

На правах рукописи

ЛЕБЕДЕВА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(НА ПРИМЕРЕ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА)**

Специальность 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва, 2010

Работа выполнена на кафедре менеджмента Московского института предпринимательства и права

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Годун Александр Михайлович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Ишина Ирина Валерьевна

доктор экономических наук, профессор
Черняк Виктор Захарович

Ведущая организация: Российский государственный
торгово-экономический университет

Защита состоится « 13 » апреля 2010 г. в 14⁰⁰ часов на заседании совета по защите докторских и кандидатских диссертаций Д 226.003.01 при Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации по адресу: 109456, Москва, 4-й Вешняковский пр-д, д. 4, ауд. 113.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации.

Автореферат разослан « 13 » марта 2010 г.

Ученый секретарь
совета по защите докторских и
кандидатских диссертаций,
кандидат экономических наук



В.М. Смирнов

2010А
10765

4. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Происходящие изменения, связанные с переориентацией на рыночные законы развития, коснулись всех сфер национальной российской экономики. В настоящее время особо следует выделить ипотеку, являющуюся важным элементом социально-экономической политики, основанной на рыночных принципах развития.

Мировой опыт использования ипотеки в качестве неотъемлемого инструмента государственной политики доказывает ее важное значение для решения первостепенных социально-экономических задач. Наиболее явное положительное влияние ипотека оказывает на решение жилищной проблемы, так как сама сущность механизма ипотеки заключается в решении одного из важнейших противоречий сферы недвижимости – противоречия между высокой стоимостью объектов недвижимого имущества и уровнем текущих доходов потенциальных приобретателей недвижимости.

На современном этапе в России для решения жилищной проблемы с использованием механизмов ипотечного кредитования государство поставило своей задачей вовлечение в жилищную ипотеку как можно большие категории населения с различным уровнем доходов, а также разработку специальных программ государственной поддержки социально незащищенной категории населения через систему субсидирования ипотечного кредитования. Формирование жизнеспособной системы ипотечного кредитования в России стало приоритетным направлением современной государственной жилищной политики.

Здесь необходимо отметить уникальность системы ипотечного кредитования в национальной экономике, заключающуюся в том, что кроме улучшения жилищных условий, она оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Так, рост инвестиций в жилищное строительство, который способна дать ипотека, может повлечь за собой развитие смежных со строительством отраслей. Увеличение занятости населения позволит увеличить доход населения. Возросший доход ведет к увеличению платежеспособного спроса, в том числе и на жилье. Увеличение платежеспособного спроса вновь

будет воздействовать на расширение жилищного строительства и смежных с ним отраслей и придаст новый импульс развитию рынка жилья.

За последние годы в России были предприняты многочисленные попытки для создания эффективных институтов рынка ипотечного кредитования, а также всех необходимых условий для развития данного рынка. В специальной литературе приводится обзор нескольких десятков наиболее известных государственных, региональных, муниципальных, банковских, строительных и риэлтерских проектов создания российской системы ипотечного кредитования. Однако результаты нельзя считать удовлетворительными, так как на сегодняшний день доля ипотечных кредитов в жилищных инвестициях домашних хозяйств остается ничтожно малой. Вопреки всеобщим ожиданиям жилищный сектор пока не стал тем полюсом роста, импульсы от которого могли бы стимулировать общую экономическую активность в стране. Решение жилищной проблемы остается на сегодняшний день важнейшим стратегическим направлением в стабилизации экономики и развитии социальной среды, которое призвано способствовать не только подъему экономики, но и созданию благоприятных условий для повышения профессионального и культурного уровня населения, влияющего на качество жизни.

Особенность сложившегося в нашей стране подхода к проблеме формирования института ипотеки заключается в попытках применения моделей, работающих исключительно в условиях стабильной экономики, надежной кредитно-финансовой системы, высокоразвитого фондового рынка, экономически активного и образованного населения, а также сильной поддержки государства, прежде всего как гаранта долговременной устойчивости отношений, присущих ипотеке. Однако перечисленные характеристики устойчивой экономики нельзя в полной мере применить к России. Поэтому создание эффективных, действующих, адаптированных к российской экономике механизмов ипотечного кредитования, является одним из приоритетных направлений финансовой политики на современном этапе.

Степень разработанности проблемы исследования. Изучение проблем ипотечного кредитования, формирования и развития его институтов, разработка на этой основе практических рекомендаций являются необходимым условием

для устойчивого развития российской экономики.

В настоящее время существует большое количество научных работ, касающихся исследования развития ипотечного кредитования в России. Однако недостаточная теоретическая разработанность и освещенность в экономической литературе проблем развития ипотечного кредитования и выбора наиболее оптимальных для потребителя ипотечных инструментов в значительной степени предопределило выбор изучаемой темы.

В процессе работы над диссертацией были изучены труды видных российских и зарубежных экономистов, что позволило проследить эволюцию теоретических взглядов на процессы развития ипотеки и, в частности, выявить и сравнить наиболее важные концептуальные положения разработанных теорий, сопоставить с накопленным в мире и России опытом.

Весомый вклад в разработку проблем формирования и развития ипотечного рынка внесли зарубежные ученые Н. Розен, М. Турнер, С. Роуз, Н. Рихард. Они исследовали законы и правила, относящиеся к ипотечному кредиту, различные условия ипотечных кредитов и тенденции в ипотечном кредитовании.

Отечественные ученые, такие как Н.А. Кричевский, М.И. Калинин, Е.В. Черных и др. в своих трудах осветили теоретико-методологические основы жилищной ипотеки, а также новейшие тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России.

Региональные аспекты ипотечного кредитования изложены в работах М.В. Митрофанова, О.С. Белокрыловой, И.В. Довдиенко, В.З. Черняка, В. И. Якимовича, Л.Б. Лазаревой и др.

Роли государства на ипотечном рынке посвящены работы М.П. Логинова, М.И. Бесхмельницына, З. Насруллаевой, З. Ключкина и др.

Большую роль для понимания исследуемой проблемы имеют также работы зарубежных ученых-экономистов. Отправной точкой для проведенного исследования послужило теоретическое наследие ученых, исследовавших возможность государственного вмешательства в проведение эффективной экономической политики, предусматривающей учет социальных, психологических и орга-

низационных факторов; взаимосвязь инвестиций и экономического роста в разрезе теории макроэкономического равновесия. В этом контексте использованы подходы Дж. М. Кейнса, П. Самуэльсона и др.

