

На правах рукописи

Ким Леонид Германович

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ УПРАВЛЕНИЯ
РЕГИОНАЛЬНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КОМПЛЕКСОМ
(на материалах Удмуртской Республики)**

Специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика);
08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит (кредит
и банковская деятельность)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ижевск – 2007

Работа выполнена в ФГОУ ВПО «Ижевская государственная сельскохозяйственная академия»

Научный руководитель: , доктор экономических наук, профессор,
Шишкин Михаил Иванович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор,
Боткин Игорь Олегович,
профессор кафедры гражданско-правовых
дисциплин Ижевского филиала Ниже-
городской академии МВД РФ

Кандидат экономических наук, доцент
Ишманова Наталья Сергеевна
доцент кафедры экономической теории
ГОУ ВПО Удмуртский государственный Уни-
верситет

Ведущая организация: Министерство экономики
Удмуртской Республики

Защита диссертации состоится «23» октября 2007 г. в 17 часов на засе-
дании диссертационного совета ДМ.212.275.04 в государственном образова-
тельном учреждении высшего профессионального образования «Удмуртский
государственный университет» по адресу: 426034, г. Ижевск, ул. Универси-
тетская, 1, корп. 4, ауд. 444.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Удмурт-
ский государственный университет», с авторефератом можно ознакомиться
на официальном сайте ГОУ ВПО "УдГУ" <http://v4.udsu./science/abstract>

Автореферат разослан « 21» сентября 2007 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат экономических наук,
профессор

А.С. Баскин

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследований. В связи с переходом к рыночным принципам решения вопросов обеспечения жильем одной из существенных проблем социально-экономического развития России стал многократный разрыв между размером текущих денежных поступлений граждан (зарплата, предпринимательский доход) и высокой стоимостью объектов жилой недвижимости.

В условиях заметного снижения возможностей государства и предприятий по финансированию жилищного строительства в стране сложилась ситуация, когда большая часть населения не имеет возможности улучшить свои жилищные условия. Если раньше для граждан главным способом решения жилищной проблемы являлось получение государственного жилья, то сегодня эта задача решается в основном путем приобретения или строительства жилья за счет собственных сбережений. Между тем, жилищный вопрос в наибольшей степени затрагивает группы населения с низкими и средними доходами, которые не в состоянии одновременно внести все средства за приобретаемое жилье.

В настоящее время с помощью ипотечного кредитования должна решаться проблема обеспечения населения жильем. С помощью механизма ипотеки произойдет приток средств на рынок жилья, оживится строительство и сопряженные с ним секторы промышленности, расширятся рабочие места, повысятся доходы населения и бюджетов всех уровней. Поэтому необходимо использовать те реальные условия и возможности, которыми располагают регионы, создавать необходимые организационные правовые и финансовые предпосылки для подъема массового строительства жилья с использованием рыночных и государственных механизмов регулирования процессов в этом социально важном секторе экономики.

Ипотека является тем звеном экономики, которое обладает возможностью обеспечить взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками, финансово-строительными компаниями и предприятиями стройиндустрии и направлять финансовые средства в реальный сектор экономики.

Опыт практически всех стран свидетельствует о том, что при правильной организации ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая будет формироваться и обеспечивать функционирование всего рынка жилья.

Исходя из вышесказанного, актуальность темы диссертационной работы обусловлена: во-первых, значимостью ипотечного жилищного кредита в решении актуальной проблемы социально-экономического развития России - обеспечения собственным жильем основной части населения страны. Во-вторых, недостаточным исследованием многих методологических и теоретических вопросов функционирования ипотечного жилищного кредита. В-

третьих, необходимостью разработки конкретных практических рекомендаций по совершенствованию и развитию ипотечного жилищного кредитования в России, активизации проявления его социально-экономической роли.

Область исследования соответствует паспорту специальностей ВАК РФ:

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика) – 5.9 Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических подсистем; 5.16 Управление экономикой регионов на национальном, региональном и муниципальном уровнях, функции и механизм управления; разработка, методическое обоснование, анализ, оценка эффективности организационных схем и механизмов управления.

Специальность 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит (кредит и банковская деятельность) – 9.4. Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования; 9.16 – Новые банковские продукты: виды, технология создания, способы внедрения.

Степень разработанности проблемы. Различные аспекты проблемы формирования рынка ипотечного жилищного кредитования нашли отражение в трудах как зарубежных, так и отечественных ученых. Институциональные основы организации в России рынка, и рынка жилья в частности, исследуются в работах О. Белокрыловой, А. Думнова, Н. Косаревой, О. Леппке, С. Максимова, И. Нестерова.

Исторический опыт формирования различных систем ипотечного жилищного кредитования и особенности создания такой системы в России рассматриваются в работах З. Гариповой, С. Гришаева, А. Копейкина, М. Логинова, И. Лузина, Г. Матюхина, Д. Сергеева, Г. Циплиной. Актуальные вопросы выбора модели ипотечного жилищного кредитования нашли отражение в трудах А. Зельднера, В. Кудрявцева, Н. Новицкого, П. Павлова, В. Полтеровича, О. Старкова, Р. Южелевского.

Для отражения связи исследуемой проблемы с достижением устойчивого экономического развития в стране и регионе привлечены работы Л. Абалкина, А. Бузгалина, М. Гузева, О. Иншакова, Д. Львова, Н. Моисеева, Р. Нуреева, А. Урсул, И. Шабупиной и др. Используются работы, раскрывающие особенности создания регионального рынка жилья и развития региональных систем ипотечного жилищного кредитования таких авторов, как Л. Андреева, Г. Буряков, А. Ларионов, Р. Нугалиев, В. Поляков, Н. Симакова, и др.

В Удмуртской Республике проблемы развития регионального рынка жилья отражены в работах Боткина О. И., Некрасова В. И., Осипова А. К.

Вместе с тем при изучении регионального аспекта проблемы ипотечного жилищного кредитования основной упор во многих работах делается на

рассмотрение ипотеки как специального кредитного института, его места на финансовом рынке, моделей и схем жилищной ипотеки. В ряде работ дается анализ отдельных нормативных документов, вводящих в правовое поле формирования данного института.

При этом остается недостаточно исследованной проблема места, роли и функций ипотечного жилищного кредитования в механизме устойчивого развития экономики региона. Рост объемов ипотечного кредитования в регионах предполагает также обобщение опыта разработки региональных ипотечных программ и раскрытие места ипотеки в механизме региональной инвестиционной жилищной политики. Остается недостаточно изученной и роль ипотеки в механизме развития корпоративных образований.

Актуальность рассматриваемой проблемы и одновременно недостаточная ее разработанность, а также высокая востребованность на практике формирования эффективных региональных систем ипотечного жилищного кредитования предопределили выбор темы диссертационной работы, постановку цели и задач исследования.

