Глазер Татьяна Евгеньевна. Развитие ипотечного кредитования в России в условиях рыночных отношений : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Санкт-Петербург, 2002 196 c. РГБ ОД, 61:03-8/3371-5

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ И РОЛЬ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. 11

1.1 Социальное и общеэкономическое значение инвестирования в частное жилищное стюительство, источники инвестиций 11

1.2 Теоретические аспекты ипотечного кредитования 25

1.2.1 История возникновения ипотечного кредитования 25

1.2.2 Сущность ипотечного кредита 27

1.2.3 Системы ипотечного кредитования. Выбор системы, наиболее применимой в России неэкономическая роль государственного регулирования на рынке жилья 53

ГЛАВА 2 СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ГЕРМАНИИ 60

2.1 Основные принципы ипотечного кредитования в Германии 60

2.2 Система рефинансирования ипотечных банков. пассивные операции 66

2.3 Риски, связанные с осуществлением ипотечного кредитования 75

2.4 Законодательная база как основа успешного функционирования системы ипотечного кредитования в германии 81

2.5 Принцип финансирования жилищного строительства путем создания стюительно-сберегательных касс 84

ГЛАВА 3 ФОРМЫ И ВИДЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ 87

3.1 Исторические предпосылки для развития ипотечного кредитования в России 87

3.2 Необходимые условия для развития финансирования жилищного строительства в России 94

3.3 Воздействие инфляции на финансирование жилищного строительства 95

3.4 Альтернативные концепции финансирования жилищного строительства и их эффективность в отношении преодоления проблемы инфляции 106

3.4.1 Требования к альтернативным инструментам финансирования жилищного строительства. Индексирование как метод сглаживания инфляционного эффекта 107

3.4.2 Стандартная модель с переменной процентной ставкой

3.4.3 Graduated Payment Mortgage Model (GPM) - 113

3.4.4 Price-Level Adjusted Mortgage модель (Модель уровня цен) 116

3.4.5 «Гибкая ипотека» 118

3.5 Опыт России в области финансирования жилищного строительства 120

3.6 Роль государственной поддержки в становлении эффективно функционирующей системи

жилищного строительства в России 148

3.7 Динамика развития рынка жилья в российской федерации и факторы ее определяющие 150

3.8 Оценкa законодательства России в области финансирования жилищного строительства 161

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 166

Список ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ источников: 172

ПРИЛОЖЕНИЯ 185

**Введение к работе**

При переводе жилищного сектора на рельсы рыночной экономики ключевая функция отводится созданию эффективной системы финансирования жилищного сіроиіельсіва. До начала перестроечного процесса финансирование жилищного строительства велось цетралмзованньш путем: основными источниками пополнения жилищного фонда страны являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, кооперативное и индивидуальное строительство играло лишь вспомогательную роль. В настоящее время подход изменился: уже сейчас население, за исключением отдельных социальных групп, само должно заботиться о покупке жилья. Это является единственной, реальной возможностью улучшения жилищных условий для большинства граждан.

Ипотечное кредитование является не только способом улучшения жилищных условий населения, но и оказывает большое влияние на экономическую ситуацию в стране в целом.

В результате августовского кризиса 1998 года в России произошло значительное снижение объемов инвестиционных вложений в различные отрасли народного хозяйства. Инвестиции, которые осуществляются в настоящее время, носят преимущественно краткосрочный характер. Необходимым условием экономического подъема в России является формирование рынка долгосрочных вложений в реальный сектор. Аккумуляция денежных ресурсов, находящихся на руках у населения, создание стимула для накопления сбережений, а также их последующего инвестирования в дальнейшем. возможно только при условии создания в стране финансовой

системы для долгосрочных инвестиций, каковой является система финансирования жилищного строительства1.

В условиях экономической нестабильности и снижения активности фондового рынка, недвижимость остается одним из наиболее привлекательных направлений инвестирования.

Решение жилищной проблемы в стране в настоящее время является одной из первоочередных задач. По данным статистики, в среднем на душу населения в России приходится 18,2 м жилой площади в городской и 18,9 м в сельской местности. Этот показатель по уровню намного уступает странам с развитой рыночной экономикой.

В таблице 1 (см. Приложение 1) приводятся статистические данные по наличию жилой площади на душу населения в России за период с 1980 до 2000 года. В таблице 2 (см. Приложение 1) для сравнения приводятся данные по наличию жилой площади на душу населения в странах с развитой рыночной экономикой. По качеству жилья Россия также намного уступает экономически развитым странам. На сегодняшний день в России, только по официальным данным, нуждаются в жилье около 6,3 млн. домохозяйств , неофициальные данные еще выше.