Определенный теоретический интерес при изучении проблемы представляют работы автора «экономического чуда» послевоенной Германии неоллиберала Л. Эрхарда; современных зарубежных экономистов-практиков, занимающихся изучением проблемы ипотечного кредитования Т. Стейнмеца, Ф. Уитта, Р. Вессели, Э. Файкса, И. Эртла и др.

В настоящее время имеется значительное количество публикаций, посвященных вопросам правового регулирования ипотечного рынка, рискам ипотечного кредитования, а также взаимодействию участников ипотечного рынка.

Однако, несмотря на наличие многочисленных публикаций, проблему взаимодействия механизмов рыночного и государственного регулирования ипотечного рынка как экономической системы нельзя считать решенной. Следует отметить, что важной задачей при реализации реформ, проводимых в России, является выявление причин, в силу которых ипотечное жилищное кредитование так и не получило должного распространения. Россия, чья система ипотечного кредитования оказалась менее эффективной, вынуждена заимствовать институты более успешных экономик. Однако эффективные и устойчивые институты в национальной экономике путем трансплантации возникают лишь в редких случаях. Подобная имитация, как правило, неэффективна, если она не учитывает специфику страны. Большой вклад в изучение зарубежного опыта организации систем ипотечного кредита, возможности и необходимости его применения в России внесли труды И.А. Разумовой, Н.С. Пастуховой, Н.Н. Рогожиной, А.Б. Копейкина и др.

Разработкам практического механизма привлечения инвестиций и модели организации финансирования ипотечного жилищного кредитования в России посвящены работы таких отечественных ученых, как В.К. Южелевский, А.Н. Ужегов, В.А. Аверченко, Э. Наумов и др.

При оценке перспектив развития системы ипотечного кредитования важное значение имеет установление порогов доступности тех или иных ипотечных про-

грамм для населения согласно статистике распределения его доходов, сбережений и жилищных условий. Математические подходы к построению моделей доступности ипотечного кредитования в условиях рыночных реформ освещены в трудах Е.Ю. Фаермана, С.Р. Хачатряна, М.В. Пинегина, В.П. Буянова, В.М. Локтионова и др.

Вместе с тем отдельные как теоретические, так и практические вопросы, относящиеся к регулированию доступности ипотечного кредитования и адекватной оценки возможности использования ипотечных кредитов, еще недостаточно разработаны и остаются за рамками исследований отечественных экономистов.

Цель и задачи диссертационного исследования. Основной целью исследования является разработка методологических подходов совершенствования механизма ипотечного кредитования с целью повышения доступности ипотеки в Москве и московском регионе.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- 1) проанализировать сложившиеся в мировой практике модели организации ипотечного кредитования и определить влияние ипотеки на экономическое развитие;
- 2) рассмотреть основные инструменты ипотечного кредитования, выявить их особенности и применимость в российских условиях;
- 3) проанализировать влияние американского ипотечного кризиса на российский ипотечный рынок недвижимости;
- 4) исследовать факторы, повышающие доступность ипотечного кредитования в современных условиях;
- 5) исследовать и проанализировать основные направления улучшения государственной политики в сфере ипотечного кредитования для повышения доступности жилья для граждан с невысоким уровнем доходов (в частности, в московском регионе);
- 6) сформулировать предложения по разработке направлений оценки оптимизации доступности инструментов ипотечного кредитования.

Предметом исследования является структура и взаимосвязи механизма финансового взаимодействия государства, финансовых организаций и населения

при реализации программ ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования выступают финансовые институты ипотечного кредитования.

Методологическая основа исследования. Методология исследования опирается на обобщения ряда теоретических положений различных экономических школ, использование концепций отечественных и зарубежных исследователей по вопросам государственного регулирования, экономического роста, кредитных отношений. В процессе анализа изучаемых материалов и научной литературы применялись общенаучные и частные методы исследования. В исследовании были использованы методы системного подхода, экономико-статистического анализа, выборочного исследования, графический метод (диаграммы, таблицы, графики) и др.

При работе над диссертацией были использованы труды научных коллективов Центрального экономико-математического института Российской Академии наук (ЦЭМИ РАН), Центра экономических и финансовых исследований и разработок (ЦЭФИР), Института экономики города, Института экономики переходного периода (ИЭПП), Росстата. Кроме того, автор использовал материалы и документы Центрального банка РФ, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Московского ипотечного агентства МИА, ЗАО «КБ Дельта Кредит», ЗАО «Райффайзенбанк Австрия», Сбербанка, Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), Аналитической лаборатории ВЕДИ.

Эмпирическую базу исследования составили нормативные документы, статистические сборники, Интернет-ресурсы, информационные и аналитические материалы научно-исследовательских учреждений, информационных агентств и служб, материалы, характеризующие финансовую деятельность ипотечных институтов, экспертные оценки и расчеты исследователей и практических работников.

Научная новизна результатов исследования заключается в следующем:

1. При исследовании моделей ипотечного кредитования, используемых в Российской Федерации, и в московском регионе в частности, выявлено, что в современных условиях для дальнейшего эффективного развития ипотечного рынка и совершенствования механизма ипотечного кредитования необходимо внедрить

ние модели сбалансированной автономии, основанной на развитии системы строительно-сберегательных касс.

2. Раскрыта особая значимость развития немецкой модели ипотечного кредитования при решении финансовых проблем ипотечного кредитования в Российской Федерации в условиях кризиса. Развитие данной модели позволит минимизировать риски при выдаче и обслуживании ипотечных кредитов.

3. Определена роль строительно-сберегательных касс в повышении привлекательности ипотечного кредитования для населения с различным уровнем доходов. Повышение привлекательности ипотечного кредитования связано с тем, что система кредитования, основанная на развитии строительно-сберегательных касс, не зависит от открытого рынка капиталов, что позволяет применять данную модель с ориентацией на целевые группы населения.

4. Разработана и предложена для использования схема взаимодействия строительно-сберегательных касс с коммерческими банками при реализации программ социальной ипотеки, позволяющая сделать доступными для населения с невысоким уровнем доходов инструменты ипотечного кредитования.