Целью исследования является разработка научно обоснованных подходов к созданию эффективной системы ипотечного жилищного кредитования как фактора устойчивого развития экономики региона.

В соответствии с указанной целью в диссертации решаются следующие основные **задачи**:

- раскрыть место и роль ипотечного жилищного кредитования в создании рынка жилья в России;
- выявить особенности договора ипотеки и его основных элементов;
- проанализировать развитие ипотечного жилищного кредитования в истории российского государства;
- на примере конкретного региона выявить значение и особенности схем ипотеки в механизме региональной инвестиционной жилищной политики;
- показать роль ипотечного жилищного кредитования как экономической основы развития современной жилищной политики с использованием данных по конкретному региону.

Объектом диссертационного исследования выступает система ипотечного жилищного кредитования как фактор устойчивого развития экономики и особенности ее создания и функционирования в Удмуртии.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе формирования, функционирования и развития региональных систем ипотечного жилищного кредитования.

Методологической основой исследования является диалектический метод и системный подход, обеспечивающие возможность изучения экономических явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. В

процессе исследования использовались такие общенаучные методы и приемы, как научная абстракция, классификация, сравнение, анализ и синтез.

Теоретическую базу работы составили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Банка России, монографические работы, диссертационные исследования, материалы периодической печати, внутренние инструкции кредитных организаций.

Информационной базой диссертации послужили материалы Банка России и ГУ Банка России по Удмуртии, Министерства финансов РФ, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, зарубежных ипотечных ассоциаций; данные Федеральной службы статистики и Удмуртского государственного комитета статистики; информация научных и научно-практических конференций и семинаров, сайтов сети Internet, а также материалы по проблематике исследования, опубликованные в монографиях и средствах массовой информации ("Коммерсантъ", "Деньги и кредит", "Бизнес и банки", "Рынок ценных бумаг", "Аналитический банковский журнал", "Экономика и жизнь", "Ипотека и недвижимость" и др.).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что в нем проведено всестороннее исследование ипотечного жилищного кредитования и даны рекомендации по развитию ипотеки в регионе. Конкретно научная новизна исследования определяется следующими результатами:

- определены понятия эффективного ипотечного кредитования и регионального механизма ипотечного кредитования;

- уточнены особенности ипотечного жилищного кредитования;

- рассмотрены основные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в регионе на примере Удмуртской республики: рост рефинансирования ипотечных кредиторов со стороны Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и повышение его значимости в развитии ипотеки, рост числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, расширение количества банковских программ по ипотечному жилищному кредитованию, увеличение сроков кредита и снижение его стоимости, либерализация требований к размеру первоначального взноса и к платежеспособности заемщиков;

- уточнены факторы, которые препятствуют развитию ипотечного жилищного кредитования. К ним относятся общеэкономические факторы (нестабильная экономическая ситуация в России, недостаток долгосрочных финансовых средств, ограниченность финансовых возможностей бюджетов в регионах для поддержки местных ипотечных программ, завышение цен на строящееся жилье) и факторы, которые ограничивают деятельность банков на рынке ипотечного жилищного кредитования (процедура андеррайтинга заемщиков, снижающая доходность банковской услуги; нехватка квалифицированных специалистов по ипотеке; риски, связанные с ипотекой);

- предложена модель функционирования системы ипотечного жилищ-

ного кредитования в регионе. Проведён сравнительный анализ различных моделей.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в том, что выполненное диссертационное исследование развивает понятийный и методологический аппарат научного направления, связанного с развитием ипотечного жилищного кредитования в России. Основные положения диссертации, ее выводы и рекомендации формулируются с учетом возможностей их практической реализации. Закономерным итогом такого подхода является возможность практического применения рекомендаций, которые были даны в диссертационном исследовании.

Теоретические положения и практические рекомендации диссертационного исследования могут быть положены в основу дальнейших исследований проблем развития ипотечного жилищного кредита в России, использованы в учебном процессе при изучении курсов "Организация деятельности коммерческого банка", "Деньги, кредит, банки", "Банковские риски", "Рынок ценных бумаг", для разработки спецкурсов по ипотечному жилищному кредиту,

Разработанные в диссертации практические рекомендации могут быть использованы:

- федеральными органами управления и Центральным банком Российской Федерации для совершенствования теоретической базы государственной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования, при разработке концепций его развития и осуществлении государственного регулирования;

- руководством регионов Российской Федерации при создании и совершенствовании региональных, систем ипотечного жилищного кредитования с учетом интересов кредитных организаций;

- кредитными организациями при разработке и реализации ипотечных программ в целях расширения ресурсной базы, выбора инструментов кредитования с учетом задач управления рисками ипотечного жилищного кредитования, оптимизации проведения андеррайтинга заемщиков.

Апробация результатов исследования. По теме диссертации опубликовано 7 научных работ общим объемом 30,3 п. л. (в том числе авторских 14,2 п. л.). Они получили отражение и одобрение на конференциях при Союзе научных и инженерных общественных отделений Удмуртской Республики (2005 – 2007 гг.), ФГОУ ВПО «Ижевский ГТУ» (2006 – 2007 гг.).

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, трёх глав, выводов и предложений, списка использованных источников, включающего 233 наименований, 17 приложений. Основное содержание работы изложено на 176 страницах машинописного текста. В тексте имеется 13 таблиц (в том числе 3 таблицы в приложении) и 46 рисунков.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, рассмотрено состояние изученности проблемы, раскрыты цель, задачи, предмет и объект

исследования, представлены научная новизна, практическая значимость и апробация результатов исследования.

В первой главе «Научные основы ипотечного кредитования на региональном рынке недвижимости» рассмотрены теоретические основы формирования эффективного ипотечного кредитования, оценка эффективности ипотечного кредитования; экономико-правовая основа ипотечных отношений.

Во второй главе «Исследование проблем развития и реализации жилищных программ в регионе» проведён анализ особенностей развития ипотеки на современном этапе, рассмотрены основы формирования рыночной системы ипотечного жилищного кредитования; обобщён опыт развития ипотечного кредитования за рубежом.

В третьей главе «Повышение эффективности ипотечного кредитования на уровне субъекта Российской Федерации» обоснованы механизмы коммерческого ипотечного кредитования, предложены принципы развития системы внебюджетного финансирования жилищного строительства на основе жилищных сертификатов строительства жилья в регионе

В выводах и предложениях обобщены основные результаты исследования и даны рекомендации по формированию эффективных ипотечных отношений в Удмуртии и России.

ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ

1. Уточнены понятия эффективного ипотечного кредитования и регионального механизма ипотечного кредитования.