Развитию ипотечного кредитования в России придается в настоящее время ключевое значение. В доказательство этого факта можно привести следующие примеры:

- определение первоочередного значения развития ипотечного кредитования жилищного строительства, как одного из мощных рычагов взаимодействия с реальным сектором экономики, принято на девятом Международном Банковском Конгрессе, проводившемся в 2000 году;

Значимость формирования такой системы во всех развивающихся странах и странах с переходной экономикой была сформулирована Организацией объединенных наций. «United Nations Centre for Human Settlements» (1990 а), стр.6.

2 Те, кто стоят на очереди на бесплатное получение жилья. Неофициальные данные, следовательно, еще выше: по данным РосБизнесКонсалтинг: http: www. comment, 26.04.2001

- Президент РФ Владимир Путин в начале 2002 года также заявил в своем ежегодном Послании Федер&тьному Собранию о первоочередном значении ипотечного жилищного кредитования.

Поддержка государством развития ипотечного жилищного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реальною экономического роста в стране. Еще во времена Великой депрессии 30-х годов в США активное развитие с помощью государства национальной системы ипотечного жилищного кредитования являлось одним из способов оздоровления экономики.

Ипотечное кредитное дело различно по своей структуре в отдельных странах. По принципу рефинансирования ипотечных кредитов различают

двухуровневую И ОДНвурОвневу-К.1 Мидель ИН'ОїСЧНОі О КОСДИіОйіШИЙ.

Двухуровневая модель широко используется в Америке.

В России проводились попытки внедрения системы ипотечного кредитования но американской модели, по они не имели должного результата. Органичной, эффективно функционирующей системы, отвечающей требованиям сегодняшнего дня, пока не создано. Существующие методы финансирования жилищного строительства не отвечают требованиям рынка, и их применение носит достаточно узкий характер. Объем выданных на сегодняшний день ипотечных кредитов является очень незначительным, в то время как, например, в США невыплаченная задолженность по ипотечным кредитам составляет 66% ВВП, в Германии 35% ВВП, в Венгрии, Польше, Словении, Чехии- 1-2% ВВП\

Одноуровневая модель ипотечного кредитования уже на протяжении долгого времени применяется в ряде западноевропейских сіран, в том числе и в Германии. В основе одноуровневой модели лежит принцип рефинансирования кредитов посредством эмиссии долгосрочных долговых обязательств,

**6**именуемых ипотечными облигациями. Эта система за последние годы успешно зарекомендовала себя в странах с переходной экономикой: Чехии, Словакии, Венгрии, Польше. Подобного рода модель ипотечного кредитования применялась и в дореволюционной России. Таким образом, уже существуют определенные предпосылки для возрождения и внедрения механизма финансирования жилищного строительства подобного рода.

В этой связи автор считает целесообразным рассмотреть механизмы привлечения инвестиций в жилищное строительство по немецкой модели и изучить возможность их использования на российском рынке, включая ипотечное кредитование и другие альтернативные методы по финансированию жилищного строительства, какими являются, например кассы стройсбережений. При этом эти методы финансирования жилищного строительства не только конкурируют между собой, но и дополняют друг друга.

Развитие финансирования жилищного строительства в России затруднено такими факторами, как высокий уровень инфляции и его непредсказуемость, отсутствие достаточной законодательно-правовой базы, утраченное доверие населения, неразвитость рынка капитала, отсутствие развитого рынка недвижимости, а также другими факторами.

В связи с этим в работе большое внимание уделяется проблемам финансирования жилищного строительства в условиях инфляции, изучению вопросов регулирования и контроля рынка жилищного кредитования, практике субсидирования жилищного строительства для увеличения притока инвестиций в жилищное строительство.

**Степень**разработанности проблемы. Проблемы финансирования жилищного стронтсльства, особенности и пути их реального применения на практике, как в России, так и за рубежом, широко освещались российскими и зарубежными авторами: Алексеевым В.А., Жигуновым И.В., Ужеговым АН., Копейкиным А., Логиновым М.П., Таранковым ВИ., Стари неким В.М.,

Вишневским А.А., Емом Н.Б., Минцем В., Саксом Д., Енкисом В., Лассеном Т., Лауксом X., Надлером В., Кюне-Бюнинг Л., Штиглицем Ж., Штокером О. и другими.

Несмотря на то, что проблема ипотечного кредитования в России за последние годы подлежала широкому обсуждению, до настоящего времени нет четкого решения по выбору системы ипотечного кредитования, которая являлась бы подходящей для России. В отечественной литературе преобладает мнение, что для России является наиболее приемлемой система ипотечного кредитования по американской модели, однако, реальных результатов по ее внедрению получено не было.

