

0-797176

На правах рукописи



ИВАНОВА Дарья Геннадьевна

**СПЕЦИФИКА СТАНОВЛЕНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ
ИНТЕРЕСОВ СУБЪЕКТОВ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

Специальность: 08.00.01 - Экономическая теория

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Ростов-на-Дону – 2012

Диссертация выполнена на кафедре экономической теории
ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет
(РИНХ)»

Научный руководитель: Губарь Ольга Владимировна
доктор экономических наук, профессор

Официальные оппоненты: Игнатова Татьяна Владимировна
доктор экономических наук, профессор,
заведующая кафедрой экономической теории
и предпринимательства Российской академии
народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации
Южно-Российский институт-филиал

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000795766

Зайнуллина Татьяна Геннадьевна
кандидат экономических наук, доцент,
заведующая кафедрой экономики Ростовского
технологического института сервиса и туризма
(филиал) ФГБОУ ВПО «Южно-Российский
государственный университет экономики и
сервиса»

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный
строительный университет»

Защита состоится «29 мая» 2012 г. в 12-30 часов на заседании диссертационного совета Д 212.208.02 по экономическим наукам при Южном федеральном университете по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, 88, ауд. 118.

С диссертацией можно ознакомиться в Зональной научной библиотеке Южного федерального университета по адресу: 344002, г.Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 148, с авторефератом на официальном сайте ВАК: <http://vak2.ed.gov.ru>; на официальном сайте Южного федерального университета: <http://www.sfedu.ru>

Автореферат разослан «28 апреля» 2012 г. Отзывы на автореферат в двух экземплярах, подписанные и заверенные печатью, просим направлять по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького 88, ауд. 209. диссертационный совет Д 212.208.02 по экономическим наукам при Южном федеральном университете, ученому секретарю.

Ученый секретарь
диссертационного совета
д.э.н., профессор

Е. В. Михалкина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Для современной России одной из ключевых проблем социально-экономического развития является обеспечение широких слоев населения доступным и благоустроенным жильем. На сегодняшний день строительство жилья за счет государственного бюджета и хозяйственных средств предприятий практически отсутствует. В этих условиях несоответствие доходов населения стоимости приобретения недвижимости привело к снижению уровня доступности жилья и возрастанию социальной напряженности в стране. В мировой практике известны разные способы решения жилищного вопроса, как путем предоставления в аренду государственных и частных квартир в многоквартирных домах, так и с использованием механизмов ипотечного кредитования. Многолетний опыт развитых стран показывает, что ипотечное жилищное кредитование многофакторно влияет на процесс развития государства и является залогом социальной, экономической и политической стабильности в стране. Посредством ипотечного жилищного кредитования происходит активизация рынка жилья, развитие строительного комплекса и сопряженных с ним секторов промышленности, расширение рабочих мест, оживление банковской системы и фондового рынка.

Механизм функционирования системы ипотечного жилищного кредитования многогранен и достаточно сложен, его совершенствование требует учета экономических интересов всех его участников. Только при условии баланса экономических интересов кредиторов, заемщиков, инвесторов, государства, участвующих в процессе ипотечного жилищного кредитования, проблема обеспечения широких слоев населения доступным и благоустроенным жильем может быть успешно решена. Вышеизложенное делает исследование ипотечного кредитования с позиции реализации экономических интересов его субъектов, несомненно, актуальным, поскольку для создания эффективной системы ипотечного жилищного кредитования необходим анализ интересов всех участников, особенностей их взаимодействия и неизбежно возникающих противоречий.

Степень разработанности проблемы. В основу исследования экономической сущности собственно кредита и непосредственно ипотеки были положены труды основоположников экономической теории А. Смита¹, К. Маркса, Ф. Энгельса², Д. Кейнса³. Большой вклад в рассмотрение экономического интереса, потребностей и стимулов как экономических категорий внесли работы Л.И. Абалкина⁴, В.О. Бернацкого⁵, Б.Я. Гершковича⁶, Г.И. Зинченко⁷, П.А. Канапухина⁸, Ф.П. Кошелева⁹ и др. Анализ отечественного и зарубежного исторического опыта в области ипотечного жилищного кредитования освещен в работах И.Ф. Гиндина¹⁰, В.А. Кудрявцева¹¹, Л.А. Поршнева¹², И.А. Разумовой¹³, Р. Страйка¹⁴, Е.В. Черных¹⁵ и др. Существенное внимание исследованию состояния ипотечного жилищного кредитования в условиях трансформации российской экономической системы уделено в работах И.Т. Балабанова¹⁶, Д.Ю. Будакова¹⁷, А.Г. Ивасенко¹⁸, А.Р. Смоляникова¹⁹, В.П. Стенькова²⁰.

Несмотря на большое количество исследований в области ипотечного кредитования, основная часть научных работ имеет форму методических практи-

¹ Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. Пер с англ. - М.: Соцэкгиз, 1962.

² Маркс К. Сочинения: [В 30 т.]; Т.18. / К. Маркс, Ф. Энгельс; 2-е изд. - М.: Госполитиздат, 1961.

³ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег. М.: Прогресс, 1978.

⁴ Абалкин Л.И. Политическая экономия и экономическая политика. - М.: Мысль, 1970.

⁵ Бернацкий В.О. Интерес: познавательная и практическая функции. Томск, 1987.

⁶ Гершкович Б.Я. Экономические интересы и их реализация. Пятигорск. Изд-во ПГЛУ, 1999.

⁷ Зинченко Г.И. Экономические интересы и стимулы в сельском хозяйстве. М.: Мысль, 1972.

⁸ Канапухин П.А. Экономические интересы: сущность и реализация в транзитивной экономике. Воронеж. Изд-во ВГУ, 2006.

⁹ Кошелев Ф.П. Экономические интересы при социализме и формы их реализации. М.: Изд-во Моск. Ун-та, 1978.

¹⁰ Гиндин И.Ф. Государственный банк и экономическая политика царского правительства (1861 - 1892 г.). М.: Госфиниздат, 1960.

¹¹ Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования. Учеб. пособие. — М.: Высшая школа, 1998.

¹² Поршнева Л.А. О современной истории современной ипотеки // Международный семинар «Жилищное финансирование, ипотечное жилищное кредитование», 9-11 февраля 2004 года, г. Дубна Московской области.

¹³ Разумова И.А. Ипотечное кредитование. - СПб.: Питер, 2005.

¹⁴ Страйк Р. Жилищное ипотечное кредитование в условиях современной России // Банки. Инвестиции. Недвижимость. (Материалы II международного банковского конгресса стран Азиатско-Тихоокеанского региона). — Владивосток, 1996.

