

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Саратовский национальный исследовательский  
государственный университет имени Н.Г. Чернышевского»  
Балашовский институт (филиал)

Кафедра экономики и права

**Проблемы формирования и перспективы развития системы ипотечного  
жилищного кредитования**

**АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

студента 5 курса 51 к группы  
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»  
факультета математики, экономики и информатики  
Бакулина Дениса Алексеевича

Научный руководитель  
доктор экономических наук,  
доцент \_\_\_\_\_ В.В. Носов  
(подпись, дата)

Зав. кафедрой ЭиП  
кандидат исторических наук,  
доцент \_\_\_\_\_ В.В. Назаров  
(подпись, дата)

**Балашов 2016**

## Введение

**Актуальность темы исследования.** Приобретение собственного жилья - первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

В современных условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом. Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом за счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

**Цель и задачи исследования.** Целью выпускной квалификационной работы является развитие теоретических основ и разработка методики формирования и внедрения моделей ипотечного жилищного кредитования. Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- обобщить теоретические экономические и правовые основы ипотеки (залога недвижимости), включая анализ действующих в мировой практике классических моделей ипотечного кредитования;
- проанализировать результаты практических решений наиболее актуальных вопросов ипотечного жилищного кредитования через призму сложившегося международного опыта и отечественной практики функционирования ипотечных отношений;
- выработать практические рекомендации, связанные с проведением

ипотечных операций на региональном и местном уровнях (на примере ООО «Ипотечная корпорация Саратовской области»);

- выявить и обобщить современные тенденции развития ипотеки на федеральном и региональном уровнях, обозначить основные проблемы развития ипотеки в России, а также попытаться найти наиболее приемлемые в настоящее время пути их решения.

**Объектом исследования** является процесс внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в условиях рыночных трансформаций экономики России.

**Предметом исследования** выступают экономические отношения, складывающиеся в процессе реализации схем ипотечного кредитования, теоретические основы и механизмы формирования жизнеспособной модели ипотечного жилищного кредитования.

**Теоретической и методологической основой** выпускной квалификационной работы послужили исследования ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного жилищного кредитования. Эмпирическую основу составили аналитические обзоры и статистические данные Госкомстата РФ, периодические издания России, действующие законы, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые документы. Наибольшее влияние на проведенное автором исследование оказали работы таких специалистов как В.А.Кудрявцев, В.М.Ланцов, Е.В.Кудрявцева, Р.Страйк, Е.Б.Кибалов, А.Г.Ивасенко, Н.Б.Косарев, Л.Ю.Руди, А.Ю.Шарипов, В.В.Лимаренко, А.И.Щербаков, В.М.Агапкин, В.Беленький и многих других.

**Методика исследования.** В работе применены методы статистического, экономико-математического и системного анализа, социологические методы исследования и графический инструментарий.

**Структура работы.** Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, приложений.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В Главе 1 «Теоретические основы формирования ипотечных отношений и состояние ипотечной строительной системы» рассматриваются экономическое содержание ипотечных отношений как составной части экономической строительной системы, система ипотечного кредитования как инструмент преодоления кризисных явлений в строительстве, современное состояние жилищной проблемы России и анализ методов программного решения.

Изменение соотношения источников финансирования не только не уменьшило остроту жилищной проблемы, но и привело к дальнейшему ее возрастанию. В частности, еще более очевидной стала проблема недооценки значимости социальной направленности жилищной реформы. Для ее решения понадобилась разработка дополнительных мер государственной поддержки определенных социальных групп населения, прежде всего малоимущих граждан, молодых и многодетных семей, а также военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, лиц, проработавших длительное время в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, вынужденных переселенцев, граждан, пострадавших в результате аварий и стихийных бедствий. На решение этих задач и был направлен ряд разработанных и утвержденных федеральных целевых программ.

Результаты выполнения основных федеральных программ свидетельствуют о том, что реализация государственной жилищной политики на среднесрочную и долгосрочную перспективу должна строиться не только исходя из одних намерений, пусть даже самых благих, по решению затянувшихся проблем с обеспечением жильем граждан РФ, но и с учетом имеющихся реальных возможностей, прежде всего системы финансирования.

Объективная необходимость увеличения объемов жилищного строительства и качества возводимого жилья обусловлена также и реально сложившейся ситуацией, касающейся общего состояния жилого фонда России.

Глава 2. «Методические основы моделирования развития системы ипотечных

строительных отношений» посвящена исследованию методических основ комплексного подхода к организации выдачи ипотечных ссуд для строительства жилья банками Российской Федерации, механизма ипотечного кредитования как составная часть жилищной политики, альтернативным моделям ипотечного кредитования инвестиционных проектов по строительству жилья

Создавая систему ипотечного кредитования с учетом различных вариантов субсидирования, Правительство сможет на новом уровне решать острую социальную проблему обеспечения населения жильем. Одним из элементов этой системы может стать гарантийная структура, проект которой был предложен начальником управления приватизации и поддержки предпринимательства Министерства экономики РФ. Аналогичная схема реализована при помощи всемирного банка в Аргентине и уже доказала свою эффективность. В обобщенном виде схема может быть представлена следующей последовательностью действий.

1. Правительство создает гарантийный фонд (далее именуемый Фонд) для облигаций (долговых обязательств), эмитируемых банками - участниками проекта.

2. Создание системы ипотечного кредитования желательно осуществлять за счет средств населения и коммерческих структур, в том числе банков. Целесообразно привлечь к этому и средства международных финансовых организаций.