Российское гражданское право под ипотекой понимает залог недвижимого имущества, которое остается во владении и пользовании должника. Следует отметить, что норма, в соответствии с которой это имущество не передается залогодержателю, является императивной. Необходимость такого решения очевидна: это имущество позволяет собственнику по своему усмотрению и независимо от чьей-либо воли использовать принадлежащее ему имущество не только для удовлетворения своих потребностей, но и для получения доходов, за счет которых он будет расплачиваться со своими кредиторами, включая залогодержателя.

Ипотечный кредит представляет собой обязательство, выполнение которого обеспечено залогом недвижимости. Ипотека как способ финансирования приобретения жилья представляет собой систему экономических отношений по

поводу купли-продажи жилья, в которой кроме покупателя и продавца жилья участвуют кредитор и инвестор, с помощью которых осуществляется финансирование. Сумма и срок ипотечного кредита, зависят от размера ежемесячных доходов заемщика, а собственно ипотечный кредит представляет собой капитализированную будущую ренту.

Становление и развитие системы ипотечного кредитования является позитивным показателем в развитии жилищной темы. Ипотека – лишь один из способов обеспечения жильем населения. Он ориентирован преимущественно на слои населения с высокими и средними доходами, поэтому в современных условиях актуальным является разработка комплексной программы по решению жилищной проблемы.

По нашему определению, эффективное ипотечное кредитование – это кредитование, оказывающее непосредственное влияние на увеличение темпов строительства недвижимости, способствующее получения права собственности населения на качественное жильё.

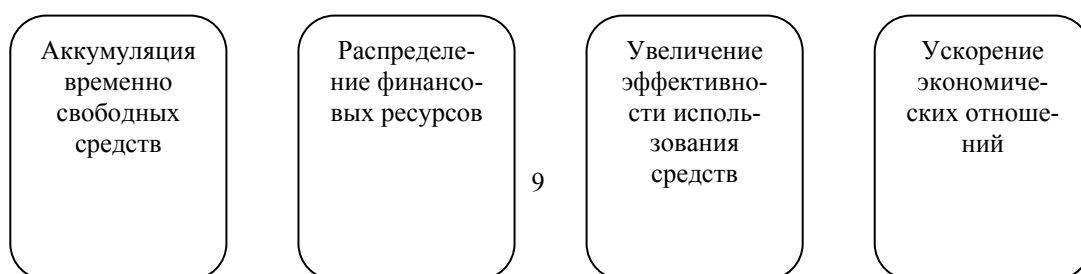
Эффективное кредитование не является причиной повышения цен на недвижимость и не способствует развитию спекулятивных сделок на рынке жилья.

Эффективное ипотечное кредитование способствует оптимизации использования экономических ресурсов в целом.

Мы считаем, что основное финансово-экономическое значение ипотеки проявляется в том, что она стимулирует покупателей жилья осуществлять сбережения, а затем ежемесячно часть дохода также направлять не на потребление, а на обслуживание ипотечного кредита.

Ипотечный кредит по своей сущности является исключительно целевым. Поэтому направление его использования также увеличивает инвестиционную активность, поскольку недвижимость является инвестиционным товаром. Увеличение объема сбережений в экономике и направление этих сбережений на инвестиционные вложения позволяет мобилизовать внутренние ресурсы роста в долгосрочной перспективе.

Ипотечное кредитование непосредственно связано с эффектом мультипликатора, следствием которого является существенное увеличение числа рабочих мест, рост доходов населения и бюджетов всех уровней. Поэтому важно использовать возможности, которыми располагают субъекты Российской Федерации и создавать необходимые предпосылки (в первую очередь – организационные, правовые, финансовые) для развития массового строительства жилья с использованием как рыночных, так и государственных механизмов.



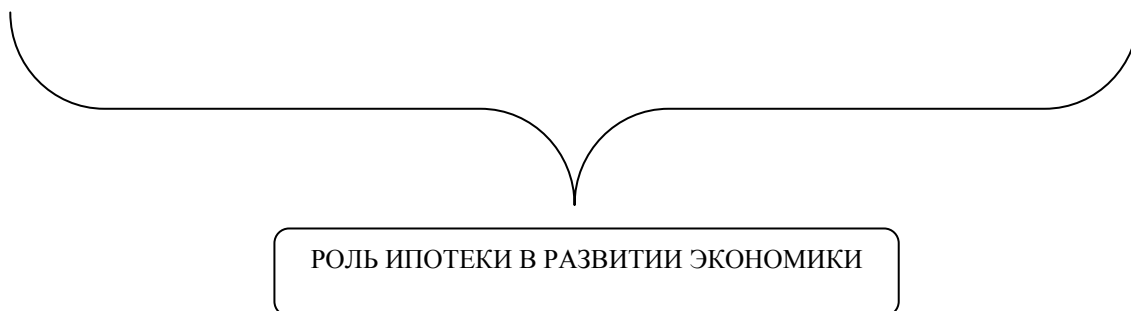


Рис. 1. Факторы экономического роста при использовании ипотечного кредитования

Система ипотечного кредитования является составной частью программы по обеспечению жильем населения России. Создание комплексной системы обеспечения граждан жильем до сих пор не находит должного отражения в государственной политике.

Развитие рынка недвижимости, по нашему мнению, уже в ближайшем будущем приведёт к созданию специализированных ипотечных банков. Основной мерой, способствующей росту активности банковской деятельности в данной сфере будет введение в хозяйственный оборот ипотечных ценных бумаг.

Развитие ипотеки непосредственно связано с крупными городами, особенно – центрами регионов. В качестве перспективного направления развития ипотечного кредитования считаем целесообразным развитие двухуровневой ипотечной системы по типу расширенной открытой модели ипотечного кредитования во всех субъектах России.

На основании анализа развития ипотеки за рубежом, в России и в российских регионах, автор делает вывод, что региональный механизм ипотечного кредитования – это комплекс мер, обеспечивающих формирование и развитие взаимовыгодных долгосрочных экономических отношений, связанных с вовлечением в хозяйственную деятельность экономического и других потенциалов территории, а также с повышением эффективности использования потенциала региона в развитии экономики. Итогом реализации подобных механизмов является обеспечение населения доступным жильём, развитие строительной и других отраслей, а также банковской и финансовой систем.

Региональный механизм ипотечного кредитования по своей сущности представляет совокупность организационно-экономических отношений и процессов, определяющих направления финансовых потоков регионального рынка недвижимости.

2. Определены особенности ипотечного жилищного кредитования на региональном уровне.