¹⁵ Черных Е.В. История и перспективы развития ипотечного кредитования в России. - М.: ЦЭМИ РАН, 1998.

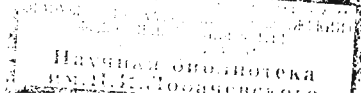
¹⁶ Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. - М.: Финансы и статистика, 2006.

¹⁷ Будаков Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования // Деньги и кредит. - 2002. - №9.

¹⁸ Ивасенко А.Г. Ипотечное кредитование: сущность, проблемы и перспективы развития. - Новосибирская государственная академия экономики и управления. - Новосибирск, 1996.

¹⁹ Смоляников А.Р. "Ипотека: теория сквозь призму законотворчества". Вопросы экономики, № 7, 1997.

²⁰ Стеньков В.П. Ипотечное кредитование: организационные аспекты // Деньги и кредит. - 1994. - № 8. - С. 44-52.



ческих рекомендаций (Симионов Ю.Ф.²¹, Косарева Н.Б.²² и др.), носит описательный характер исторического опыта в этой области (Ужегов А.Н.²³, Ризун Н.И.²⁴ и др.) или представляет собой анализ правового базиса данного процесса (Ем В.С.²⁵, Скворцов О.Ю.²⁶ и др.). В силу этого возрастает потребность в более глубоком исследовании экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, а также в разработке эффективных направлений их реализации. Все это и определило выбор темы диссертации, постановку цели и задач исследования.

Цель и задачи исследования. Цель исследования состоит в том, чтобы на основе экономико-теоретического анализа интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования и выявления специфики их формирования предложить направления реализации этих интересов с учетом зарубежного и отечественного опыта.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- раскрыть природу и экономическое содержание интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования;
- выявить социально-экономическую сущность ипотечного жилищного кредитования как сферы согласования экономических интересов его субъектов;
- изучить исторический опыт организации системы ипотечного кредитования в России, определив возможности его применения к современной практике;
- исследовать сложившиеся в мировой практике модели организации ипотечного кредитования и определить целесообразность их применения к российским условиям;
- выявить детерминанты спроса на рынке ипотечного жилищного кредитования;

²¹ Симионов Ю.Ф. Жилищный кредит (ипотека): Учеб. и практ. пособие. - М.: ИКЦ МарТ, 2005.

²² Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. М.: «Институт экономики города», 2002.

²³ Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб.: Питер, 2001.

²⁴ Ризун Н.И. Становление и перспективы развития ипотеки в России. / Под ред. д. э. н. Бандурин В.В. - М.: БУКВИЦА, 2001.

²⁵ Ем В.С. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России. М.: Статут, 1999.

²⁶ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). - М.: Волтерс Клувер, 2006.

- охарактеризовать особенности развития российской системы ипотечного жилищного кредитования в посткризисный период;
- выявить противоречия экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования и уточнить роль государства в их разрешении;
- разработать предложения по повышению эффективности реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования.

Область исследования - специальность ВАК 08.00.01 - экономическая теория: п.1. Общая экономическая теория: 1.1. Политическая экономия: структура и закономерности развития экономических отношений; экономические интересы; экономика ресурсов (рынков капиталов, труда и финансов).

Объектом диссертационного исследования являются экономические интересы участников рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

Предметом исследования является система экономических отношений, возникающих между субъектами ипотечного кредитования по поводу разрешения противоречий и реализации их экономических интересов в процессе функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования.

Теоретико-методологическую основу исследования составляют совокупность фундаментальных концепций и методологического инструментария, обоснованных в трудах зарубежных и отечественных представителей классической, институциональной, кейнсианской и неоклассической экономических школ, посвященных вопросам природы экономических интересов и анализу рынка ипотечного жилищного кредитования, проблемам государственного и рыночного регулирования ипотечного жилищного кредитования, а также выявлению форм и способов реализации экономических интересов субъектов данного рынка.

Инструментарно-методический аппарат исследования представлен диалектическим методом познания, комплексным и системным подходами. В процессе исследования использовались такие общенаучные методы и приемы познания экономических явлений, как историко-генетический подход, анализ, синтез, дедукция и индукция, научная абстракция, моделирование изучаемых процессов путем их описания, сопоставления, сравнения, обобщения, а также

собственно экономические методы анализа – метод группировок, категориальный, субъектно-объектный анализ. Это позволило рассмотреть изучаемые явления и процессы в развитии, соотнести их существенные характеристики и формы проявления, выявить имеющиеся противоречия.

Нормативно-правовую базу диссертационного исследования составляют Федеральные законы Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, а также областные законы и постановления Главы Администрации Ростовской области.

Информационно-эмпирическую базу исследования составили официальные данные Федеральной службы государственной статистики России, публикации Министерства экономического развития РФ, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию; материалы, содержащиеся в монографиях и статьях российских и зарубежных экономистов, в периодической печати; информационные ресурсы сети Internet. Совокупность использованных статистических данных, соответственно обработанных, проанализированных, обобщенных, экономически интерпретированных и прокомментированных, обеспечила достоверность результатов исследования.

Рабочая гипотеза диссертационного исследования состоит в обосновании предположения о том, что проблемы на пути развития системы ипотечного жилищного кредитования в России связаны с противоречиями экономических интересов ее субъектов. Выявление специфики становления и реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования позволит разработать совокупность мер по разрешению противоречий, возникающих между участниками данного рынка, включающую концепцию, цели, методы и инструменты, что повысит эффективность функционирования ипотечной системы в целом, а также сопряженных с ней отраслей экономики.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Экономические интересы субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования, объективные по своей природе, рассматриваются как деятельность хозяйствующих субъектов, направленная на превращение осознанной потребности в жилище в удовлетворенную потребность за счет использования средств

и ресурсов, которыми субъекты располагают или могут привлечь. Многообразие субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования предполагает дифференциацию их интересов, определяемую разнообразием экономических отношений и потребностей, приводящую к возникновению неизбежных противоречий в рамках каждой из разновидностей экономических интересов и между ними.

2. Важнейшими характеристиками системы экономических отношений в процессе ипотечного жилищного кредитования являются специфический объект и наличие большого числа субъектов (заемщик, кредитор, продавец жилья, инвестор, государство и т.д.), что служит причиной многообразия, разнонаправленности и противоречивости их интересов. Социально-экономическая сущность ипотечного жилищного кредитования находит проявление в пяти функциях: сберегательной, инвестиционной, стабилизирующей, социальной, модернизирующей.

