

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра финансов и кредита

**Механизм формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного
кредитования в России**

АВТОРЕФЕРАТ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ
МАГИСТРА

студентки 3 курса магистратуры, 321 группы
направления 38.04.01 «Экономика»
Профиль «Финансы в коммерческом банке»
экономического факультета
Лукьяненко Натальи Юрьевны

Научный руководитель
к.э.н., доцент

Н.Г. Кабанцева

Декан
к.экон.н., доц .

О.С. Балаш

Саратов 2018

Актуальность темы диссертационного исследования. Одним из приоритетных направлений социально-экономической политики любого государства, в том числе и России, является развитие рынка доступного жилья. В этой связи возникает необходимость создания финансовых механизмов позволяющих улучшать жилищные условия граждан не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов. Наиболее перспективным механизмом для решения этой задачи на сегодняшний день является развитие рынка ипотечного жилищного кредитования. Приоритетность данного направления социально-экономической политики государства обуславливается также тем, что развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики государства, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и социальной напряженности.

В настоящее время, в условиях влияния ряда негативных внешних факторов на развитие национальной экономики Российской Федерации, отечественный рынок ипотечного жилищного кредитования находится на переломном этапе своего развития, обладая рядом институциональных недостатков, инфраструктурных и административных ограничений, сдерживающих его поступательное развитие. Его доля в ВВП России остается незначительной и существенно отстает от аналогичного показателя в странах с развитой рыночной экономикой, что обусловлено, на наш взгляд наряду с отмеченными выше проблемами отсутствием эффективного механизма формирования и использования финансовых ресурсов.

Выявленные проблемы обуславливают необходимость разработки теоретических основ функционирования механизма формирования финансовых ресурсов и их использования на цели ипотечного жилищного кредитования и обоснования практики его реализации.

Положения, приведенные выше, обуславливают актуальность темы настоящего диссертационного исследования.

Степень разработанности темы. Вопросы развития ипотечного жилищного кредитования, значимость и уникальность его функционирования являются предметом активных исследований и рассматриваются как с позиции экономической сущности ипотечного кредитования, так и с позиции механизма формирования финансовых ресурсов и определения их источников.

В процессе работы над диссертацией использованы труды ведущих российских и зарубежных ученых, публикации практиков, материалы конференций и семинаров по проблемам развития рынка ипотечного жилищного кредитования, механизма формирования и использования финансовых ресурсов для его финансирования. В частности, среди зарубежных исследователей, внесших весомый вклад в разработку данных вопросов, можно отметить С. Добсона, Дж. Долана, Р. Дж. Страйка, Р. Дорнбуша, С. Фишера, К. Кэмпбелла, Д. Линдсея, С. Полфремана и др.

Развитию теории ипотечного кредита, проблемам его регулирования посвящены работы отечественных ученых: И.Т. Балабанова, Г.Н. Белоглазовой, З.Л. Гариповой, В.А. Горемыкина, Л.В. Донцовой, В.А. Каменецкого, В.А. Кудрявцева, О.И. Лаврушина, М.П. Логинова, И.В. Павловой, И.А. Разумовой, В.А. Савиновой, О.Г. Семенюта, М.Г. Сорокиной, Н.Ю. Яськовой И.В. Довдиенко, Н.Б. Косаревой, В.И. Лиморенко, С.М. Печатникова, Н.И. Яшиной и др. и др.

Вместе с тем, по результатам анализа указанных исследований можно констатировать, что в научной литературе не сложилось единого мнения относительно сущности механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, недостаточно изучены особенности его функционирования, а также не выработано четкой организационно-функциональной основы его построения.

Важность данных вопросов обусловила выбор темы диссертационной работы, а также постановку цели и задач исследования.

Цель исследования - развитие теоретических основ механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования и практических рекомендаций по его функционированию.