Ситуация в сфере жилищного кредитования в 1993 г., накануне принятия правительством новой стратегии и начала этапа поиска коммерческими банками их собственного места в этой сфере, отличалась следующими чертами:

- узкий круг субъектов ипотечного кредитования;
- небольшие объемы выданных ипотечных кредитов;
- весьма ограниченные размеры бюджетных ресурсов, которые могли бы быть использованы на поддержку жилищного сектора, и крайне неэффективное их использование;

- высокие и нестабильные темпы инфляции, которые предполагают высокий риск процентной ставки при долгосрочном кредитовании, поскольку обязательства банковской системы в основном сконцентрированы в краткосрочных пассивах;

- высокий кредитный риск, связанный с неясностью вопроса обращения взыскания на заложенное имущество;

- исключительно низкая доступность жилья, а так же резко отрицательные реальные (относительно инфляции) ставки процентов по депозитам, что делало для групп населения со средними доходами невозможными приобретение жилья за наличные средства, а также их накопление.

Эти факторы и определили направления новой политики Правительства России в сфере жилищного финансирования, разработку необходимой законодательной базы для развития долгосрочного жилищного кредитования, а также особенности деятельности банков по апробированию возможностей предоставления ипотечных кредитов населению на строительство и приобретение жилья.

В настоящее время в России сложилась ситуация, когда формирование системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования стало не только актуальной, но и осуществляемой задачей. В новых условиях зарождающегося рынка приватизация жилищного фонда и бурного роста рынка недвижимости, развитие различных форм кредитования, многие из которых лишь условно можно было отнести к ипотечным, происходило по двум направлениям. С одной стороны, сам рынок вызвал к жизни различные формы кредитования, реализуемые в инициативном порядке банками, строительными компаниями, с другой стороны - региональные власти, понимая большой потенциал ипотеки как формы улучшения жилищных условий, предпринимали различные меры для развития ипотеки в регионах.

Если рассматривать развитие ипотечного жилищного кредитования с точки зрения специализированных банков (ССК), занимающихся ипотечным кредитованием, а не только со стороны коммерческих банков, то ССК будут

выдавать ипотечные кредиты по определенной технологии, отличающей их от других видов банковского кредитования. Следовательно, этот факт также будет являться отличительной особенностью ипотечного жилищного кредитования.

При использовании зарубежного опыта необходимо в первую очередь руководствоваться современными реалиями и учитывать особенности отечественных экономических отношений

Подводя итоги проведённого нами социологического исследования, можно обоснованно утверждать, что ипотечное кредитование в настоящее время для большинства населения является недоступным, а сам институт ипотеки находится ещё на стадии становления.

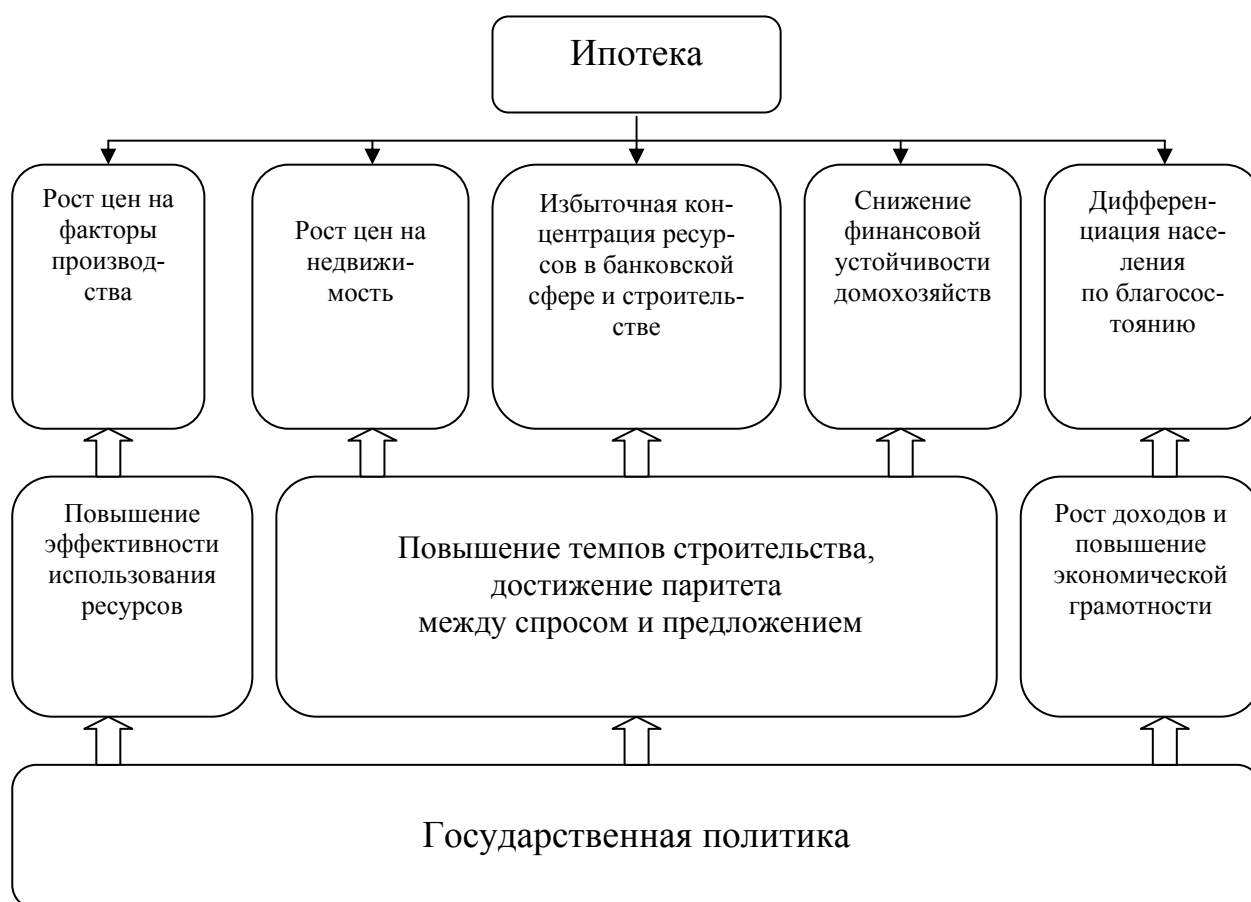


Рис. 2. Отрицательные последствия ипотеки и пути их преодоления

Ипотека является одним из инструментов решения жилищной проблемы, но её отрицательные последствия сопоставимы с положительными. Доступное кредитование для широких слоёв населения и стабилизация рынка жилья возможно в среднесрочной перспективе.

Становление высокоэффективных отношений в сфере ипотечного кредитования – длительный и сложный процесс. Он во многом зависит от госу-

дарственной политики, стратегии и тактики по отношению к развитию ипотеки и определения её роли в решении жилищного вопроса.

3. Рассмотрены основные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в регионе на примере Удмуртской республики.