3. Анализ эволюции системы ипотечного кредитования в дореволюционной России выявил ведущую роль государства в организации достаточно эффективной одноуровневой системы ипотечного кредитования, элементы которой, такие как кредитование под залог земли, разнообразие кредитно-инвестиционных технологий и инфраструктуры в области залога недвижимости, используются разными странами для применения и дальнейшего развития в отличие от российской практики.

4. В мировой экономике сформировались типовые модели ипотечного жилищного кредитования: замкнутая (автономная), усеченно-открытая, расширенно-открытая. В чистом виде использование данных моделей в российских условиях затруднено, но возможна адаптация их рациональных элементов к российской специфике с учетом отечественного опыта.

5. Основным детерминантом спроса на ипотечные жилищные кредиты является доступность жилья, выступающая в качестве связующего звена между рынком банковских услуг и рынком недвижимости и представляющая собой систему экономических, социальных, демографических и поведенческих взаи-

мосвязей, формирующихся под воздействием совокупности рыночных и административных факторов.

6. Особенностью посткризисного периода функционирования российской системы ипотечного жилищного кредитования в России является развитие по трем направлениям: жилищная ипотека на основе федеральных программ (социальная ипотека), совершенствование существующей банковской ипотеки и развитие целостной системы ипотечного жилищного кредитования, основанной на функционировании рынка ипотечного кредитования и органично связанного с ним рынка закладных.

7. Эффективному функционированию системы ипотечного жилищного кредитования в нашей стране препятствуют противоречия экономических интересов участников данного рынка. Так, интерес покупателей жилья в получении долгосрочных ипотечных кредитов зачастую не реализуется из-за недостаточного предложения данной услуги со стороны кредиторов, а интерес кредиторов в продаже заложенного имущества в случае невозврата кредита не реализуется из-за юридической возможности заемщика воспрепятствовать процессу изъятия залога.

8. Реализация экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования предполагает разрешение противоречий, возникающих между участниками ипотечного жилищного кредитования, посредством совокупности мер, включающей концепцию, цели, методы и инструменты. Направлениями разрешения противоречий являются: обеспечение доступности ипотечных кредитов для различных слоев населения путем снижения процентных ставок и внедрения льготных условий; повышение экономической выгоды ипотечного кредитования для кредитора с помощью государственного субсидирования и дополнительных государственных гарантий; совершенствование нормативной базы, регулирующей деятельность участников ипотечного рынка; проведение информационной работы среди потребителей о возможностях ипотечного кредитования.

Научная новизна исследования состоит в раскрытии экономической сущности интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования и разра-

ботке инструментально-методической версии реализации экономических интересов субъектов данного рынка. Реальное приращение научного знания состоит в следующем:

- разработана структурно-логическая схема связи субъектов ипотечного кредитования и их экономических интересов, позволившая раскрыть экономическое содержание данных интересов, сделать вывод об их разнонаправленности и представить комплексную характеристику системы ипотечного жилищного кредитования как взаимосвязанных в единый процесс ипотечного жилищного кредитования элементов: субъектов, объектов, организационно-финансовых и инфраструктурных институтов. В отличие от проведенных ранее исследований (Павлова И.В., Скорбин К.М., Смирнов В.В.) комплексная характеристика позволила определить природу и принципы взаимосвязей между элементами системы ипотечного жилищного кредитования;

- предложено определение ипотечного жилищного кредитования как системы отношений, возникающих на рынках жилой недвижимости, банковских услуг (первичный) и фондовом рынке (вторичный) по поводу купли-продажи жилья, а также выдачи, обслуживания и рефинсирования ипотечных активов. В отличие от распространенных трактовок в работах Балабанова И.Т., Кричевского Н.А., Кудрявцева В.А. данное определение структурирует отношения между субъектами рынка ипотечного жилищного кредитования, что позволяет выявить специфику формирования экономических интересов субъектов данного рынка, существующие противоречия на пути его развития и определить возможные механизмы их разрешения. Выделение модернизирующей функции ипотечного жилищного кредитования, заключающейся в совершенствовании существующих и освоении новых технологий жилищного строительства, производства строительных материалов и других смежных отраслей, способствует приращению теоретического знания о сущности экономических интересов;

- выделены этапы эволюции экономических отношений и экономических интересов на рынке ипотечного жилищного кредитования в дореволюционной и постперестроечной России, рассмотрены такие их критерии классификации, как численность субъектов ипотечного жилищного кредитования, уровень ре-

лизации их экономических интересов и степень государственного регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования, что в отличие от полученных ранее исследовательских результатов (Веремейкина В.Д., Поршнева Л.А., Черных Е.В.) позволило рекомендовать применение исторического опыта организации системы ипотечного жилищного кредитования в России к современной практике;

- доказано, что в условиях специфичности российской экономики целесообразно использовать одноуровневую европейскую модель ипотечного жилищного кредитования, соответствующую историческому опыту развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, структуре современной банковской системы, степени развития финансового рынка и количеству крупных институциональных инвесторов. В отличие от результатов исследования моделей ипотечного жилищного кредитования Коняхиным Г.В., Меркуловым В.В., Минцем В.М. данный анализ позволил сделать вывод, что именно одноуровневая европейская модель организации системы ипотечного жилищного кредитования менее зависима от влияния экзогенных факторов изменения конъюнктуры рынков недвижимости, финансового рынка и платежеспособности заемщиков;

- выявлены и систематизированы основные факторы, влияющие на доступность жилья: факторы спроса на жилье, факторы предложения жилья и факторы бюджетно-налогового, финансового и тарифного регулирования. В отличие от полученных ранее знаний (Косарева Н.Б., Савинченко В.Е., Щетинин Я.В.) данная классификация позволила выявить взаимосвязь динамики названных факторов и возможностей реализации экономических интересов субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования посредством увеличения спроса на ипотечные жилищные кредиты;

- обоснована перспективность развития в посткризисный период целостной системы ипотечного жилищного кредитования, основанной на функционировании рынка ипотечного кредитования и органично связанного с ним рынка закладных. В отличие от полученных ранее результатов (Буянова Е.Б., Ермилова М.И., Крысин А.В.) разработку параметров и структуры данного рынка и ме-

тодов его эффективного регулирования предложено реализовать в ходе экономического эксперимента на уровне отдельных регионов;