3. Фонд выдает гарантии по ценным бумагам, эмитируемым субъектами ипотечного рынка.

Гарантийный фонд создается для того, чтобы выкупить у банков - участников проекта выпущенные ими облигации в случае, если у банков нет возможности поддерживать их курс. Расчет с банками производится во всех случаях, когда банки решают воспользоваться своим правом продать Фонду свои ценные бумаги, зафиксированные в соглашении с ним.

Банки - участники проекта выдают займы для финансирования производственных капитальных вложений жилищного строительства под залог

недвижимости и эмитируют облигации для аккумуляции денежных средств на цели кредитования. Когда по первоначально выпущенным облигациям приблизится срок погашения, банки должны будут либо увеличить срок действия этих облигаций, либо воспользоваться своим правом и продать их Фонду. Фонд будет держателем облигаций до тех пор, пока они не будут погашены, либо при наличии спроса на рынке сможет продать их по рыночной стоимости.

Кроме того, Фонд может выступить в роли перестраховочной компании по отношению к фирмам, страхующим чистоту титула (отсутствие претензий на недвижимость - предмет ипотеки). Он может также выдавать гарантии погашения по ипотечным облигациям.

4. При такой схеме могут быть решены следующие проблемы:

а) появится универсальная высоколиквидная ценная бумага, в которой нуждается российский фондовый рынок, его финансовые компании;

б) при объединении большого количества кредитных договоров из нескольких регионов страны значительно снижается риск ипотечного кредитования.

5. Руководство Фондом, его активами поручается агенту Правительства России (возможно Федеральному Агентству по ипотечному жилищному кредитованию). Предпочтительная юридическая форма для данного агента Правительства может быть представлена в виде открытого акционерного общества, учреждаемого российскими финансовыми структурами.

6. Состав банков - участников проекта следует определять на основе критериев, выработанных Мировым банком, а именно: минимальные требования к размеру капитала, среднему доходу на акцию, уровню ликвидности и т.д.

7. Долговые обязательства банков-участников должны иметь три уровня защиты: во-первых, гарантия предоставляющего кредит банка; во-вторых, весь объем прав по ипотечному кредиту и недвижимости, обеспечивающей эти права в качестве залога; и в-третьих, гарантия Правительства РФ.

Предлагаемая система объединения банков-участников обеспечит новую привлекательную форму сбережений для многих российских инвесторов. Она

мобилизует сбережения инвесторов, имеющих целью долгосрочное инвестирование, позволит перевести сбережения из более благополучных регионов страны в менее благополучные, обеспечит ликвидность для банков, заинтересованных в выдаче жилищных ипотечных кредитов, стимулирует жилищную строительную индустрию, позволит улучшить жилищные условия населения.

В итоге хотелось бы отметить, что разработка и реализация представленных выше и подобных программ не только на региональном, но и на федеральном уровне позволит создать финансовую базу для ипотечного кредитования и повысить инвестиционную активность населения, которое будет иметь стимул для вложения своих финансовых и иных имущественных средств (например, старых квартир, находящихся в их собственности) в сферу жилищного строительства, приведет к неизменному развитию системы ипотечного кредитования.

### **Заключение**

Проанализировав становление и развитие ипотечных отношений в России и за рубежом, можно сделать следующие выводы.

1. Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-политической и экономической проблемой. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Сложившаяся проблемная ситуация в экономике серьезно ухудшает положение и населения, и предпринимателей, и финансистов, и государства, интересы которых сейчас более, чем когда-либо ранее, сходятся в том, что в основе решения жилищной проблемы лежит создание и развитие национальной системы ипотечного кредитования.

2. Внедрение в деловой оборот выдачи кредитов на покупку жилья гражданам, имеющим надежное обеспечение их возврата в виде реальной собственности (приобретенного объекта недвижимости), могло бы дать:

- постоянный и существенный приток денежных средств на рынок жилья;
- оживить строительство и сопряженные с ним секторы промышленности;
- сохранить и расширить рабочие места;
- повысить доходы населения и бюджеты всех уровней.

3. Становление ипотеки и системы ипотечного кредитования в России осложнено такими факторами, как:

- недостаток ресурсов коммерческих банков для долгосрочного инвестирования;
- отсутствие государственной поддержки и льготного налогообложения для инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредиты;
- недостаточная разработка законодательной базы ипотечного кредитования;
- отсутствие вторичного рынка закладных.

4. Масштаб проблем развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, а также их сложность и комплексность требуют при их решении использовать программный подход, предпринимать максимально быстрые действия и всемерно использовать мировой опыт, опираясь на международное сотрудничество.

Успех конкретной программы будет зависеть от привлечения в эту сферу всех возможных источников ипотечного кредитования жилья - кредитных ресурсов ипотечных и универсальных банков, индивидуальных, корпоративных и институциональных инвесторов.

5. В целях развития ипотеки в России необходимо создавать системы ипотечного кредитования и системы управления рисками как альтернативного способа страховой защиты от рисков, возникающих при ипотечных операциях

Организация управления рисками необходима для равномерного распределения бремени финансовых расходов по защите от рисков между субъектами, принимающими участие в ипотечных правоотношениях. Сейчас, в различных ипотечных программах явно просматривается стремление кредиторов переложить риски на плечи заемщиков и при этом защиту от них осуществлять в основном посредством страхования. В результате значительно увеличиваются издержки (помимо основного кредитного долга) заемщика.