В Удмуртии в очереди на улучшение жилищных условий сегодня стоит 55тыс. семей. В целом обеспеченность жильем в республике составляет 18,3 кв.м. на человека (в среднем по России эта цифра достигает 20 кв.м.). Четвертую часть всего жилого фонда республики составляет в настоящее время ветхое и аварийное жилье. В таких условиях сегодня проживают 45 тыс. человек.

Одним из приоритетных направлений национального проекта «Доступное жильё» является увеличение объемов ипотечного кредитования, которое может помочь многим гражданам решить жилищную проблему.

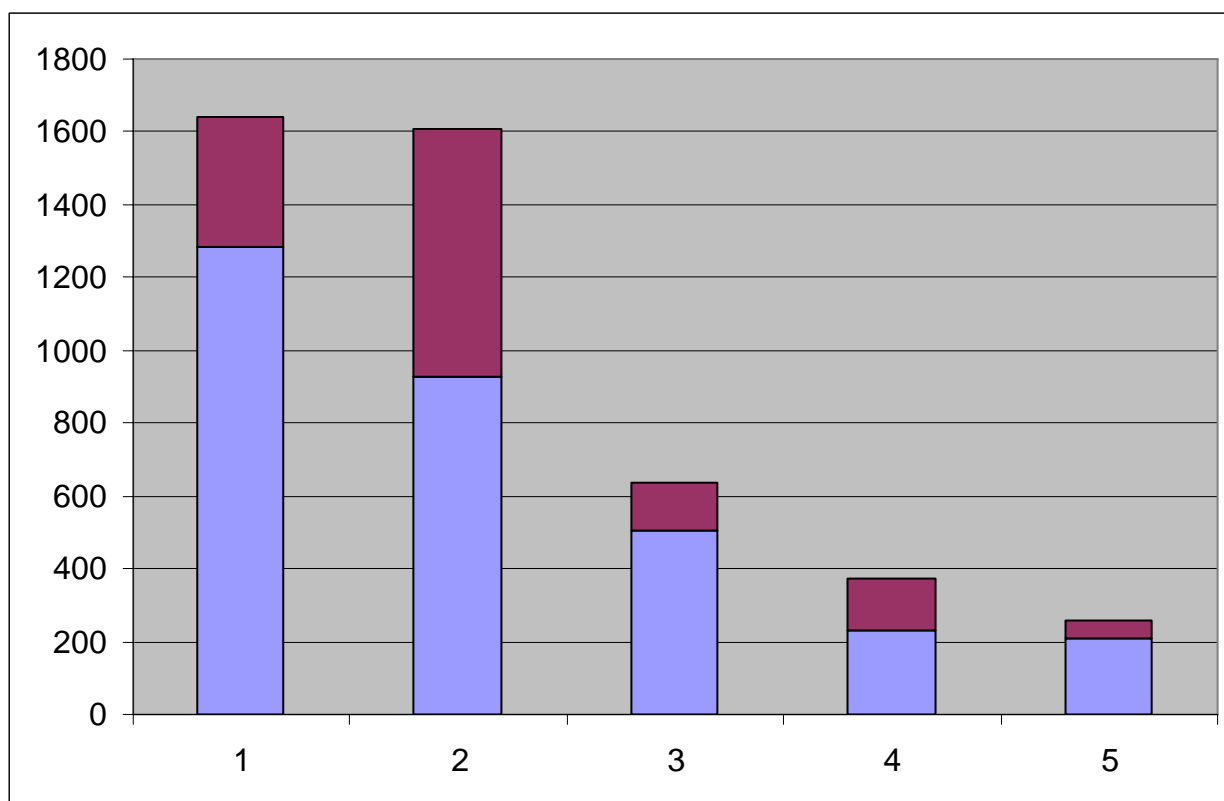


Рис. 3. Ввод в действие жилых домов в городе и на селе (2006 г.) в Удмуртской Республике (4) и соседних регионах – Республике Татарстан (1), Республике Башкортостан (2), Пермском крае (3) и Кировской области (5)

В настоящее время в Удмуртии функционирует несколько схем получения кредитных ресурсов: ипотечное кредитование, льготное кредитование, ипотечное кредитование с компенсацией процентной ставки, с 2006г. начала работать жилищно-накопительная ипотечная схема. Кроме того, можно при-

обрести жилье в рассрочку, вступив в жилищно-строительный кооператив (ЖСК). Сегодня услуги по ипотечному кредитованию предлагает практически каждый коммерческий банк. Свои собственные ипотечные программы предлагают порядка 15 банков.

Агентство ипотечного жилищного кредитования, привлекая с рынка долгосрочные и относительно недорогие ресурсы, дает банкам возможность выйти на рынок с действительно масштабными программами на базе стандартных рублевых кредитов. Оператором АИЖК в республике выступает Ипотечная корпорация УР (ИКУР). Трехстороннее соглашение между правительством УР, АИЖК и Ипотечной корпорацией действует с 2003г. Говоря о цифрах, только в 2005году в республике Ипотечной корпорацией УР и коммерческими банками было выдано кредитов на сумму 872,3 млн.р.; 2,5тыс. семей на практике смогли улучшить свои жилищные условия.

В настоящее время в Удмуртской республике в качестве первичных кредиторов по федеральной программе АИЖК выдают кредиты 6 банков. Еще с рядом банков ведутся переговоры о перспективах их участия. Помимо этого «Ипотечная корпорация УР» (ИКУР) выступает в качестве первичного кредитора (на ее долю сегодня приходится почти 50 % всех выданных ипотечных кредитов).

Таблица 1

Сравнительная таблица условий оформления ипотечных сделок
в ОАО «Мобилбанк» и АКБ «Ижкомбанк»

	ОАО «Мобилбанк»	АКБ «Ижкомбанк»
<i>Процентная ставка</i>		
Вторичный рынок жилья	12-16%	12-16%
Строящееся жилье	20% (только на дома «Талана» и «Римского квадрата»)	16-20% в зависимости от застройщика жилья
<i>Срок кредитования</i>		
Максимальный возраст заемщиков	до исполнения 60 лет	до исполнения 75 лет
<i>Накладные расходы, сопровождающие оформление ипотечной сделки</i>		
Комиссия банка	1,5% от суммы кредита при зачислении кредита в момент государственной регистрации сделки	1% от суммы кредита в момент государственной регистрации сделки

	2,5% от суммы кредита при зачислении кредита в день подачи документов на гос. регистрацию	2% от суммы кредита при зачислении кредита в день подачи документов на гос. регистрацию
Комиссия по оформлению документов	0,8-2% в зависимости от стоимости квартиры	2,5% от стоимости покупаемой квартиры
Стоимость оценки квартиры	600-1000р., «Эксо-Ижевск», «Инком-Эксперт»	750 р. РАО «Стандарт»

Среди кредитных организаций Удмуртской республики наиболее активно работают по федеральной программе АКБ «Ижкомбанк» и ОАО «Мобилбанк». Несмотря на то, что условия кредитования по программе АИЖК одинаковы, стандарты единообразны, некоторые условия оформления ипотечных сделок в этих банках все же различаются (см. табл. 1). Жирным шрифтом выделены преимущества каждого из этих банков.