- определены основные противоречия экономических интересов между субъектами ипотечного жилищного кредитования в рамках каждой из разновидностей экономических интересов и между ними, уточнена роль государства в их разрешении на основе выделения двух групп функций государства: общих (макроэкономических) и адресных. В отличие от проведенных исследований Носовой С.С., Разумовой И.А., Федоровой И.Б. относительно природы противоречий и роли государства в их разрешении в работе обоснована необходимость расширения сферы государственного участия в согласовании экономических интересов субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования в посткризисный период;

- предложены пути реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования. В отличие от предыдущих работ (Куликов А.Г., Логинов М.П., Овчарова Л.Н.) показано, что в Стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 года не уделено должное внимание такому индикатору как стоимость одного квадратного метра жилья, характеризующему уровень доступности жилья для населения наряду с процентной ставкой по кредиту и сроком предоставления кредита. Предложен комплекс мер, направленных на снижение стоимости квадратного метра жилья, а именно: увеличение количества строительных площадок в России путем строительства новых микрорайонов (например, вокруг крупных городов), повышение конкуренции среди строительных компаний, снижение стоимости стройматериалов, расширение малоэтажного строительства вокруг городов. Усовершенствована стандартная схема взаимодействия участников рынка ипотечного жилищного кредитования путем отведения ключевой роли риэлтерской компании, что позволило согласовать экономические интересы заемщиков, банков и строительной компании.

Теоретическая значимость работы заключается в разработке инструментально-методической версии реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования. Теоретические выводы исследования могут быть

включены в учебные дисциплины «Экономическая теория», «Современная российская экономика», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Региональная и муниципальная экономика» для студентов экономических специальностей вузов и слушателей курсов повышения квалификации, занимающихся ипотечным жилищным кредитованием.

Практическая значимость исследования состоит в обосновании целесообразности развития системы ипотечного жилищного кредитования в качестве способа реализации экономических интересов ее субъектов. Предложенные рекомендации по дальнейшему совершенствованию системы ипотечного жилищного кредитования могут быть использованы в практической деятельности при разработке концепций развития системы ипотечного жилищного кредитования на уровне страны и региона (муниципалитета).

Апробация работы. Основные положения и выводы диссертации на различных этапах представлялись на обсуждение научной общественности в докладах, выступлениях на научно-практических конференциях, а также на заседаниях кафедры экономической теории Ростовского государственного экономического университета.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 11 работ общим объемом 4,4 п. л.

Структура диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографии и приложения. Основное содержание работы изложено на 167 страницах, иллюстрировано 9 таблицами и 11 рисунками. Список использованной литературы насчитывает 169 источников. Структура диссертации отражает цели и задачи работы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, определяется степень научной разработанности проблемы, формулируются цель, задачи и рабочая гипотеза исследования, выдвигаются основные положения, выносимые на защиту, определяется степень их достоверности и научной новизны, характеризуется степень апробации полученных результатов.

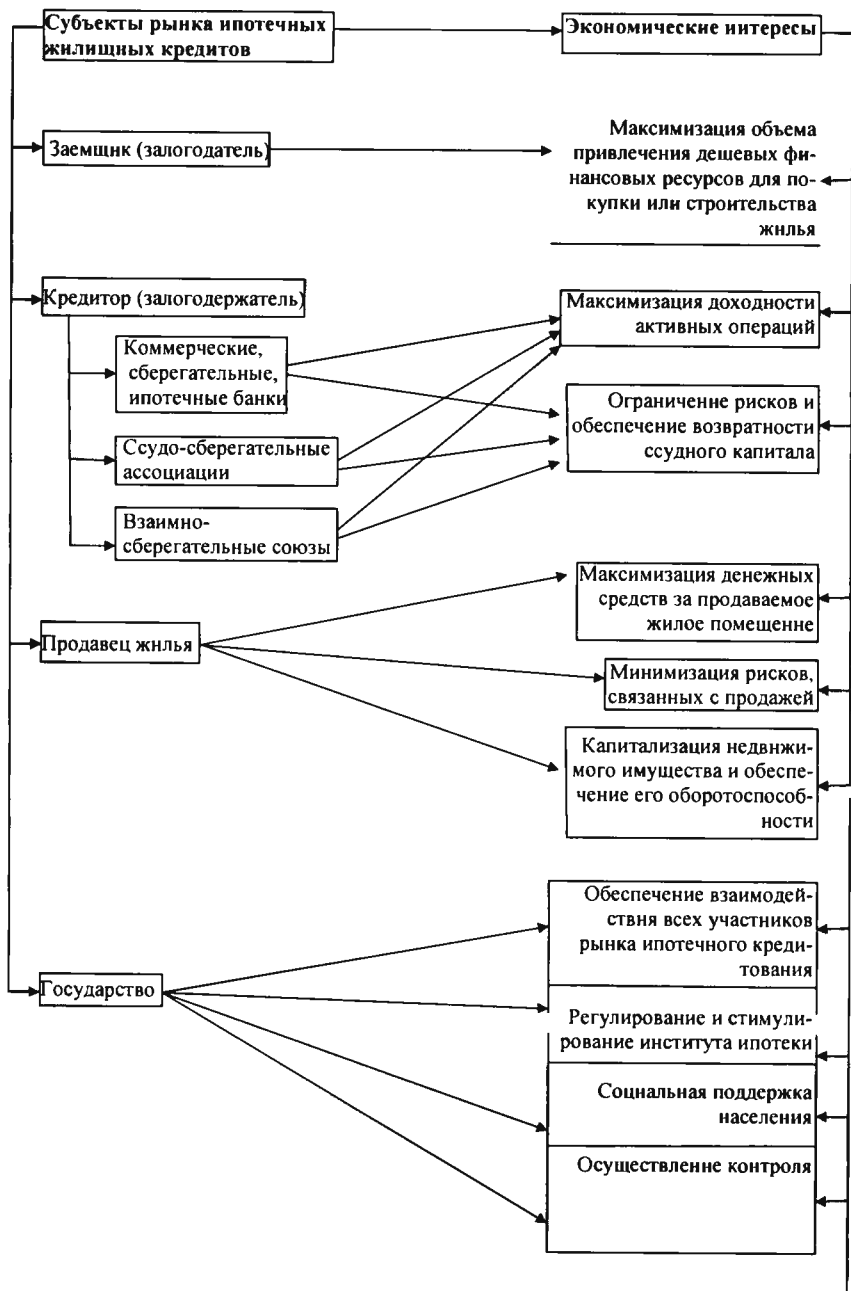
В первой главе «Становление системы экономических интересов субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования» исследуются природа и содержание категории «экономический интерес», определяется его объективность и неразрывная связь с экономическими отношениями, раскрывается социально-экономическая сущность ипотечного жилищного кредитования через рассмотрение его функций. При этом выделена модернизирующая функция ипотечного жилищного кредитования, воздействующая на совершенствование технологий жилищного строительства, производство строительных материалов и развитие других смежных отраслей.