Рынок ипотечного кредитования в России на настоящий момент не сложился. Объем предоставленных ипотечных кредитов является очень незначительным. Отдельные регионы России, сталкиваясь с проблемами по осуществлению ипотечного кредитования на основе американской модели, пытаются выйти из создавшегося положения путем изобретения своих моделей финансирования жилищного строительства.

В связи с этим, в России нет единого эффективно работающего механизма предоставления ипотечных кредитов, пользующегося доверием у населения.

Поэтому, **целью данного исследования**является анализ современного состояния рынка финансирования жилищного строительства и разработка теоретических и практических рекомендаций по формированию целостной органичной системы финансирования жилищного строительства. При этом, автор считает целесообразным рассмотрение многолетнего опыта Германии в этой области.

В работе поставлены следующие задачи:

- выявить природу и сущность инвестирования в жилищное строительство, определить его экономическую значимость;

сформулировать исторические предпосылки для развития системы ипотечного кредитования в современной России;

разработать предложения по решению проблемы преодоления эффекта инфляции при финансировании жилищного строительства;

изучить формы и методы финансирования жилищного строительства, применяемые в настоящий момент в России и дать оценку их эффективности;

проанализировать состояние имеющейся в России законодательно-правовой базы в области ипотечного кредитования и внести ряд предложений в отношении ее совершенствования;

рассмотреть формы и методы ипотечного кредитования, используемые в Германии, оценить применимость данных методов по отношению к российскому рынку.

**Предметом исследования**данной работы являются отношения, возникающие в процессе финансирования жилищного строительства. Особое внимание при этом уделяется выработке механизмов осуществления финансирования жилищного строительства в условиях инфляции, развитию инфраструктуры, необходимой для эффективного осуществления финансирования жилищного строительства.

**Объектом исследования**являются инвестиции в жилищное строительство, а также методы финансирования жилищного строительства, применяемые в настоящее время в России и Германии.

**Теоретические н методологические основы исследования.**В процессе работы над диссертацией использовались труды российских и зарубежных ученых, специализирующихся в области ипотечного кредитования и других методов финансирования жилищного строительства.

В процессе исследования были изучены монографические и статистические материалы, данные международных организаций, материалы периодической

печати, законодательные акты, соответствующие нормативные документы Российской Федерации и Федеративной Республики Германии.

В процессе исследования применялись такие методы исследования, как сравнительный, логический, системный и исторический анализ, сопоставление-обобщение, синтез и другие методы изучения сущности явлений.

**Достоверность и научная новизна полученных**результатов. Достоверность полученных результатов обеспечивается репутацией зарубежных и российских организаций, оказавших поддержку в проведении настоящего исследования, таких как ЗАО «Балтийский Банк» в г. Санкт-Петербурге, Агентство по ипотечному кредитованию в г. Санкт-Петербурге^ Ипотечный Банк „Вюстенрот" в городе Людвигсбурге, «Союз немецких ипотечных банков» в г. Берлине, а также компетентностью научных и периодических изданий, использовавшихся в процессе написания диссертации.

**Научная новизна исследования заключается в следующем: В**работе проведен комплексный анализ финансирования жилищного строительства в России и разработан ряд предложений по его развитию. При этом рассматривается возможность применения в России немецкого опыта в данной области. До сих пор в отечественной и зарубежной литературе нет детального анализа данной проблемы. Данное исследование вносит определенный вклад в развитие системы знаний о .механизмах организации финансирования жилищного строительства в Германии, его классификации, а также оценивает возможности применения данной модели в России, с учетом специфики российского рынка.

В процессе исследования получены следующие научные результаты: - проведен анализ действующей в настоящее время системы финансирования жилищного строительства в России, выявлены недостатки и разработан ряд предложений по ее улучшению;

сформулированы исторические предпосылки для развития системы ипотечного кредитования в современной России;

дан ряд предложений, направленных на преодоление эффекта инфляции при финансировании жилищного строительства;

представлены и проанализированы модели финансирования жилищного строительства, использующиеся в западных странах, преимущественно на примере Германии, и дана оценка возможности их применения в Российской Федерации;

выработаны предложения по разработке механизма рефинансирования ипотечных кредитов и обеспечению высокой надежности ипотечных ценных бумаг.

**Апробация работы.**Проблемы финансирования жилищного строительства были изучены автором на практике в процессе прохождения стажировки в ипотечном Банке «Вюстенрот» в Германии. Отдельные положения работы были опубликованы.