Для социально незащищенных слоев населения с 1994г. в республике действует схема льготного ипотечного кредитования. Льготный кредит выдается сроком до 20 лет под 7% годовых. Оставшаяся сумма (до 14%) компенсируется из местного бюджета. По словам замминистра строительства, архитектуры и жилищной политики УР А.Г. Ходырева, в очереди на получение льготных кредитов в республике на сегодняшний день стоят 13,8 тыс. семей, из них 5 тыс. составляют категорию молодых семей. В этом году на льготное жилищное кредитование планируется выделить порядка 40 млн. р.

С 2006 года в республике действует схема ипотечного кредитования с компенсацией процентной ставки. Эта схема компенсации части общих платежей заемщика предполагает компенсацию процентной ставки с 14% до 7% в первые три года – в самый непростой период для заемщика.

Сравнительно новой моделью кредитования является ипотечная схема, которая начала действовать в Удмуртии с 2006 г. Это направление в кредитовании предусматривает взаимодействие ЖСК и Ипотечной корпорации УР. В реализации ипотечной жилищно-накопительной схемы на территории республики большая роль отводится сотрудничеству Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики УР и группы компаний «Строим вместе», которая работает как на рынке первичного жилья, вкладывая значительные средства в строительство жилых домов, так и на вторичном рынке.

Мы считаем, что региональный рынок недвижимости может успешно функционировать в долгосрочной перспективе только при сбалансированном развитии ипотечного кредитования и строительства.

Уровень развития ипотечного кредитования и структура строительства в городе и на селе существенно отличается, что отражается отрицательным образом на становлении высокоэффективных отношений в системе «город-село» и экономических связей региона в целом.

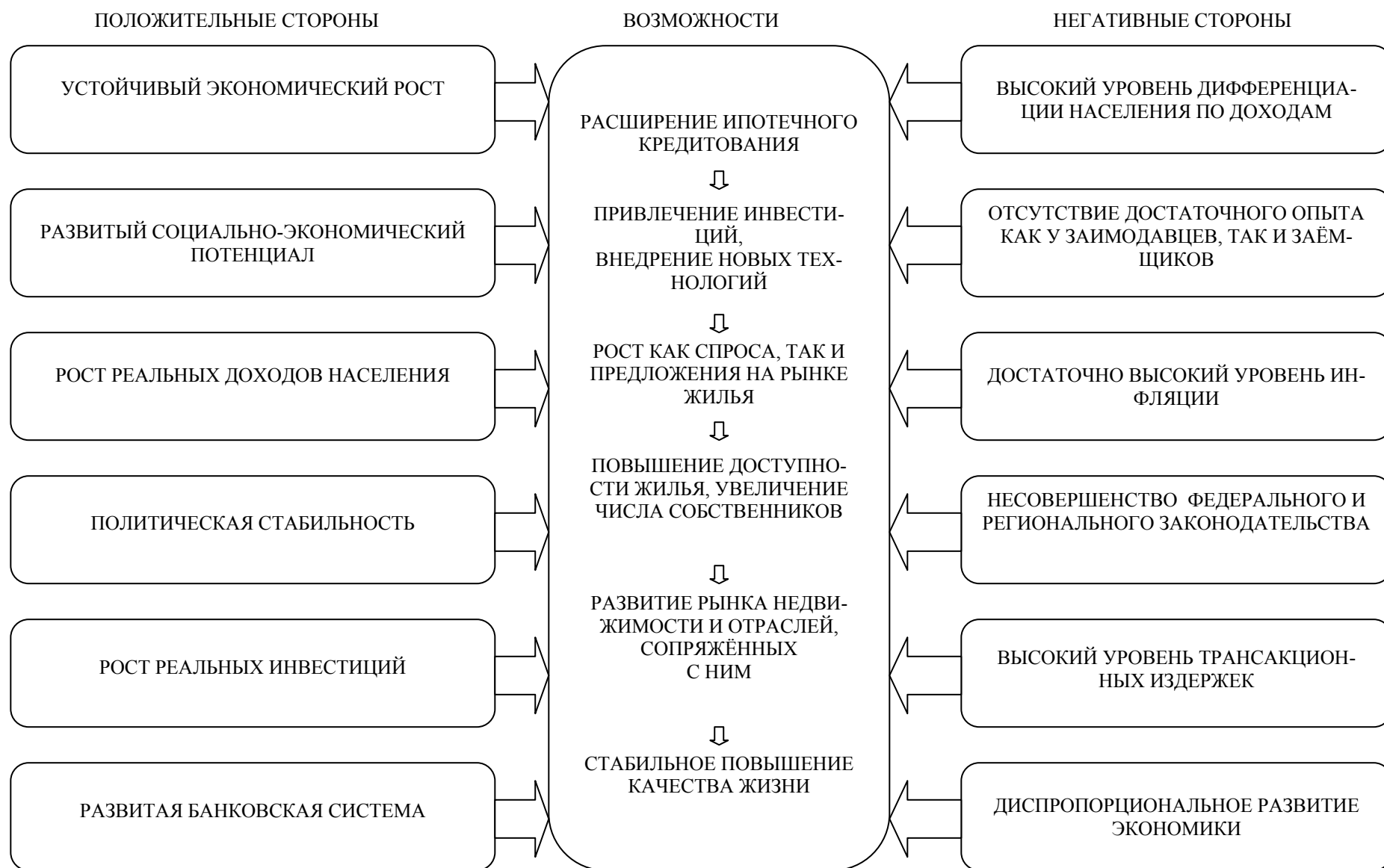


Рис. 4. Предпосылки и возможности для развития ипотеки в Удмуртской Республике

4. Уточнены факторы, которые препятствуют развитию ипотечно-жилищного кредитования.

Причины, сдерживающие развитие ипотеки в России на современном этапе, можно подразделить на четыре группы:

- недостаточное правовое обеспечение ипотеки;
- относительно низкий уровень развития банковской системы;
- социально-экономическая и финансовая нестабильность в обществе;
- недостаточный уровень научной и коммерческой обеспеченности по развитию ипотеки.

Проведенное в ходе диссертации исследование позволяет назвать следующие исходные принципы, которые могут быть использованы для совершенствования организации ипотечного кредитования в АКБ «Ижкомбанк» (ОАО).

