижается деловая активность. Также снижение темпа наблюдается и в конце года, что объясняется неопределенностью ожиданий на жилищном рынке перед новым годом. Указанные закономерности можно рассматривать как параметр, который необходимо учитывать при поквартальной разбивке годового лимита бюджетных средств, направляемых на финансирование ипотечной программы Ивановской области.

В результате проведенного анализа можно сделать вывод о том, что наибольшей популярностью в течение анализируемого периода пользовались квартиры улучшенной планировки, располагающиеся в центре города и близлежащих районах.