В рамках поставленной цели в работе сформулированы следующие задачи:

- изучить и уточнить экономическую сущность, функции, принципы и особенности организации ипотечного кредитования;
- провести анализ моделей ипотечного жилищного кредитования как формы его организации и функционирования в России и за рубежом;
- исследовать механизм формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования;
- провести анализ становления системы ипотечного кредитования в России;
- провести анализ и оценку состояния отечественного рынка ипотечного жилищного кредитования, выявить проблемы его развития;
- исследовать систему рефинансирования ипотечного жилищного кредитования как инструмента формирования ресурсов;
- определить проблемы и направления развития механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования выступает механизм формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России.

Предметом исследования являются экономические отношения по поводу функционирования механизма формирования финансовых ресурсов и их использования в ипотечном жилищном кредитовании.

Теоретико-методологической основой диссертационной работы являются концепции и положения, содержащиеся в фундаментальных трудах, научных статьях и монографиях отечественных и зарубежных ученых и практиков по исследуемой проблематике, материалы научно-

практических конференций, законодательная, нормативная и правовая база Российской Федерации.

В ходе исследования автором использовались такие общенаучные методы познания, как системный подход к анализу изучаемых процессов и явлений, а также приемы и методы классификации, группировок, статистического и эконометрического анализа.

Информационную базу диссертациисоставили статистические данные федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Правительства Российской Федерации.

Научная новизна исследования заключается в развитии теоретических основ механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, в разработке направлений его развития.

В процессе исследования получены следующие результаты, обладающие научной новизной:

- уточнены трактовка сущности ипотечного жилищного кредитования, признаки его классификации;
- предложена авторская классификации и характеристика функций ипотечного жилищного кредитования;
- предложена функциональная модель механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, организационной формой которого выступают директивно-регулируемые отношения;
- представлена авторская интерпретация классификации факторов, влияющие на состояние национальной системы ипотечного кредитования;
- обоснованы приоритетные направления функционирования механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающие повышение доступности ипотечного кредита для населения.

Апробация Основные результаты излагались в докладах и сообщениях на научных и научно-практических конференциях. В частности, на конференции «Россия и Европа: особенности делового и научно-технического сотрудничества», которая состоялась 21 декабря 2016 года, в рамках всероссийской научной конференции экономического факультета СГУ, было представлено сообщение на тему «Иностранные банки в современной банковской системе РФ».

На международном симпозиуме «Столетие гуманитарного образования в Саратовском государственном университете: диалог времени-прошедшего, настоящего, будущего» состоявшегося 25 октября 2017 года в рамках международной конференции экономического факультета СГУ «Экономическая наука в Саратовском университете: прошлое и современность» был представлен доклад на тему «Оценка государственного участия и поддержки ипотечного жилищного кредитования в России».

Итоги научных изысканий представлены в двух публикациях общим объемом 0,70 п.л.

Структура работы. Магистерская диссертация включает в себя введение, три главы, заключение, список использованных источников из 76 наименований и 1 приложения. Основной текст диссертации составляет 120 страницы и содержит 26 таблиц, 6 рисунков.

Кратное содержание работы. Во введении обоснована актуальность работы, ее научно-практическое значение, описаны объекты и методы исследования.

Глава 1 посвящена рассмотрению экономической сущности, принципам организации и функции ипотечного жилищного кредитования. А так же анализу зарубежных практик и российской модели ипотечного кредитования. Описаны механизмы формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования.

В **Главе 2** проведены исследования оценки государственного участия и поддержки ипотечного жилищного кредитования в России. Проведен анализ современного состояния и тенденций развития отечественного рынка ипотечного кредитования.

В **Главе 3** сформулированы некоторые направления развития механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования. Так же рассмотрено рефинансирование ипотечных кредитов как важнейший инструмент формирования финансовых ресурсов.