5. Разработана и обоснована методика расчета прогнозных данных развития ипотечного кредитования в Российской Федерации на долгосрочный период, критерием оценки которой выступает показатель, зависящий от цен на энергоресурсы.

Теоретическая и практическая значимость работы. Основные положения и выводы диссертационного исследования могут быть учтены и использованы при разработке федеральных и региональных программ расширения применения ипотечного кредитования; быть полезны для отдельных субъектов рынка ипотечного кредитования: банков, риэлтеров, строителей, заемщиков и др., в части использования результатов оценок, полученных с помощью усовершенствованной модели прогнозных данных выдачи ипотечного кредитования; а также для преподавания ряда экономических дисциплин, в которых значительное внимание уделяется экономике, недвижимости и кредитованию.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационной работы использованы в докладах, представленных на между-

народных межвузовских и региональных научно-практических конференциях, а также в публикациях соискателя. Отдельные положения были применены и используются при разработке учебных программ и чтении лекций по таким профильным дисциплинам, как «ДКБ», «Банковское дело», «Финансы» в Московском институте предпринимательства и права, а также в работе финансовых институтов города Москвы, в том числе в ОАО АКБ «Русский земельный банк», для повышения эффективности данных институтов и уменьшения последствий глобального экономического кризиса.

По теме диссертации опубликовано 7 научных работ общим объемом 3,2 печатных листа.

Структура и объем исследования. Структура работы приведена на рис. 1.



Рис. 1. Структура диссертационного исследования

Диссертация изложена на 179 листах машинописного текста. Работа включает 5 рисунков, 24 таблицы, 1 график, 3 диаграммы, 2 схемы, 6 приложений. Список использованной литературы состоит из 107 наименований литературных источников.

Из фондов Российской национальной библиотеки

II. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. При исследовании моделей ипотечного кредитования выявлено, что в современных условиях для развития ипотечного рынка и совершенствования механизма ипотечного кредитования необходимо внедрение модели сбалансированной автономии, основанной на развитии системы строительно-сберегательных касс.

Проведенное исследование показало, что с точки зрения моделей погашения основной суммы задолженности и процентов, а также вида процентной ставки можно выделить основные виды ипотечных кредитов, представленных на рис. 2.

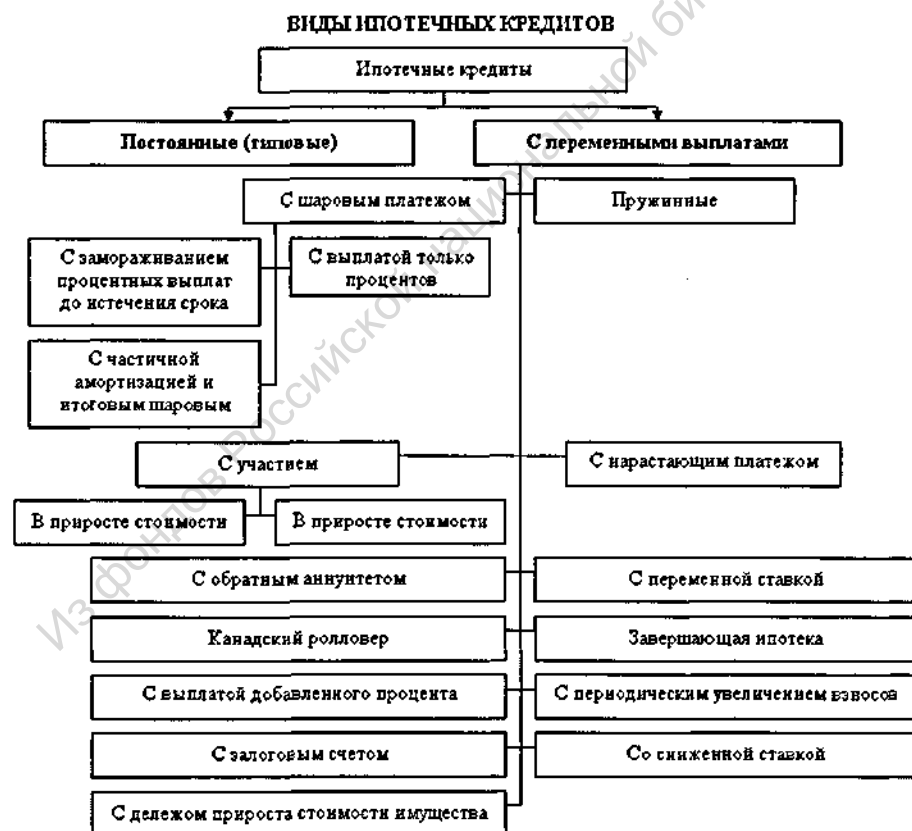


Рис. 2. Основные виды ипотечных кредитов

Также в диссертационном исследовании было выявлено, что наряду с различными видами ипотечного кредитования, наибольшее распространение в нашей стране получил традиционный ипотечный кредит с фиксированной ставкой. Ведущие банки, предоставляющие ипотечные кредиты, предпочитают применять именно этот инструмент ипотечного кредитования, поскольку с его помощью можно равномерно распределить нагрузку на заемщика по возврату кредита в течение всего кредитного срока, а это снижает кредитный риск для банка и дает возможность организовать прогнозируемый равномерный денежный поток поступлений. В то же время заемщики могут осуществлять равные ежемесячные платежи и с точностью прогнозировать свои расходы.

Однако следует отметить, что стандартный ипотечный кредит, предполагающий применение фиксированной ставки процента, приемлем только в условиях относительно низкой инфляции и незначительно меняющейся стоимости финансовых ресурсов. Учитывая нестабильность получения доходов населением в условиях мирового экономического кризиса, по мнению автора диссертационного исследования, данный вид кредита не является эффективным инструментом для массового развития ипотечного рынка в России и, в частности, в московском регионе. В связи с выявленными недостатками стандартной ипотеки, которые заключаются также и в снижении прибыли кредитного института в случае высокой инфляции, и в завышенной ставке кредита, необходимо использование нового вида ипотечного кредитования, автономного от рынка капиталов.

В мировой практике таким видом ипотечного кредитования является немецкая модель *«сбалансированная автономия»*, основанная на развитии системы строительно-сберегательных касс. Внедрение данной модели в нашей стране позволит удачно сочетать механизмы накопления с механизмами кредитования конкретных граждан, а также механизмы государства по финансовой поддержке инициативы граждан, связанной с целевым накоплением и использованием средств на улучшение жилищных условий.