Предложения, изложенные в работе, могут быть применены в ходе осуществления финансирования жилищного строительства в России. Отдельные организации, занимающиеся финансированием жилищного строительства, проявили интерес к данному исследованию. Среди них немецкий ипотечный банк «Вюстенрот», касса стройсбережений «Швабнш Халл» и австрийский банк «Райфейзен».

## Социальное и общеэкономическое значение инвестирования в частное жилищное стюительство, источники инвестиций

Исследования показывают, что инвестирование в жилищное строительство несет в себе широкий перечень позитивных аспектов не только дія индивидуума, а так же для общества и экономики в целом.

Под инвестициями в жилищное строительство понимают расходы на строительство новых домов, а также реконструкцию и поддержание в нормальном состоянии существующего жилого фонда. Инвестиционные расходы на жилищное строительство превышают 40% совокупных, чистых инвестиционных расходов в частном секторе экономики США3. Способность и готовность населения вкладывать деньги в собственность и накапливать средства с целью приобретения собственности являются решающими факторами дія улучшения уровня жизни населения и создания долгосрочной перспективы экономического роста любой страны.

Для того, чтобы стимулировать процесс накопления и инвестирования накопленных средств в жилищное строительство, необходимо рассмотреть мотивы, которые являются основными при инвестировании в жилье.

Недвижимость может приобретаться с целью личного пользования, или с целью извлечения дохода, в процессе сдачи жилья в аренду. В зависимости от этого можно выделить различные мотивы приобретения жилья.

В соответствии с опросами населения восемь человек из десяти хотят улучшить свои жилищные условия путем покупки жилья в собственность6. Однако далеко не каждый в состояние реализовать это желание.

Во-первых, желание приобретения жилья в собственность может носить ярко окрашенный эмоциональный характер. При этом преобладает желание быть господином в собственном доме" В настоящее время, когда многие люди испытывают большое и все более усиливающее давление проблем повседневной жизни, зависимость и несвободу на своем рабочем месте, это желание еще более усиливается. Собственное жилье открывает для людей новые возможности и оказывает положительное влияние на общее состояние человека, его работоспособность, умение творчески мыслить. Таким образом, инвестиции в жилищное строительство способствуют экономической и социально-политической стабилизации в обществе.

Вторым важным мотивом для покупки собственного жилья является стремление застраховать себя от непредвиденных обстоятельств. Эмпирические исследования западных ученых показали, что человек, имеющий жилье в собственности, чувствует себя более защищенным.7

Кроме того, недвижимость является достаточно надежным вложением средств и мало подвержена инфляции. Собственное жилье позволяет значительно улучшить материальное положение в старости, его можно также передать по наследству.

Следующим мотивом является вложение средств в покупку жилья с целью извлечения дохода Одним из мотивов вкладывать средства в покупку жилья является ожидание продать это жилье в будущем за цену, превышающую цену покупки с учетом банковского процента, который можно было бы получить при альтернативном использовании средств, или ожидание постоянного дохода от сдачи жилья в наем.

## Основные принципы ипотечного кредитования в Германии

Целесообразно определить участников ипотечного рынка Германии, основными из которых, являются:

1) Ипотечные банки. Они являются с одной стороны кредиторами, а с другой стороны эмитентами ипотечных ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью.

Задачи ипотечного банка могут быть систематизированы следующим образом:

предоставление доступных но цене кредитов на строительство

недвижимости;

- эмиссия первоклассных облигаций с номинальной стоимостью, прежде всего ориентированной на среднего и мелкого инвестора;

- риск, который может возникнуть вследствие несоответствия активов и пассивов банка, должен нести ипотечный банк, а не инвесторы;

- для покрытия расходов по управлению и покрытию рисков ипотечный банк должен получать постоянный и достаточный доход. Из этой суммы также должны производиться отчисления в резервный фонд, служащие для поддержания ликвидности банка.

2) получатели ипотечных кредитов, которыми могут являться как-юридические, так и физические лица;

3) инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемыми кредиторам и;

4) операторы вторичного рынка ценных бумаг, обслуживающие процесс продажи и покупки ипотечных ценных бумаг;

5) служба государственного надзора и контроля за эмиссией ипотечных ценных бумаг;

6) страховые компании, осуществляющие страхование в рамках ипотечных сделок;

7) оценщики - лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки недвижимого имущества.

Активные операции ипотечных банков Ипотечное кредитование в Германии осуществляется, как уже было упомянуто выше, специализированными кредитными учреждениями ипотечными банками. Нормативные определения деятельности ипотечных банков были изданы еще в 1893 году в Пруссии. Полная регламентация их деятельности была осуществлена императорским Законом 13 июля 1899 года "Об ипотечных банках".