При долгосрочном ипотечном кредитовании исключительное значение для заемщика имеет установление оптимального режима процентных платежей, то есть схема погашения кредита. Для привлечения новых заемщиков и охвата тех клиентов, которые по тем или иным причинам не могут получить кредит по федеральной программе АИЖК, банк мог бы разработать и предложить новые ипотечные продукты, например, ипотечный кредит для молодой семьи с меньшим первоначальным взносом, кредит с двухнедельным графиком аннуитетных платежей, с регулируемой отсрочкой платежа (ИРОП) или кредит с фиксированной выплатой основного долга.

Ввиду отсутствия предложения таких видов кредитов на ипотечном рынке Удмуртской республики, а также учитывая то, что они оказываются в том или ином аспекте выгоднее для заемщика, чем стандартные кредиты АИЖК, нам представляется, что новые ипотечные продукты будут пользоваться спросом у населения. В этом случае банк не сможет прорефинансировать эти кредиты в АИЖК, но он может назначить приемлемую для себя процентную ставку по ним с учетом того, что все сопутствующие риски будет нести он сам.

Согласно официальным данным, АИЖК в рамках своей программы планирует снизить ставку по ипотечным кредитам к 2010г. до 8%. Данный фактор стимулирует многих заемщиков брать ипотеку сегодня даже под 12%. Для решения этой проблемы АИЖК предлагает тем заемщикам, которые несколько лет назад брали ипотечный кредит под 16%, 15% или 14%, перекредитование под ту процентную ставку, под которую они попали бы по сегодняшним условиям федеральной программы. И АКБ «Ижкомбанк», начиная с 2006 г. уже начал проводить такие процедуры для своих заемщиков. Таким образом, в целях расширения ипотечного спроса необходимо довести эту

информацию посредством СМИ, проведения встреч, семинаров и конференций до максимального количества человек.

Решиться заемщику на ипотеку мешает также тот фактор, что, взяв ипотечный кредит на квартиру на 20 или 30 лет, они оказываются «привязанными» к ней и в течение всего срока погашения кредита не могут эту квартиру без разрешения банка ни продать, ни подарить. В связи с этим, банку предлагается отработать схемы, при которых у заемщика появится возможность продажи заложенной по ипотеке квартиры с кредитным остатком, то есть перенос залога с одного заемщика на другого. Некоторые разработки касательно этой проблемы банком уже ведутся.

Увеличить кредитный спрос на ипотеку можно также с помощью выхода на новые рынки: с 2005г. АКБ «Ижкомбанк» начал осуществлять кредитование в городах Удмуртской республики: Глазов, Воткинск, Сарапул, Можга. В малых городах и селах УР большим спросом пользуется кредитование малоэтажной индивидуальной застройки. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию не запрещает банкам кредитовать заемщиков и из других республик, областей: в настоящее время АКБ «Ижкомбанк» предлагает кредиты не только жителям Удмуртской республики, но и Татарстана, Пермского края. В этом направлении банку необходимо продолжать развитие и осуществлять поиск новых перспективных рынков.

Как показал проведенный анализ структуры доходов банка от операций с ипотечным жилищным кредитованием, наибольший удельный вес здесь занимает комиссия банка за формирование кредитного дела и андеррайтинг заемщика. Она составляет 2,5% от стоимости приобретаемой квартиры, в то время как в «Мобилбанке» эта комиссия дифференцирована в зависимости от стоимости квартиры от 0,8 до 2% (чем дороже квартира, тем меньше комиссия), в «Газпромбанке» она не превышает 2%. В этом отношении у «Мобилбанка» и «Газпромбанка» явное преимущество перед АКБ «Ижкомбанк». Этот момент становится все более актуальным в связи с тем, что цены на квартиры в долгосрочном периоде повышаются. Следовательно, накладные расходы при оформлении ипотечной сделки для заемщика играют весьма важную роль. Целесообразным видится снижение комиссии банка хотя бы до 2%.

Как показали расчеты, существующая в настоящее время стратегия по удержанию выданного ипотечного кредита на балансе банка в течение 1-2 мес. наиболее прибыльная. Чем выше оборачиваемость кредитных средств, тем большую рентабельность получает банк от выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов. Мы считаем целесообразным рекомендовать АКБ «Ижкомбанк» придерживаться в дальнейшем избранной стратегии.

5. Предложена модель функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в регионе.

В диссертации проводится сравнительная оценка действующей модели ипотечного кредитования, модели Портновой Э. Х., и авторской модели.

Основываясь на результатах, полученных в ходе исследования, можно основано утверждать, что целесообразно полное упразднение института регионального оператора и снижение роли при совершении сделок риэлторских и оценочных компаний. Также считаем, что тарифы страховых компаний не всегда соответствуют объективной реальности и связаны с избыточным пессимизмом страховщиков.

Модель регионального механизма Портновой Э. Х. связана с учётом функционирования территориальных платежей электронной системы и регионального общественного фонда банковского управления.

Мы считаем, что создание общего фонда банковского управления в модели Портновой Э. Х., имеет больше отрицательных последствий, нежели положительных. По существу, региональный механизм таким образом усложняется, данный фонд будет лишним звеном, приводящим не к повышению эффективности отношений, а к их усложнению и замедлению. Усложнение механизма также приведёт к росту косвенных издержек, связанных с ипотечным кредитованием.

Проведённый в работе сравнительный анализ различных аспектов экономико-правовых отношений действующего механизма ипотечного кредитования позволил нам разработать следующую модель функционирования регионального рынка ипотечного кредитования (рис. 3. 2. 1).

В данной модели сервисный агент (АКБ «Ижкомбанк») продаёт закладные АИЖК и обеспечивает кредитными ресурсами покупателя квартиры. Сервисный агент стимулирует привлечение финансовых ресурсов в строительные организации, которые обеспечивают платёжеспособный спрос со стороны населения новыми объектами жилой недвижимости.

Инвесторами могут выступать различные фонды (внебюджетные, страховые компании и др.); организации, имеющие временно свободные финансовые ресурсы и т. д. Таким образом, повышается эффективность использования временно свободных в экономике региона средств и увеличиваются темпы строительства.

Сервисным агентом, по нашему мнению, должен выступать ведущий банк региона. Это позволит функционировать данной модели наиболее эффективно.

Участие в ипотечном кредитовании региональных банков позволит:
- снизить уровень централизации финансового капитала;

- увеличить экономическую активность непосредственно в регионах (через эффект мультипликатора);
- увеличить эффективность использования ресурсов региона, в первую очередь – капитала (как финансового, так и физического).

Отличительными чертами данной модели является:

- минимизация роли посреднических организаций (риэлторов и пр.);
- стимулирование строительства и кредитование первичного жилья;
- транспарентность (прозрачность);
- максимизация привлекаемых средств инвесторов и т. д.