2. Раскрыта особая значимость развития немецкой модели ипотечного кредитования при решении финансовых проблем ипотечного кредито-

вания в условиях кризиса.

Существование множества сложных схем ипотечного кредитования обусловлено поиском наиболее гибких и привлекательных условий для клиентов и наименее рискованных условий для кредиторов. Однако проведенное исследование показало, что в условиях кризиса снижается привлекательность большинства схем ипотечного кредитования. В связи с чем сонскателем была модифицирована схема взаимодействия строительно-сберегательных касс (ССК) и коммерческих банков (КБ) на основе Проекта федерального закона №454760-4 «О строительных сберегательных кассах», представленная на рис. 3.



Рис. 3. Схема взаимодействия ССК и КБ

Данная схема позволяет использовать следующий механизм ипотечного кредитования.

1. Вкладчики заключают с ССК договор накопления сбережений с определенной договорной выплатной сумой. На все время действия договора на вклад начисляются проценты по ставкам на 3 процентных пункта ниже, чем процентная ставка при выдаче кредита.

2. Господдержка из федерального бюджета заключается в начислении премии на вклад в размере 20% от ежегодного прироста вклада.

Здесь необходимо отметить, что имеется одно существенное ограничение, установленное в проекте федерального закона об ССК, а именно – поощряемый прирост вклада не должен превышать 70 тыс. руб. Таким образом, максимальный размер государственной премии на строительный сберегательный вклад в расчете на год на одного гражданина РФ не может превышать 14 тыс. руб., при этом на господдержку могут рассчитывать только граждане России, хотя вкладчиками ССК могут быть и иностранные граждане, и лица без гражданства, и юридические лица.

Если сумма прироста строительного сберегательного вклада за год превышает 70 тыс. руб., то в соответствии с законопроектом оставшаяся не поощренная сумма накопленных денег учитывается при начислении премии государства в следующем году.

Если же вкладчик имеет несколько строительных сберегательных вкладов в одной или нескольких ССК, то премия государства по выбору вкладчика начисляется только на один вклад в одной строительной сберегательной кассе.

3. ССК заключает с коммерческим банком целевой субординированный депозит, условия и сумма которого согласовываются с Центральным банком РФ.

4. Коммерческий банк на все время действия договора выплачивает ССК проценты по целевому субординированному депозиту по ставке на 2 процентных пункта выше, чем ставка по договору накопления сбережений.

Относительно пункта 3 и 4 разработанной схемы можно отметить следующее. Основное ключевое значение субординированного депозита (кредита) состоит в том, что он заключается на длительный срок (более 10 лет) и входит в расчет собственного капитала банка, увеличивая его значение. Наличие у банка капитала определенной величины и качества рассматривается как залог успешной работы банка, средство защиты интересов кредиторов и вкладчиков банка и снижения вероятности его несостоятельности (банкротства).

Заключение договора о выдаче субординированного депозита (кредита) контролируется Центральным банком. Таким образом, оформление договора

между ССК и коммерческим банком по выдаче субординированного депозита (кредита) имеет свои плюсы как для ССК (например, в получении дополнительного процентного дохода, что ведет к сокращению затрат при выплате процентов клиентам), так и для коммерческого банка (например, в привлечении через ССК заемщиков, надежность которых проверена на этапе накопления первоначального взноса на получение ипотечного кредита).

5. При накоплении вкладчиком 40% от стоимости квартиры ССК выдает вкладчику кредит в сумме 30% от стоимости квартиры под ставку на 3 процентных пункта выше, чем ставка по договору накопления сбережений, 30% от стоимости квартиры дает коммерческий банк под ставку на 3 процентных пункта выше, чем по целевому субординированному депозиту.

Относительно пункта 5 необходимо отметить, что при выдаче кредита коммерческим банком соискателем установлению минимальное значение процентного пункта, которое коммерческий банк может установить при выдаче кредитов по социальной ипотеке. При выдаче кредитов гражданам со средними и высокими уровнями доходов коммерческий банк руководствуется действующими программами ипотечного кредитования.

В результате средняя процентная ставка по выданным кредитам по модифицированной схеме меньше, чем при аналогичной выдаче кредита по стандартным ипотечным инструментам кредитования.

Новизна указанной схемы заключается в том, что она позволяет минимизировать риски в условиях кризиса и повысить привлекательность ипотечного кредитования. Кроме того, эффективность использования предлагаемой соискателем модели ипотечного кредитования заключается в возможности снижения риска процентных ставок; учете изменений стоимости ресурсов и условий кредитования; повышении доступности кредита для заемщика; обеспечении эффективности и доходности долгосрочных кредитных операций для кредиторов и их доступности для заемщиков; минимизации затрат бюджета на предоставление субсидий для компенсации процентных ставок.

Реализация в цифрах модифицированной схемы выглядит следующим об-

разом:

- процентная ставка по вкладам ССК составляет 3% годовых;
- процентная ставка выдачи кредита ССК равна 6% годовых;
- процентная ставка по субординированному депозиту (кредиту) равна 5% годовых;
- процентная ставка при выдаче ипотечного кредита коммерческим банком составляет 8% годовых.

Средняя процентная ставка по выданным кредитам равна 7% годовых.

В ходе исследования также доказано, что использование данного инструмента в нашей стране позволит предоставлять кредиты при относительно низкой процентной ставке, не зависящей от общего состояния кредитно-финансового рынка, что даст возможность заемщикам брать ипотечный кредит в условиях, когда рыночная процентная ставка при использовании стандартного кредитного инструмента или инструмента с переменной процентной ставкой слишком высока.

Необходимо отметить, что данная схема и разработанный на ее основе инструмент ипотечного кредитования сложнее стандартных традиционных. При неправильном понимании и внедрении этого инструмента либо недостаточном контроле за его использованием возможны негативные последствия, требующие принятия чрезвычайных мер по погашению обязательств.

3. Определена роль строительно-сберегательных касс в повышении привлекательности ипотечного кредитования для населения с различным уровнем доходов.

Изучение и аналитическое обобщение различных источников, проведенное в процессе диссертационного исследования, позволило определить причины, связанные с тяжелым продвижением ипотечного кредитования в России и, в частности, в московском регионе.