Важнейшими характеристиками системы экономических отношений в процессе ипотечного жилищного кредитования являются: специфический объект, наличие большого числа субъектов (заемщик, кредитор, продавец жилья, инвестор, государство и т.д.), что служит причиной многообразия, разнонаправленности и противоречивости их интересов.

Специфика становления и реализации экономических интересов заключается в двухсегментной структуре рынка ипотечного жилищного кредитования: первичный и вторичный рынки. В силу того экономические интересы потребителей и продавцов жилья формируются на первичном рынке, инвесторов и операторов вторичного рынка – на вторичном, кредиторов – на двух уровнях данного рынка. Реализация экономических интересов рынка ипотечного жилищного кредитования заключается в определении оптимальной формы, пути и способа удовлетворения экономических потребностей их субъектов.

Для того чтобы четко понимать глубину возникающих противоречий, необходимо сравнить экономические интересы основных субъектов ипотечного кредитования (рис. 1).

Сравнение экономических интересов субъектов рынка ипотечного кредитования, представленных на рисунке, позволяет сделать вывод об их разнонаправленности.



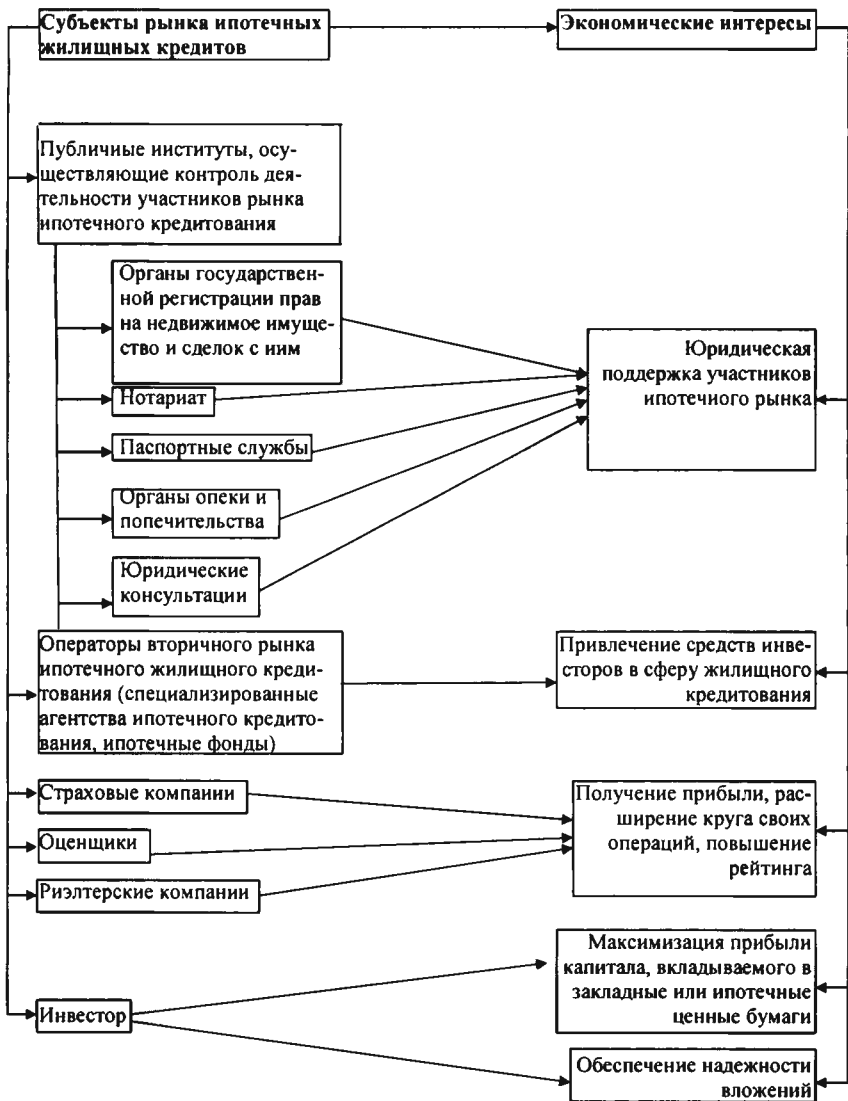


Рис. 1. Субъекты рынка ипотечных жилищных кредитов и их интересы.²⁷

Многосубъектность системы ипотечного жилищного кредитования, в свою очередь, порождает многообразие отношений, возникающих между ее участниками. В силу того, ипотечное жилищное кредитование представляет со-

²⁷ Составлен автором по материалам исследования.

бой систему отношений, возникающих на рынках жилой недвижимости, банковских услуг (первичный) и фондовом рынке (вторичный), по поводу купли-продажи жилья, а также выдачи, обслуживания и рефинсирования ипотечных активов. На наш взгляд, данное определение позволяет структурировать отношения между участниками рынка ипотечного кредитования для выявления существующих противоречий и механизмов их разрешения.

Рассматривая государство в системе экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, мы установили, что государство и муниципалитеты заинтересованы в удовлетворении общественных потребностей, а именно, в экономическом росте, в улучшении благосостояния населения, в развитии строительного и смежных с ним производств. Что касается других субъектов, то у всех у них по отношению к государству существует интерес в обеспечении необходимой законодательно-правовой основой, а также создании благоприятных налоговых и других условий деятельности. Так, например, внедрению рыночных механизмов в инвестиционно-строительной деятельности, в том числе в рамках ипотечной системы, препятствуют административные барьеры в вопросах выделения земли, проблемы, связанные с получением исходно-разрешительной документации, проведением экспертиз. Поэтому необходимо заинтересовать муниципальные власти в капитализации земельных участков под застройку как источников пополнения бюджетов, так как при выделении участков под застройку и других операциях большая часть денежных средств направляется в вышестоящие бюджеты.

Государство как субъект ипотечного жилищного кредитования выступает на данном рынке в двух ипостасях: с одной стороны, как собственник объектов жилой недвижимости, с другой – как публично-правовой институт, призванный реализовывать регулирующую функцию, или, иначе говоря, обеспечивать условия, необходимые для согласования и реализации экономических интересов частных субъектов рассматриваемого сектора национальной экономики. В рамках кредитных отношений современное государство обеспечивает целый ряд условий, которые, на наш взгляд, целесообразно подразделить на две группы:

общие (макрэкономические) и непосредственные, т.е. адресные – для отдельно взятой категории участников рынка ипотечного жилищного кредитования

Во второй главе «Эволюция и современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России» рассматриваются этапы развития рынка ипотечного кредитования в России, исследуется спрос и предложение на рынке ипотечного кредитования как форма проявления экономических интересов его субъектов, а также раскрываются факторы перспективного развития ипотечного жилищного кредитования для реализации экономических интересов субъектов данного рынка.