Рис. 5. Авторская модель регионального механизма ипотечного кредитования (на примере УР)

В целом предлагаемая нами модель регионального механизма ипотечного кредитования, учитывающая внедряемую в России модель, позволяет аккумулировать внутренний региональный финансовый ресурс для повышения доступности жилья, обеспечения населения социальным жильём и снижения финансовых рисков в строительстве жилья.

Разрабатывая программу ипотечного кредитования для Удмуртии, мы заложили в ее основу следующие принципы:

1) ориентация в перспективе на внебюджетные источники финансирования. Реализация этого принципа позволит уменьшить нагрузку на региональные и местные бюджеты и увеличить клиентскую базу ипотеки.

2) сохранение социально-ориентированной системы ипотечного кредитования. Реализация этого принципа позволит расширить клиентскую базу ипотеки за счет привлечения в ипотеку не только высокодоходных слоев населения, но и низко- и среднеобеспеченных.

3) ориентация ипотеки в первую очередь на строительство жилья. Реализация этого принципа позволит уменьшить финансовую нагрузку на вторичный рынок жилья и улучшить качественный уровень жилищных условий.

Для реализации вышеназванных принципов целесообразно создать целевую программу, направленную на долгосрочное финансирование и ипотечное кредитование строительства и приобретения жилья. Источниками финансирования программы являются:

- ◆ федеральный бюджет в части его гарантий федерального бюджета, выделяемых на эти цели, а также средств ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», направленных на выкуп закладных, выпущенных в республике по стандартам Агентства;

- ◆ средства, предусмотренные законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год на финансирование данной программы;

- ◆ муниципальные инвестиции, передаваемые республиканскому фонду поддержки индивидуального жилищного строительства в виде объектов незавершенного строительства и площадок под строительство;

- ◆ средства кредитных организаций;

- ◆ рефинансированные средства программы;

- ◆ собственные средства граждан;

- ◆ субсидии (в том числе государственные жилищные сертификаты) за счет средств бюджетов всех уровней;

- ◆ средства хозяйственных организаций, участвующих в реализации программы.

Государственным заказчиком программы (далее - Заказчик) может стать Правительство Удмуртии. Исполнителем программы - республиканский фонд поддержки индивидуального жилищного строительства (далее - Фонд).

Основными функциями Фонда в рамках реализации настоящей программы являются аккумуляция, учет и распределение средств, предусмотренных для реализации программы, обеспечение условий реализации программы в республике и направление рефинансируемых средств на повторную выдачу целевых ипотечных займов. Целевые ипотечные займы (да-

лее - займы) предоставляются заемщикам для приобретения и строительства жилых помещений на территории республики с соблюдением требований нормативных правовых актов Российской Федерации и Удмуртии и в соответствии с основными принципами кредитования: целевого использования, обеспеченности, срочности, возмездности, возвратности.

На предоставление займов работникам организаций, финансируемых из республиканского бюджета, Фонд ежегодно направляет средства в объеме не менее 50 процентов объема средств, выделяемых на реализацию программы в соответствии с законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год. Ежегодное распределение средств республиканского бюджета на реализацию программы по муниципальным образованиям производится попечительским советом Фонда. Данное распределение осуществляется с учетом участия муниципальных образований в реализации программы.

Процентная ставка за пользование займами, выдаваемыми Фондом работникам организаций, финансируемых за счет средств республиканского и местных бюджетов, устанавливается в размере 1/4 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Такой уровень процентной ставки был установлен исходя не из экономической целесообразности, а с целью решения социальной жилищной проблемы отдельных слабообеспеченных категорий населения Удмуртии. Процентная ставка за пользование займами, выдаваемыми в рамках реализации программы с использованием средств кредитных и иных коммерческих организаций, устанавливается в соответствии с соглашением Фонда и юридического лица, предоставившего денежные средства.

В рамках программы заемщик должен внести первоначальный взнос в размере не менее тридцати процентов собственных или полученных в виде субсидий средств от стоимости приобретаемого или строящегося жилого помещения. Сумма займа не может превышать семьдесят процентов рыночной стоимости завершенного строительства жилого помещения на момент выдачи займа или стоимости приобретаемого жилого помещения, причем сумма займа должна составлять не более трех тысяч минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральным законом на день выдачи займа.

Заем выдается на срок до пятнадцати лет включительно, но в любом случае срок ограничивается наступлением общеустановленного пенсионного возраста заемщиков и поручителей – физических лиц.

Максимально допустимая сумма займа, выдаваемого отдельному заемщику, определяются с учетом: среднемесячного совокупного дохода заемщика и членов его семьи; для работников организаций, финансируемых за

счет средств республиканского и местных бюджетов – по результатам конкурса, проводимого Фондом.

Реализация программы ипотечного кредитования в Удмуртии обеспечит следующий социально-экономический эффект:

1. Улучшение жилищных условий населения и демографической ситуации в республике.

2. Создание способа концентрации различных источников финансирования, в том числе бюджетов всех уровней, для решения проблем в жилищной сфере.

3. Экономический рост (рост ВРП) за счет роста налогооблагаемой базы в строительстве и смежных отраслях.

4. Социальный эффект программы ипотечного кредитования состоит в том, что формируются дополнительные цели, стимулы эффективного труда и сохранения семьи.

Реализация программы позволит на практике отработать условия, позволяющие в дальнейшем перейти к ее самофинансированию.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ

1. Суетин С. Н., Шишкин М. И., Ким Л. Г. Экономические взаимоотношения в системе «город-село»: Монография. – Ижевск: Ассоциация «Научная книга», 2006. – 208 с. (авторский вклад 25 %).
2. Ким Л. Г., Суетин С. Н., Шишкин М. И. Механизмы повышения эффективности ипотечного кредитования: Монография. – Ижевск: Ассоциация «Научная книга», 2007. – 248 с. (авторский вклад 60 %).
3. Ким Л. Г. Развитие ипотечных программ в регионах // Наука Удмуртии, Ижевск, 2006.- № 5.-С.84-94.
4. Ким Л. Г., Шишкин М. И. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в Удмуртской Республике // Наука Удмуртии, Ижевск, 2006.- № 6.-С.65-71.
5. Ким Л. Г. Эффективные механизмы ипотечного кредитования // Вестник ИжГТУ, Ижевск, 2007.-№ 1.-С.119-121.
6. Ким Л. Г., Суетин С. Н. Современное состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в Удмуртии // Наука Удмуртии. Ижевск, 2007.-№ 3.- С. 107-118 (авторский вклад 60 %).
7. Ким Л. Г. Экономическое содержание и перспективы современной жилищной системы // Научный журнал Российского Государственного педагогического университета им. А.И. Герцена, выпуск «Аспирантские тетради» Спб., 2007.-№ 16 (40)-С. 117-119.