Анализ, проведенный в ходе исследования, показал, что основным этапом, на котором принимается решение о предоставлении кредита заемщику, о выдаваемой сумме кредитных средств и условиях обеспечения и погашения кредита, является этап процедуры андеррайтинга. Данная процедура представляет собой

комплекс мероприятий по анализу и дополнительной проверке полученной от заемщика информации с тем, чтобы оценить риски, которые берет на себя банк, предоставляя заемщику кредит.

Не последнее влияние на развитие рынка ипотеки в настоящее время имеет разразившийся в середине 2007 г. американский ипотечный кризис, в последствии затронувший всю мировую экономику.

Негативное воздействие разразившегося кризиса на российский ипотечный рынок заключается в том, что наблюдается не только замедление ипотечного кредитования, но и свертывание ранее предлагаемых банками ипотечных программ. При этом Россия в 2007–2008 гг. переживала очередной бум роста цен на жилье.

Ниже приводится сравнительная характеристика выдаваемых коммерческими банками стандартных ипотечных кредитов с фиксированной ставкой в конце 2009 г. (табл. 1). Особенностью ипотечных кредитов в конце 2009 г. является сокращение сроков кредитования в основном до 20 лет, отсутствие программ с 0% взносом и преобладание программ по выдаче ипотечных кредитов в рублях.

Таблица 1
Параметры выдачи ипотечных кредитов в г. Москве по состоянию на конец 2009 года

Наименование банка	Валюта кредитования	Первоначальный взнос (min)	Срок кредита (лет)	Процентная ставка (годовых)
Сбербанк	рубли	30%	20	15,75
ОАО Банк Москвы	рубли	40%	20	17,7
ЗАО «КБ Дельта Кредит»	рубли	30%	20	17,5
ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»	рубли	30%	20	20,0

В диссертации выявлено, что для развития рынка ипотеки необходимо уделять большее значение строительно-сберегательным кассам (ССК). Данная схема кредитования, предоставляет заемщикам ряд преимуществ, которые особенно очевидны в условиях нестабильной экономики. Во-первых, – это ставки привлечения средств и кредитования, которые устанавливаются на фиксированном уровне значительно ниже рыночных, не подлежат пересмотру и не зависят от общего состояния финансово-кредитного рынка, а также от колебаний рыночной цены заемных денег. Во-вторых, кредитование в данной системе является целевым, т.е. средства направляются непосредственно в жилищный сектор и, прежде всего, на строительство и улучшение текущих условий. И, наконец, дан-

ная схема кредитования позволяет снизить риск дефолта за счет отбора на первоначальном этапе вкладчиков (которые потом становятся заемщиками), способных выполнять обязательства по обслуживанию кредита.

Кроме того, учитывая, что ипотечные кредиты являются сегодня недоступными для значительной части населения, в первую очередь из-за низких доходов большинства граждан, внедрение схемы ипотечного кредитования с привлечением ССК повышает привлекательность ипотечного кредитования для населения с различным уровнем доходов. Используя параметры табл. 1, ниже приведен расчет минимального совокупного дохода семьи из 3-х человек (Т1) по стандартным ипотечным кредитам (СТ), выдаваемым в г. Москве и с учетом использования схемы ССК (табл. 2), а также распределение доступности ипотечного кредитования по доходным группам в г. Москве (табл. 3).

Таблица 2
Расчет минимального совокупного дохода семьи при различных схемах кредитования

Банк	Сбербанк			ОАО Банк Москвы			ЗАО "КБ Дельта Кредит"			ЗАО "Райффайзенбанк Австрия"		
	Ст	ССК	(Ст+ССК)/2	Ст	ССК	(Ст+ССК)/2	Ст	ССК	(Ст+ССК)/2	Ст	ССК	(Ст+ССК)/2
Годовая % ставка	15,75	7,00	11,38	17,70	7,00	12,35	17,50	7,00	12,25	20,00	7,00	13,50
LTV, %	70,00	70,00	70,00	60,00	60,00	60,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Площадь жилья, кв. м	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Цена 1 кв. м, руб.	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390	100 390
Т1 (руб. мес.)	129 998	73 236	100 519	123 993	62 851	91 586	142 910	73 326	106 045	161 466	73 326	114 949
Доход на 1 человека	43 333	24 442	33 506	41 331	20 950	30 529	47 637	24 442	35 348	53 822	24 442	38 316

Таблица 3
Распределение доступности ипотечного кредитования по доходным группам в г. Москве

Величина среднедушевых денежных доходов, руб. в месяц	до 10000,0	от 10000,1 до 15000,0	от 15000,1 до 25000,0	свыше 25000,0
Распределение численности населения по величине среднедушевых денежных доходов в г. Москве (в % от общей численности)	23,4	14,4	19,4	42,8
Минимальный доход для получения стандартного кредита КБ (руб. в мес. на 1 человека)	×	×	×	от 41331,0
Минимальный доход для получения кредита ССК (руб. в мес. на 1 человека)	×	×	от 20950,0	от 20950,0
Минимальный доход для получения стандартного кредита КБ + ССК (руб. в мес. на 1 человека)	×	×	×	от 30500,0

Приведенный ниже расчет различных схем кредитования показывает эффект экономии выплаты процентов при погашении ипотечного кредита. Данный эффект представлен в табл. 4.

Таблица 4

Сравнительная таблица расчета экономии выплаты процентов по ипотечным кредитам с привлечением ССК

Исходные условия:

Сумма кредита – 1 млн руб.

(по схеме привлечения: 500 тыс. ССК + 500 тыс. КБ);

Срок кредита – 20 лет; аннуитетные платежи

Процентная ставка годовых: Сбербанк – 15,75%; Банк Москвы – 17,7%

Дельта Кредит – 17,5%; Райффайзенбанк – 20%; ССК – 7%

руб.