Анализ эволюции отечественной системы ипотечного кредитования показал, что в России во второй половине 19 в. сложилась одноуровневая модель ипотечного кредитования с достаточно развитым рынком ипотечных ценных бумаг, основную роль в ее создании и развитии играли кредитные организации, подвергавшиеся специальному законодательному регулированию и выпускавшие ипотечные ценные бумаги, «экономически» обеспеченные активами в виде требований по ипотечным кредитам – то есть фактически успешно осуществлялась секьюритизация российского рынка ипотечных кредитов. В силу того при построении современной российской модели ипотечного кредитования целесообразно опираться на принципы и особенности одноуровневой европейской модели.

Решение жилищной проблемы путём повышения доступности жилья для населения и увеличения доли собственников является важнейшей социально-экономической предпосылкой стабилизации современного российского общества. Доступность жилья выступает в качестве связующего звена между рынком банковских услуг и рынком недвижимости и представляет собой систему экономических, социальных, демографических и поведенческих взаимосвязей, влияние которых предоставляет возможность сгруппировать основные факторы в несколько блоков. (Таблица 1).

В работе отмечен относительно условный характер данной классификации в силу того, что степень влияния тех или иных факторов для доступности проявляется сквозь призму и с учетом проводимой государством и муниципальными

ми образованиями жилищной политики, что, в свою очередь, может усиливать значимость одних факторов, ослабляя при этом роль других.

Таблица 1. Факторы, влияющие на доступность жилья²⁸

Факторы, влияющие на доступность жилья		
Факторы спроса на рынке жилья	Факторы предложения на рынке жилья	Факторы бюджетно-налогового, финансового и тарифного регулирования
Демографические показатели	Объемы социального жилья	Размер бюджетных субсидий, выделяемых на приобретение социального жилья очередниками
Уровень обеспеченности жильем	Объемы и структура строительства социального жилья за счет средств бюджета, его диверсификация	Объем и условия субсидирования и кредитования очередников
Уровень среднедушевого дохода	Объемы муниципального жилья, реализуемого для очередников с помощью субсидий и различных кредитных схем	Размер и условия предоставления ресурсов, выделяемых на коммерческое кредитование населения
Уровень ликвидных сбережений	Объемы жилья, предоставляемого по договору коммерческого найма	Объем бюджетных и внебюджетных средств, выделяемых на реконструкцию жилого фонда
Рыночная стоимость жилья при оценочном распределении населения по жилищному фонду	Планируемые объемы жилищного строительства и ликвидации ветхого и аварийного жилья	Объем средств частных инвесторов, привлеченных для строительства и реализации коммерческого жилья
Степень удовлетворенности населения жилищными условиями	Структура и объемы жилья для коммерческой реализации на условиях единовременной оплаты	Уровень и дифференциация цен реализации жилья
Степень самостоятельного участия очередников на социальное жилье в улучшении их жилищных условий	Объемы жилья для продажи по различным схемам (с рассрочкой платежа, полной оплатой стоимости)	Уровень и дифференциация налогов на собственников жилья
Распределение предпочтений населения между видами улучшения жилищных условий – основного и второго жилья	Объемы жилья для коммерческой продажи по различным схемам кредитования	Тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг, размер страховых выплат и т.д.

Согласно Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 гг. в России наряду с коэффициентом доступности жилья получил распространение

²⁸ Составлена автором по материалам исследования.

и второй индикатор – доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Согласно данной программе, первый показатель к 2010 г. должен был иметь значение 3, следовательно, стоимость стандартной квартиры равна среднему годовому денежному доходу семьи за три года. Второй – 30%, т.е. 30% семей имеют возможность приобрести стандартное жилье за счет собственных и кредитных средств. Однако на сегодняшний день мы наблюдаем следующие тенденции. Так, если в 2002 г., когда программа была принята, коэффициент доступности жилья имел значение 4,9, в 2003 г. – 4,7, то в 2004 г. он начал расти, и с 4,9 поднялся до 6,4 в 2008 г. Затем к 2010 г. наблюдалось снижение данного показателя до 4,3. При этом целевые значения: 4,5 – в 2002 г., 3,9 – в 2004 г., 3,5 – 2006 г., 3,1 – 2008 г., 3,0 – 2010 г., 4,3 – в 2011 г. (рис. 2). Таким образом, лишь к 2011 г. фактическое и целевое значение данного показателя совпали.

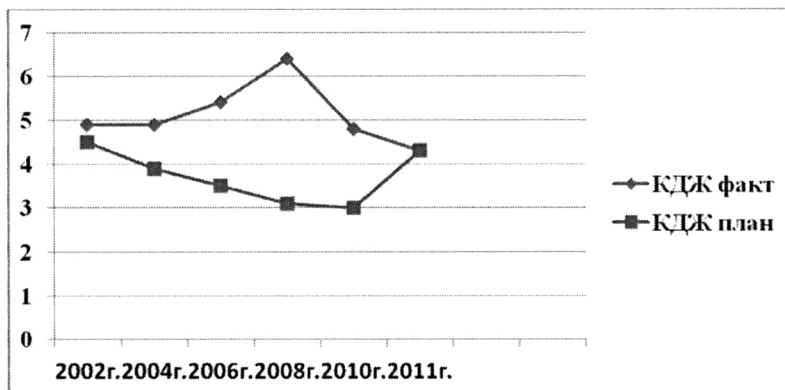


Рис.2. Показатели коэффициента доступности жилья в 2002-2011 гг.²⁹

В связи с этим Правительство РФ утвердило Федеральную целевую программу «Жилище» на 2011-2015 гг. как продолжение реализации выбранного направления. Планируется, что к 2015 году КДЖ будет равен 4, а доля семей, для которых будет доступно приобретение стандартного жилья за счет собственных и кредитных средств, достигнет 30%.

²⁹ Составлен автором на основе данных официального сайта ФЦП «Жилище» на 2002-2010 гг., 2011-2015 гг. URL: <http://www.fcptom.ru/prog.php> (дата обращения 05.02.2012).