Заключение. Наиболее важные результаты и выводы магистерской диссертации можно изложить следующим образом:

1. Исследование теоретических основ функционирования системы ипотечного кредитования, проведенное нами (§1.1.) позволяет на основе изучения различных подходов к определению ипотечного жилищного кредита предложить собственный вариант трактовки данной экономической категории. А именно: «Ипотечный жилищный кредит представляет собой систему экономических отношений обуславливающих возникновение, регламентацию, регулирование отношений, возникающих по поводу создания и распределения финансовых ресурсов на кредитных условиях под залог недвижимости для удовлетворения потребности заемщика в жилье».

Особенности организации ипотечного жилищного кредитования проявляются в: обязательности обеспечения залогом; длительности срока предоставления кредита; строго целевом характере кредита; значительном числе участников кредитных отношений; низком уровне риска.

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в нашей стране обуславливает постоянное расширение спектра услуг, оказываемых кредитными институтами. Численность программ ипотечного жилищного кредитования увеличивается из года в год. В этой связи мы считаем целесообразным исследование в рамках диссертации различные подходы к их группировке. Классификация ипотечного жилищного кредита должна осуществляться по нашему мнению по следующим признакам: объекты, цели кредитования, кредиторы, способ кредитования, процентная ставка, способ рефинансирования, метод погашения кредита.

2. По результатам исследования различных моделей организации ипотечного жилищного кредитования (§1.2.) можно отметить следующее:

- под моделью следует понимать такую форму организации системы ипотечного жилищного кредитования, которая позволяет аккумулировать долгосрочные финансовые ресурсы на цели решения

жилищных проблем населения при участии государства, являющегося регулятором процесса и гарантом его стабильности;

- ключевым критерием (признаком) их классификации является метод или схема привлечения долгосрочных финансовых ресурсов;
- основным источником финансирования ипотечного жилищного кредитования в рассматриваемых моделях являются средства, мобилизуемые на финансовом рынке;
- каждая из исследуемых моделей ипотечного жилищного кредитования имеет свои достоинства и недостатки;
- наиболее перспективной для России моделью ипотечного жилищного кредитования по критерию привлечения финансовых ресурсов, по нашему мнению, следует считать двухуровневую модель. Депозитную модель привлечения кредитных ресурсов, несмотря на ее самостоятельное функционирование, следует рассматривать как дополнительную, широко используемую во всех моделях ипотечного кредитования.

3. Проведенные нами исследования (§1.3.) позволяют констатировать, что для системы ипотечного жилищного кредитования характерны директивно-регулируемые отношения, что обусловлено с одной стороны значительной степенью участия государства в данном процессе, в том числе в формировании и использовании финансовых ресурсов, с другой стороны самостоятельным поведением участников ипотечных программ в привлечении ресурсов в рамках регулятивного воздействия.

В современных условиях одной из основных проблем развития отечественной системы ипотечного жилищного кредитования является недостаточность финансовых ресурсов.

Эффективность формирования и использования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования обусловлена рядом факторов, основными из которых являются:

уровень денежных доходов населения, определяемый, социально-экономической стабильностью государства, его возможностями оказывать

населению финансовую помощь; уровень процентной ставки по кредиту, определяющий доступность ипотечного кредита для населения; уровень цен на рынке жилья.

4. Итоги проведенного нами исследования (§2.1.) позволяют констатировать тот факт, что эволюция развития ипотечного кредитования в России включает два исторически сложившихся периода. Первый, знаменует становление российской системы ипотечного кредитования до 1917 года и включает три этапа: 1-й этап (1754-1861гг.). 2-ой этап (1861-1900гг.), 3-й этап (1901-1917гг.). Второй характеризуется формированием рынка ипотечного жилищного кредитования постсоветского периода с начала 90-х годов прошлого столетия по настоящее время.

В ходе своей эволюции ипотечный кредит претерпел множество изменений в зависимости от экономических, политических условий. Исследование различных научных подходов к определению факторов, влияющих на ее современное состояние и дальнейшее развитие отечественной системы ипотечного жилищного кредитования, позволило нам предложить авторскую классификацию.