Наименование банка	Число месяцев кредитования	Сумма выплаченных процентов по стандартному ипотечному кредиту КБ	Сумма выплаченных процентов по стандартному ипотечному кредиту с привлечением ССК			Переплата процентов без привлечения ССК (гр.3-гр.6)
			% КБ	% ССК	Итого % (гр.4+гр.5)	
1	2	3	4	5	6	7
Сбербанк	240	2 294 081,00	1 147 040,00	430 360,00	1 577 400,00	716 681,00
ОАО Банк Москвы	240	2 648 631,00	1 324 317,00	430 360,00	1 754 677,00	893 954,00
ЗАО «КБ Дельта Кредит»	240	2 611 861,00	1 305 930,00	430 360,00	1 736 290,00	875 571,00
ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»	240	3 077 180,00	1 538 591	430 360,00	1 968 951,00	1 108 229,00

Как видно из сравнительной таблицы, экономия процентов при внедрении схемы кредитования с привлечением строительно-сберегательных касс составляет до 1 млн руб.

Поощрение развития ССК выгодно и государству: его можно применять с ориентацией на целевые группы населения, оно способствует укреплению национальной экономики и созданию рабочих мест, расширяет доступность рынка жилья для семей с низкими и средними доходами. Кроме того, что особенно актуально, система ССК совершенно независима от рынка ценных бумаг и успешно работает в тех странах, где он практически не функционирует.

4. Разработана и предложена для использования схема взаимодействия строительно-сберегательных касс с коммерческими банками при реализации программ социальной ипотеки.

Также в ходе диссертационного исследования соискателем выявлены ос-

новые направления финансовой поддержки населения с невысоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий и предложена возможность масштабного внедрения строительно-сберегательных касс в развивающуюся систему ипотечного кредитования социально незащищенных граждан, а также граждан с невысоким уровнем доходов, военнослужащих, молодых семей.

В частности, предложена схема взаимодействия строительно-сберегательных касс с коммерческими банками при реализации программ социальной ипотеки (на примере Правительства Москвы), представленная на рис. 4.

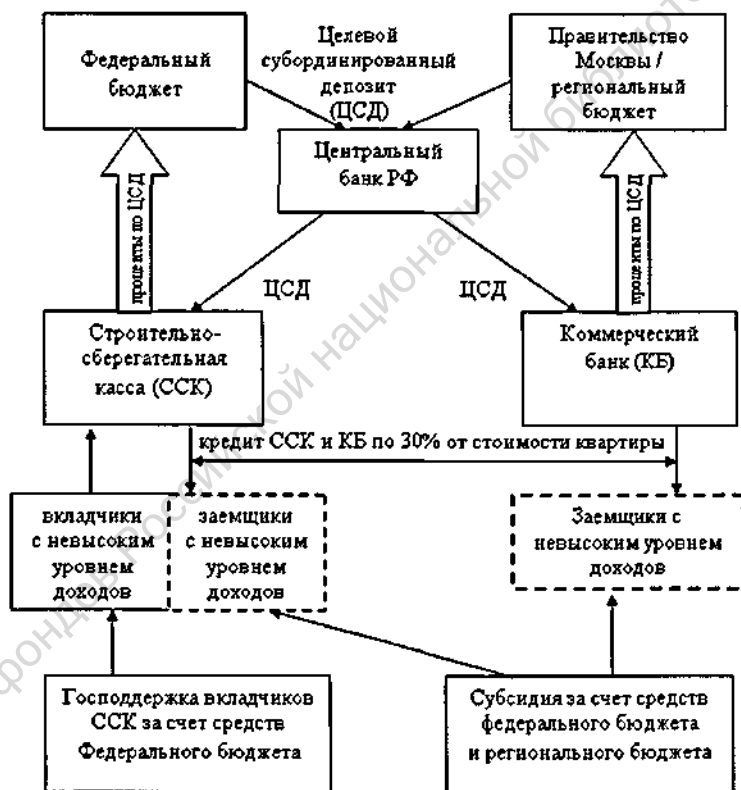


Рис. 4. Схема взаимодействия ССК, КБ и Правительства Москвы при реализации программ ипотечного кредитования граждан с невысоким уровнем доходов

Основные отличия от схемы, приведенной на рис. 3, заключаются в следующем.

1. Субординированный депозит предоставляется из федерального и/или регионального бюджетов, что позволяет ССК и коммерческим банкам расширять сферу своей деятельности по привлечению новых вкладчиков, а также приносит дополнительный доход указанным бюджетам.

2. Субсидия предоставляется исключительно вкладчикам, участвующим в федеральных и региональных социальных программах.

3. При повышении уровня доходов вкладчики ССК могут воспользоваться возможностью получения кредита по схеме рис. 3.

5. Разработана и обоснована методика расчета прогнозных данных развития ипотечного кредитования в Российской Федерации на долгосрочный период, критерием оценки которой выступает показатель, зависящий от цен на энергоресурсы.

В диссертационном исследовании изучение и обобщение различных аспектов ипотечного кредитования позволили нам сделать вывод о том, что на современном этапе реформирования жилищной сферы основной задачей жилищной политики является разработка и реализация методов и механизмов по расширению границ доступности жилья для различных категорий населения.

Решение этой задачи требует организации и проведения постоянного отслеживания и анализа показателей доступности жилья и введения на их основе механизмов регулирования и корректировки инвестиционных и социально-жилищных программ строительства жилья.

В международной практике показатель доступности означает возможность оплаты жилья потребителем. Данный показатель напрямую зависит от уровня цен на энергоресурсы, ставки рефинансирования, уровня инфляции в стране, насыщения финансового рынка, уровня жизни населения и других показателей. В связи с этим соискателем модифицирована методика расчета прогнозных данных по выдаче ипотечных кредитов до 2020 г.

Разработка прогноза по выдаче ипотечных кредитов до 2020 г. на весь временной интервал расчета осуществляется на основе прогнозов социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную и долго-

срочную перспективу, а также на основе отчетных значений, представленных Росстатом за фактический период.

Формула расчета имеет следующий вид:

$$A_r = +/- (D_r / K_r) / 100,$$

где A_r – прогнозные данные выдачи ипотечного кредитования в прогнозируемом году;
 D_r – фактическое конечное потребление домашних хозяйств;
 K_r – коэффициент зависимости от цен на энергоресурсы.

Данная формула является универсальной для расчета прогнозных данных в любой форме.

Критерием оценки в рассматриваемой модели выступает показатель K_r , который рассчитывается как отношение среднеарифметических цен на энергоресурсы к базисному году.