Следует отметить, что КДЖ не учитывает потребительские расходы домохозяйств, изменение цен на жилье, способ хранения сбережений и динамику доходов населения. Таким образом, получаемые данные являются не точными, но простыми в расчетах. С их помощью можно оценивать общие тенденции и проводить межрегиональные и межстрановые сравнения.

Анализ предложения на рынке ипотечного жилищного кредитования позволяет сделать вывод, что лидирующие позиции по объему выданных кредитов занимают банки с государственным участием – «Сбербанк», ВТБ 24 и «Газпромбанк» (рис. 3).

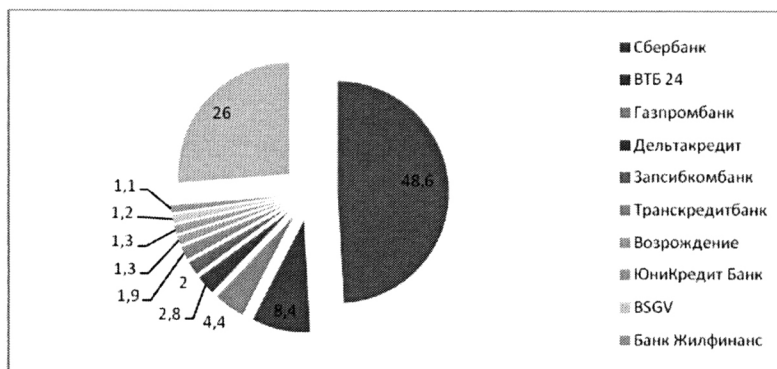


Рис. 3. Доля банков по объему выданных ипотечных жилищных кредитов в 2010 г., %³⁰

В мировой практике сформировались типичные модели ипотечного жилищного кредитования: замкнутая (автономная), усечено-открытая, расширенно-открытая.

Следует отметить, что в условиях развития мирового финансового кризиса большей популярностью стала пользоваться немецкая модель организации ипотечного кредитования, т.к. система секьюритизации ипотечных кредитов, лежащая в основе американской двухуровневой модели, оказалась слишком многослойной, что привело к сбою в оценке реальных рисков по ипотечным

³⁰Рассчитан автором по данным официального сайта компании «Русипотека». URL: http://www.rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/ 2003-2011. (дата обращения: 13.04.2011).

кредитам. Внедрение немецкой одноуровневой модели способствует росту объемов ипотечного кредитования за счет уменьшения на рынке доли банков, работающих по системе рефинансирования (с 55% в 2007г. до 36% в 2008г.), и повышения доли банков, привлекающих кредитные ресурсы напрямую (с 15% в 2007г. до 31% в 2008г.). На сегодняшний день доля стандартного кредитования с последующим рефинансирования продолжает снижаться. Таким образом, американская двухуровневая модель, внедряемая в течение 10 лет, по сути, уступила место континентальной одноуровневой системе, которая в условиях кризиса оказалась более устойчивой и спасает сегодня как рынок ипотеки, так и жилищного строительства.

Мировая практика также показала, что именно европейская (одноуровневая) модель организации системы ипотечного жилищного кредитования менее зависима от влияния внешних факторов изменения динамики состояния рынков недвижимости, финансового рынка и платежеспособности заемщиков.

В работе выделены ключевые черты европейской модели, определяющие ее устойчивость:

1) основа европейской модели ипотечного кредитования - одноуровневая модель с использованием закладных листов (балансовая секьюритизация ипотечного рынка);

2) децентрализация операций и отсутствие государственной поддержки эмитентов закладных листов;

3) высокое кредитное качество закладных листов обеспечивается законодательно урегулированным статусом самих закладных листов и их эмитентов, а также жестким государственным контролем;

4) наличие в некоторых странах альтернативных моделей кредитования и механизмов привлечения кредитных ресурсов (сочетание балансовой секьюритизации и нерыночной контрактно-сберегательной системы жилищных накоплений).

Именно механизмы балансовой секьюритизации в сочетании с контролем качества обеспечения и минимизацией рисков инвесторов положительно зарекомендовали себя в кризисный период. Анализ европейской системы ипотечно-

го кредитования позволяет сделать вывод, что ключевыми факторами эффективности секьюритизации как инструмента привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного кредитования и минимизации инвестиционных рисков являются качество секьюритизируемых ипотечных ссуд и обеспечение защиты интересов инвесторов, а не финансовые технологии.

В дополнение к вышеизложенному при разработке моделей вторичного рынка ипотечного кредитования в России важно учесть аргументы в пользу выбора европейской модели, в частности, дореволюционный опыт организации системы ипотечного кредитования, базирующийся на одноуровневой модели ипотечного банка, а также низкий уровень развития отечественного финансового рынка.

На практическое развитие и организацию ипотечного кредитования в той или иной стране огромное влияние оказывает целый комплекс условий и факторов, которые можно сгруппировать в несколько блоков: экономические, политические, правовые, исторические, социальные и организационные. Многообразие данных факторов послужило основой для образования в мире десятков разновидностей и вариантов организации ипотечного кредитования.

В третьей главе «Направления и формы реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования» исследуются проблемы согласования экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования в посткризисный период, разрабатываются пути реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, а также рассматриваются социально-экономический потенциал и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования на уровне Ростовской области.

Определенные успехи в развитии системы ипотечного жилищного кредитования в современной России достигнуты: постоянно совершенствуется нормативно правовая база, создана региональная инфраструктура, обеспечивающая функционирование системы ипотечного кредитования, принимаются государственные программы развития ипотеки. Однако эффективному функционированию системы ипотечного кредитования в нашей стране препятствуют три

группы проблем: экономические – нестабильность финансово-кредитного рынка, одним из сегментов которого является рынок ипотечных ценных бумаг, ограниченное предложение жилья, повышающее его стоимость; юридические – несовершенство нормативно-законодательной базы, регулирующей процессы и механизмы на рынке ипотечного жилищного кредитования, а также недостаточная защита прав собственности на жилье и прав потребителей, вкладывающих средства в строительство и приобретение жилья; организационных - неразвитость инфраструктуры рынка ипотечных жилищных кредитов, недостаток механизма взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками рынка ипотеки, а также противоречия во взаимоотношениях между самими участниками рынка. Так, интерес покупателей жилья в получении долгосрочных ипотечных кредитов зачастую не реализуется из-за недостаточного предложения данной услуги со стороны кредиторов, а интерес кредиторов в реализации заложенного имущества в случае невозврата кредита не реализуется из-за юридической возможности воспрепятствовать этому.