На наш взгляд все факторы, влияющие на состояние национальной системы ипотечного кредитования можно подразделить по сфере их образования на две группы: факторы, формируемые на макроуровне и факторы, формируемые на микроуровне.

Факторы макроуровня имеющие фундаментальный характер, оказывают значительное, долгосрочное влияние на развитие российской системы ипотечного жилищного кредитования.

Факторы микроуровня носят скорее локальный характер и определяются сферой деятельности отечественной кредитной системы, эффективность функционирования которой предопределяет объемы и качество ипотечных кредитных операций.

5. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного жилищного кредитования и тенденций его развития на ближайшую перспективу (§2.2.) позволяет отметить следующее:

- российский рынок ипотечного жилищного кредитования в значительной степени подвержен влиянию макроэкономических факторов, в том числе последствий финансовых кризисов, что обуславливает снижение основных показателей, характеризующих его состояние. В частности, доля ИЖК в ВВП страны в 2016 году составила 1,7%, что ниже докризисного периода (2014г.) на 0,8%. Аналогичная ситуация наблюдается по объемам и количеству выданных кредитов. Несмотря на рост данных показателей в 2016 году по сравнению с предшествующим годом (128,4%, 123,4%) , их значения ниже 2014 года соответственно на 289,4 млрд. руб. и 156,3 тыс.;

- динамика изменения процентных ставок по ИЖК за период 2005-2016гг. констатирует, что их самый высокий уровень сложился по итогам 2009г. ввиду последствий мирового финансового кризиса (14,3% – по кредитам в рублях, 12,7% – по кредитам в иностранной валюте). Аналогичный уровень процентных ставок наблюдался лишь в 2005 г. (14,9% – по кредитам в рублях, и 11,8% – по кредитам в иностранной валюте). В 2016 году средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам в среднем по стране сформировалась на уровне 12,5%., по валютным кредитам соответственно 8,7%. Самая низкая рублевая ставка сформировалась в Санкт-Петербурге, самая высокая в республике Тыва – 13,38%.

- в течение двенадцати лет отмечается устойчивая тенденция роста рублевой задолженности по ипотечным жилищным кредитам, что вполне закономерно, так как объемы выдаваемых кредитов в национальной валюте растут из года в год за исключением посткризисных периодов. В 2016 году темпы роста объемов рублевой задолженности по кредитам составили по сравнению с предшествующим годом 116,7%.

В свою очередь динамика валютной задолженности по ипотечным жилищным кредитам имеет стойкую тенденцию снижения, что обусловлено

отсутствием интереса к валютным ипотечным кредитам со стороны заемщиков, за 2016 год ипотечные жилищные кредиты в валюте взяли лишь 34 человека.

- доля просроченной рублевой задолженности остается стабильной в течение последних пяти лет и составляет 1,1%. По валютной ипотеке за 2016 год доля просроченной задолженности выросла 1 пункт до 31,3%. При этом в денежном выражении величина просроченной задолженности уменьшилась на 4401млн. руб. или 16,5%, составив 22286 млн. руб.

Исследование структуры просроченной задолженности в разрезе субъектов Российской Федерации позволяют отметить, что в ТОП-10 наиболее проблемных регионов с этой точки зрения входят как лидеры, предоставления ипотечных жилищных кредитов (Москва, Московская область), так и регионы с минимальными объемами кредитов (Республика Северная Осетия, Республика Дагестан, Республика Бурятия);

- динамика развития кредитных институтов, обслуживающих рынок ипотечного жилищного кредитования, демонстрирует устойчивую тенденцию снижения их количества в последние пять лет, что обусловлено в основном последствиями финансового кризиса в стране. На начало 2017 года на рынке ипотечного жилищного кредитования функционировало 484 кредитных организации;

- анализ тенденций развития рынка ипотечного жилищного кредитования, отражает высокую степень монополизации, причем ее уровень повышается из года в год. В тройку лидеров по объемам выдаваемых ипотечных жилищных кредитов традиционно входят Центральный, Приволжский, Северо-Западный федеральные округа, как наиболее экономически развитые регионы России. На долю десяти субъектов Российской Федерации в 2016 году приходится почти половина (47,9%) всех выданных в стране ипотечных жилищных кредитов. Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечных

жилищных кредитов, зарегистрировано на территории Центрального федерального округа – 254, из них в Москве – 218.