Тенденция роста энергоресурсов влечет за собой повышение тарифов не только на коммунальные услуги ЖКХ, но и на предметы первой необходимости, что, в свою очередь влияет на уровень жизни населения и его реальные располагаемые доходы. Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что бесконтрольный рост тарифов на энергоресурсы не способствует накоплению первоначального капитала населением для использования его на улучшение жилищных условий, и в конечном итоге, развитию жилищного кредитования в Российской Федерации, и в московском регионе в частности.

Расчет прогнозных данных по выдаче ипотечных кредитов до 2020 г., в том числе в городе Москве, приведен в табл. 5, 6.

Таблица 5
Прогнозные данные по выдаче ипотечных кредитов до 2020 года

Фактические данные выдачи ипотечных кредитов

Год	Средний курс доллара к рублю	Объем выданных кредитов (тыс.руб.)	Итого объем выданных кредитов (тыс. дол.) гр.3 / гр.2	Цена на нефть (дол.)	Цена на газ (дол.) (за 1000 куб.м)	Ставка рефинансирования (на конец года)	Фактическое конечное потребление домашних хозяйств (тыс. дол.)	прогнозные данные по выдаче ипотечных кредитов (тыс. дол.)	Средняя арифметическая цена на энергоресурсы	Kr
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2006	27,1355	155 651 000	5 736 065	65,36	49,05	11	558 703 543		57,21	0,86
2007	25,5516	280 875 000	10 992 462	73,14	60,19	10	733 511 796		66,67	1,00
2008	24,8740	293 951 000	11 817 601	98,45	78,56	13	942 630 860		88,51	1,33
2009	31,7669	124 451 100	3 917 634	62,73	66,00	8,75	614 573 897		64,37	0,97
<i>Прогнозные данные по выдаче ипотечных кредитов</i>										
2010	30,5000			75,28	72,60	7,70	676 031 287	6 090 371,95	73,94	1,11
2011	29,5000			82,81	79,86	8,25	743 634 416	6 095 364,07	81,34	1,22
2012	29,5000			91,09	87,85	8,50	855 179 578	6 381 937,15	89,47	1,34
2013	28,5000			100,20	96,64	8,75	983 456 515	6 644 976,45	98,42	1,48
2014	28,0000			110,22	106,30	9,00	1 130 974 992	6 981 327,11	108,26	1,62
2015	27,5000			121,24	116,93	9,25	1 244 072 491	6 950 125,65	119,09	1,79
2016	26,0000			133,36	128,62	9,25	1 368 479 740	6 982 039,49	130,99	1,96
2017	25,5000			146,70	141,48	9,50	1 505 327 714	6 969 109,79	144,09	2,16
2018	25,0000			161,37	155,63	9,75	1 655 860 485	6 957 397,00	158,50	2,38
2019	24,5000			177,51	171,19	10,00	1 821 446 534	6 952 086,01	174,35	2,62
2020	24,0000			195,26	188,31	10,00	2 003 591 187	6 956 913,84	191,79	2,88

Источник: ЦБ РФ, Росстат, НК Финан.пл, официальный сайт ОАО Газпром, расчеты автора

Таблица 6

Прогнозные данные по выдаче ипотечных кредитов до 2020 года в г. Москве

Фактические данные выдачи ипотечных кредитов

Год	Средний курс доллара к рублю	Объем выданных кредитов (тыс.руб.)	Итого объем выданных кредитов (тыс. дол.) гр.3 / гр.2	Цена на нефть (дол.)	Цена на газ (дол.) (за 1000 куб.м)	Ставка рефинансирования (на конец года)	Фактич. конечное потребление домашних хозяйств (тыс. дол.)	прогнозные данные по выдаче ипотечных кредитов (тыс. дол.)	Средняя арифметическая цена на энергоресурсы	Кг
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2006	27,1355	34 016 434	1 253 577	65,36	49,05	11	104 992 987		57,21	0,86
2007	25,5516	51 108 700	2 000 215	73,14	60,19	10	131 538 819		66,67	1,00
2008	24,8740	70 812 900	2 846 864	98,45	78,56	13	289 385 402		88,51	1,33
2009	31,7669	15 817 500	497 924	62,73	66,00	8,75	115 492 286		64,37	0,97
<i>Прогнозные данные по выдаче ипотечных кредитов</i>										
2010	30,5000			75,28	72,60	7,70	127 041 515	1 144 518	73,94	1,11
2011	29,5000			82,81	79,86	8,25	139 745 667	1 145 456	81,34	1,22
2012	29,5000			91,09	87,85	8,50	160 707 517	1 199 310	89,47	1,34
2013	28,5000			100,20	96,64	8,75	184 813 645	1 248 741	98,42	1,48
2014	28,0000			110,22	106,30	9,00	212 535 692	1 311 949	108,26	1,62
2015	27,5000			121,24	116,93	9,25	233 789 261	1 306 085	119,09	1,79
2016	26,0000			133,36	128,62	9,25	257 168 187	1 312 083	130,99	1,96
2017	25,5000			146,70	141,48	9,50	282 885 006	1 309 653	144,09	2,16
2018	25,0000			161,37	155,63	9,75	311 173 507	1 307 452	158,50	2,38
2019	24,5000			177,51	171,19	10,00	342 290 858	1 306 454	174,35	2,62
2020	24,0000			195,26	188,31	10,00	376 519 944	1 307 361	191,79	2,88

Источник: ЦБ РФ, Росстат, НК Финанс.лн, официальный сайт ОАО Газпром, расчеты автора

Расчеты, проведенные в диссертационном исследовании, позволили определить значительное снижение ипотечного кредитования по сравнению с 2007 г. Подводя итог, необходимо отметить, что рост тарифов на энергоресурсы, отпускаемые внутри страны, напрямую влияет на фактическое потребление домашних хозяйств, что, в свою очередь влияет на уровень реальных располагаемых доходов населения. Кроме того, регулировать уровень выдачи ипотечных кредитов можно изменяя параметры кредитования, которые являются управляющими (процентная ставка, срок кредитования, размер первоначального взноса), а также увеличивая уровень реальных располагаемых доходов населения. При этом необходимо учитывать сбережения населения, определенный уровень которых является необходимым условием доступности улучшения жилищных условий на коммерческих началах как при единовременной оплате приобретаемого жилья, так и при оплате первоначального взноса.