Для сглаживания данных противоречий предложена совокупность мер, повышающих эффективность реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования (рис. 4).

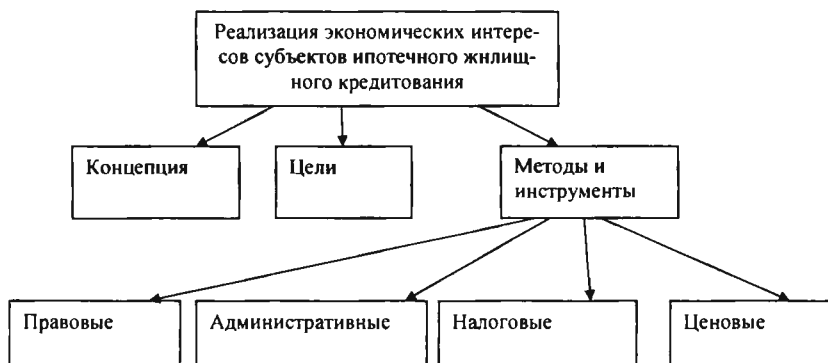


Рис. 4. Реализация экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования³¹

³¹ Составлен автором по материалам исследования.

Следует отметить, что последнее десятилетие государством ведется активная работа по определению направлений и форм реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, а также мер по повышению доступности жилья. В частности, с 2002 г. и по настоящее время на территории Российской Федерации осуществляется реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", целью которого является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России.

Основным инструментом реализации данного проекта является федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг., которая является продолжением одноименной программы на 2002-2010 гг.

Главными целями программы являются формирование рынка доступного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

На наш взгляд, следует дополнить перечень мероприятий программы «Жилище» способами поддержки стройиндустрии и строительного комплекса. Например, возможно предоставление таможенных и налоговых льгот на ввоз в Россию новых технологий, линий или оборудования. В частности, можно фиксировать таможенную пошлину и НДС до момента пуска технологических линий или оборудования. Вместе с тем, государство могло бы выступить поручителем за отечественных строителей перед российскими и зарубежными банками с тем, чтобы кредитные ставки под строительство были существенно снижены.

Это позволит укрепить частно-государственное партнерство в стройиндустрии и будет способствовать развитию рынка массового жилищного строительства.

Рассматривая «Стратегия развития ипотечного кредитования до 2030 года», нами сделан вывод, что в ней не уделено должное внимание такому индикатору как стоимость одного квадратного метра жилья. Именно этот показа-

тель характеризует уровень доступности жилья для населения наряду с процентной ставкой по кредиту и сроком предоставления кредита.

В Российской Федерации данный показатель остается на высоком уровне и в 2011 г. составлял 45965 руб./кв.м.³²

Таким образом, нами предложен комплекс мер, направленных на снижение стоимости квадратного метра жилья, а именно:

1. Увеличение количества строительных площадок в России путем строительства новых микрорайонов, к примеру, на данный момент вокруг крупных городов имеется достаточное количество земельных участков для развития массовой застройки, среди них пустыри или заброшенные территории.
2. Увеличение конкуренции среди строительных компаний, занимающихся строительством.
3. Необходимости снижения стоимости материалов, которые используются при строительстве того или иного объекта, такая мера потребует строительство дополнительных мощностей для производства цемента, арматуры, ригелей и т.д., но данные затраты быстро окупятся, так как на рынке имеется определенная нехватка строительных материалов, к примеру, цемента, который является основным материалом при строительстве.
4. Расширение малоэтажного строительства вокруг городов. Конечно, это потребует развития дополнительной инфраструктуры, но в тоже время позволит снизить нагрузку на город и будет способствовать «заселению» вокруг города.

В целом работа по созданию эффективной системы ипотечного жилищного кредитования активно ведется, однако государству еще необходимо решить ряд важнейших задач для ее успешного завершения.

В заключении диссертационной работы обобщены результаты и сформулированы выводы проведенного исследования.

Основное содержание, теоретические положения и практические выводы исследования отражены в следующих **работах**:

³² Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Информационно-статистическая система URL:<http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/> (дата обращения: 12.03.2012).

**Научные статьи, опубликованные в изданиях,
рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ (указать страницы)**

1. Иванова Д.Г. Современное состояние ипотечного жилищного кредитования в России / Экономические науки, 2008, № 9(46). С.87-90. (0,4 п.л.)
2. Иванова Д.Г. Проблемы и противоречия на пути развития ипотечного жилищного кредитования в России / Экономические науки, 2010, №2(63). С.85-87. (0,4 п.л.)
3. Иванова Д.Г. Инвестиционный потенциал ипотечного жилищного кредитования / Экономические науки, 2011, №5(78). С.22-24. (0,4 п.л.)
4. Иванова Д.Г. Способы реализации экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования / Вопросы экономики и права, 2012, №2(44). С.31-34. (0,4 п.л.)

Монографии

5. Иванова Д.Г. Экономические интересы субъектов ипотечного жилищного кредитования: противоречия и способы их разрешения / Коллективная монография.- Ростов-на-Дону: РГЭУ «РИНХ», 2008.С.159-179. (13,5 / 0,8 п.л.)
6. Иванова Д.Г. Ипотечное жилищное кредитование как фактор стимулирования экономического роста/ Коллективная монография.- Ростов-на-Дону: РГЭУ «РИНХ», 2011. С.192-198. (13,0 / 0,4 п.л.)

Научные статьи в других изданиях

7. Иванова Д.Г. Механизм реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования / Сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции «Современные проблемы и пути их решения в науке, транспорте, производстве и образовании 2007». Том 10. Экономика. – Одесса: Черноморье, 2007. С.26-34. (0,5 п.л.)
8. Иванова Д.Г. Совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования в России / Сборник трудов по материалам региональной студенческой научно-практической конференции на тему: «Теория и практи-

ка коммерческого посредничества в сфере обращения» (12 декабря 2008 г.) Ростов-на-Дону: РГЭУ «РИНХ», 2009. С.133-136. (0,3 п.л.)

9. Иванова Д.Г. Участники рынка ипотечного жилищного кредитования: интересы и отношения / Сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции «Научные исследования и их практическое применение. Современное состояние и пути развития '2009».- Одесса: Черноморье, 2009. С.64-69. (0,4 п.л.)

Печать цифровая. Бумага офсетная. Гарнитура «Таймс».

Формат 60x84/16. Объем 1.0 уч.-изд.-л.

Заказ № 2682. Тираж 100 экз.

Отпечатано в КМЦ «КОПИЦЕНТР»

344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, 19, тел. 247-34-88

102