Этот Закон, практически без изменений, действует и на сегодняшний день. В соответствии с вышеуказанным Законом ипотечные банки должны иметь правовую форму акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью с выпуском акции42

В целях обеспечения повышенной ликвидности ипотечных банков им разрешено осуществлять лишь ограниченный круг банковских операций43 (принцип специализации), сопряженных с малым уровнем риска; приведем основные из них:

1) Предоставление коммунальных кредитов в рамках стран Европейского союза и других европейских стран, с которыми заключены договора (например, Швейцария), и выпуск коммунальных облигаций44 на основании предоставленных кредитов;

2) Предоставление кредитов в рамках стран Европейского Союза и других европейских стран, с которыми заключены договора (например, Швейцария) под залог земли и недвижимого имущества, находящегося на территории этих стран и выпуск ипотечных облигаций под их обеспечение;45

3) Покупка и продажа ценных бумаг от своего имени и за чужой счет, за исключением срочных операций;

4) Осуществление управления и сохранения ценных бумаг для клиентов;

5) Денежные средства, имеющиеся в наличии, разрешено использовать следующим образом:

а) размещение средств, в кредитных институтах,

6) покупка облигаций (допущенных к продаже на организованном рынке ценных бумаг), векселей и чеков46, казначейских векселей, выпущенных

Государством Германии или другим государством Европейского Союза,

б) Инвестиции в ценные бумаги инвестиционных фондов с ограниченной долей риска.47

Такое ограничение разрешенных банковских операций делает обозримой структуру рисков ипотечного банка. Кроме того, в соответствии с Законом "О кредитном деле" ипотечный банк, как и любой другой кредитный институт, обязан провести проверку личной кредитоспособности заемщика. Если это требование не выполняется, то кредит не выдается, даже в том случае, если выполняются все другие требования.

## Исторические предпосылки для развития ипотечного кредитования в России

Ипотечное кредитование в России не является новой идеей. Ипотека была одним из первых видов банковской деятельности в нашей стране. В качестве основных факторов, определявших эволюцию российской ипотеки, были развитие форм собственности, степень рыночной ориентации в экономике, уровень обеспеченности страны капиталами долгосрочного характера, формирование собственных банковских традиций. Помещичье землевладение наложило колоссальный отпечаток на практику ипотечного кредитования. Помещики испытывали острую нужду в деньгах, вместе с тем, их хозяйства, основанные на принудительном труде крепостных крестьян, являлись в большинстве своем малоэффективными. Барщина, а также появившаяся в первой половине 19 века система оброка не обеспечивали многих дворян достаточными средствами существования. Со времени возникновения в середине 18 века первого банка и до середины 19 века интересы дворян в значительной степени определяли кредитную политику России. Это нашло отражение и в типах кредитных учреждений. Ими являлись, в основном, дворянские банки. 13 мая 1754 года были утверждены Сенатом два ипотечных сословных банка: «Государственный заемный банк», предназначавшийся для кредитования дворянства и банк для купечества. Первый предоставлял кредиты дворянству под залог имений вместе с крепостными «душами». Второй служил для предоставления купцам ссуд под залог товаров, драгоценных металлов, а также под свидетельства и аттестаты городских магистров и векселя, земельные угодья. Данные банки являлись, с точки зрения формы собственности, казенными.

Стоимость закладываемых имений оценивалась специальными комиссиями. Одна «крепостная душа» ценилась в 50-70 рублей серебром в зависимости от площади сельскохозяйственных угодий, приходившихся в среднем на нее в данном имении. (Свод законов Российской империи, том 9, Устав Кредитный). По желанию помещиков Государственный заемный банк выдавал им ссуды на 15, 28 и 33 года. В процессе развития кредита росло и количество заемщиков, задолженность которых быстро увеличивалась. Богатые горожане, владевшие собственными домами, прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге, могли получить под них ссуду на срок до 15 лет, при условии страхования объекта залога64.

В 1840 году за неуплату долгов должны были быть проданы около 1500 имений. В 1843 году в Государственном земельном банке и сохранных казнах было заложено 5576 тысяч душ мужского пола, а в 1852 году- 5844 тысячи. Общая задолженность помещиков равнялась к 1856 году 427 млн. рублей65.

Для выдачи долгосрочных кредитов использовались, как правило, привлеченные средства- вклады, среди которых преобладали депозиты краткосрочного характера. Гибельное пренебрежение к золотому банковскому правилу о необходимости соблюдения сбалансированности активов и пассивов привело к нарушению платежеспособности и последующему банкротству ипотечных банков.