На долю ТОП-10 отечественных коммерческих банков в 2016 году приходится 88,8% всех выданных ипотечных кредитов, причем первая их тройка (Сбербанк, группа ВТБ, Россельхозбанк) предоставила за год почти две третьих (74,9%) кредитов.

6.Итоги проведенного нами исследования оценки государственного участия и поддержки ипотечного жилищного кредитования в России (§2.3.), показывают, что именно Правительство создает условия для надежного функционирования системы ипотечного кредитования. А именно:

- определяет концепцию развития ипотечного кредитования;
- создает механизмы социальной защиты заемщика;
- обеспечивает налоговый режим для участников ипотечного кредитования с целью повышения доступности кредитов населению;
- проводит мониторинг работы всей системы ипотечного кредитования, а также осуществляет мероприятия по ее совершенствованию;
- предоставляет гарантии инвесторам и способствует повышению рейтинга ипотечных ценных бумаг, их привлекательности для инвесторов;
- формирует инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования.

Весь спектр видов государственной поддержки в сфере ипотечного жилищного кредитования можно разделить на два направления: 1. область кредитования – субсидирование малоимущих слоев населения, отдельных (социально значимых) групп населения; беспроцентное кредитование на накопление первоначального взноса; высокий уровень LNV; предоставление налоговых льгот; страхование кредитов; 2. область рефинансирования – переложение кредиторами рисков невозврата кредита на ипотечные ассоциации; покупка ипотечными ассоциациями кредитов, застрахованных или гарантированных государством; государственный контроль за соблюдением инвесторами стандартов (нормативов) ипотечного

кредитования; гарантии государства в сфере обращения ценных бумаг, повышение рейтинга ценных бумаг для получения кредитов Банка России.

7. Проведенное нами исследование формирования ресурсов ипотечного жилищного кредитования позволяет утверждать, что в качестве эффективных инструментов привлечения долгосрочных кредитных ресурсов в банковскую систему для осуществления ипотечного кредитования жилья должны выступать рефинансирование ипотечных кредитов и секьюритизация.

Для решения задачи привлечения ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования требуется разработка механизма, который позволит обеспечить адекватное рефинансирование ипотечных кредитов, инвестиционную привлекательность ипотечных ценных бумаг, развитие инструментов социальной поддержки населения и, тем самым, равновесное соотношение спроса на ипотечные кредиты и предложение жилья.

8. Разработка механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования предусматривает формирование адекватной системы его финансирования, обеспечивающей эффективное распределение, формирование и использование финансовых ресурсов в целях решения жилищных проблем населения. Однако, как показывают проведенные нами исследования, на пути создания эффективного механизма формирования ресурсов стоит целый ряд проблем.

Следует при этом отметить, что проблемы сдерживающие развитие ипотечного жилищного кредитования в нашей стране почти зеркально отражают проблемы формирования эффективного механизма его финансирования. К числу наиболее значимых, на наш взгляд, проблем можно отнести:

- высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту;
- высокая, зачастую неоправданная стоимость жилья, недоступная основной массе населения;

- несбалансированность спроса на жилье и его предложения на рынке;
- низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов секьюритизации;
- слабость ресурсной базы российских кредитных организаций;
- низкая инвестиционная привлекательность ипотечных ценных бумаг;
- отсутствие эффективной системы жилищно-инвестиционного законодательства;
- невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний, отсутствие у них необходимого опыта по страхованию рисков, возникающих в связи с предоставлением ипотечного кредита.