Таким образом, проведенный анализ показал, что применяемые банками ипотечные схемы не позволяют реально увеличить объем выдаваемых кредитов, что влечет за собой социальную напряженность из-за невозможности населения улучшить жилищные условия.

На основе проведенного исследования предлагается внести изменения в схемы ипотечного кредитования за счет развития модифицированного механизма ипотечного кредитования с привлечением строительно-сберегательных касс. Кроме того, предложенная модель может позволить оценить эффективность различных форм субсидирования ипотеки.

Подводя итог, можно сказать, что принятие Федерального закона «О строительных сберегательных кассах» позволит развить в нашей стране один из наиболее действенных механизмов ипотечного кредитования, проверенных международной практикой.

Исследования, проведенные в диссертации, позволили сделать ряд теоретических и практических выводов и предложений, главные из которых состоят в следующем.

1. Ипотечное кредитование способствует развитию жилищного сектора.

Рост строительства жилой недвижимости приводит в долгосрочном периоде к росту ВВП и увеличению благосостояния граждан, работающих как в строительстве, так и в сопредельных и иных отраслях. Первоначальным источником этого роста служат расходы на приобретение жилья.

Влияние жилищного сектора на экономику России велико. Это связано с тем, что текущий уровень обеспечения граждан жильем в России намного ниже, чем в развитых зарубежных странах, а потребность в нем выше. К тому же существует значительный объем «мертвого» капитала в виде сбережений граждан, и эти средства могут быть наиболее эффективным образом вовлечены в реальный сектор экономики через строительство жилья.

2. На новом этапе развития ипотечного кредитования важную роль играет использование моделей и инструментов ипотечного кредитования от правильного применения которых во многом зависит доступность ипотеки. В странах с переходной экономикой были апробированы альтернативные механизмы ипотечного кредитования, которые показали свою адаптированность к высокой инфляции и нестабильности на рынке капиталов. Использование подобных инструментов в нашей стране позволит предоставлять кредиты по заниженной процентной ставке для населения и таким образом, повысит количество заемщиков, имеющих возможность использовать ипотеку в целях улучшения жилищных условий.

3. В российской практике широкое распространение получила двух-уровневая модель банковской ипотеки. Однако в современных условиях неразвитости вторичного рынка закладных сложно говорить об ее эффективности. В связи с этим возникает необходимость внедрения нового механизма кредитования, на который не влияет общее состояние финансово-кредитного рынка и который напрямую зависит от сбережений населения. Полноценное развитие строительно-сберегательных касс в России позволит значительно увеличить объемы выдаваемых ипотечных кредитов; расширить круг потенциальных заемщиков, которым недоступна банковская ипотека; вкладывать целевые средства в строительство жилой недвижимости; снизить риски увеличения процентных ставок по ипотечным кредитам.

4. На современном этапе развития жилищной сферы, и ипотечного кредитования в частности, одной из основных задач является анализ показателей доступности ипотеки для населения. Данный анализ необходим для оценки масштабов ее развития и потенциального спроса у населения. Кроме того, необходимо анализировать доступность приобретения жилья различными типами домохозяйств с учетом возможности финансирования за счет их собственных накоплений и привлечения средств ипотечного жилищного кредита. Применяемые в российской практике показатели доступности объективно не отражают возможность граждан приобретать жилье, используя ипотечные продукты и реально не оценивают ситуацию, сложившуюся на ипотечном рынке. В связи с этим возникает необходимость усовершенствования методик расчета прогнозных данных по ипотечным кредитам в целях повышения эффективности решений, принимаемых на ее основе.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Лебедева Т.В. Проблемы развития социального ипотечного кредитования в России // Развитие предпринимательской деятельности в России: новые экономические и правовые реалии. Сборник научных трудов ученых, преподавателей, аспирантов, представителей органов исполнительной власти и бизнеса: В 2 т. Т. 1. – М.: Издательство Перспектива; Московский институт предпринимательства и права, – 2007. – 0,4 п.л.

2. Лебедева Т.В. Коэффициент доступности жилья на примере г. Москвы // Проблемы трансформации современной российской экономики: теория и практика организации и обеспечения управления. Сборник трудов VII Международного научно-практического семинара/Под ред.: д.э.н., проф. Орехова С.А. – М.: ИНИОН РАН, 2008. – 0,4 п.л.

3. Лебедева Т.В. Американский ипотечный кризис и его влияние на российский рынок недвижимости // Общество, инновации, предпринимательство (многоаспектные подходы). Сборник научных трудов ученых, преподавателей, аспирантов, представителей органов исполнительной власти и бизнеса международной межвузовской научной конференции: В 2 т. Т. 1 – М.: Издательский комплекс МГУПП; Московский институт предпринимательства и права, 2008. – 0,4 п. л.

4. Лебедева Т.В. Проблемы налогообложения операций ипотечного кредитования // Вестник ВГНА Минфина России. – 2009. – №3. – 0,4 п. л.

В том числе в журналах рекомендованных ВАК Минобрнауки России

5. Лебедева Т.В. Модели и социальные программы ипотечного кредитования в г. Москве // Вестник университета (Государственный университет управления), – 2007. – № 12 (38). – 0,6 п. л.

6. Лебедева Т.В. Странительно-сберегательные кассы как механизм решения финансовых проблем ипотечного кредитования // Вестник института экономики Российской академии наук. – 2009. – № 3/2009. – 0,5 п. л.

7. Лебедева Т.В. Государственные социальные программы, направленные

ные на решение жилищных проблем военнослужащих (на примере города Москвы) // Вестник института экономики Российской академии наук. – 2009. – № 4/2009. – 0,5 п. л.

Из фондов Российской национальной библиотеки

Из фондов Российской национальной библиотеки

Напечатано с готового оригинал-макета.
Издательский центр ГОУ ВПО «ВГПА Минфина России»
Лицензия ИДК 00510 от 01.12.99 г.
Тираж 100 экз. Заказ № 0196.
Подписано в печать 12.03.2010.
Тел./факс 371-45-66.
109456, Москва, Вешняковский 4-й пр-д, д. 4

Из фондов Российской национальной библиотеки

Из фондов Российской национальной библиотеки

Из фондов Российской национальной библиотеки

Из фондов Российской национальной библиотеки

2010A

90-10733

10765

Из фондов Российской национальной библиотеки