

На правах рукописи

**Портнова Элеонора Халиловна**

**РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ**

Специальность: 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

Диссертационная работа выполнена в Пермском филиале  
Института экономики Уральского отделения Российской академии наук

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор  
Пыткин Александр Николаевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор  
Боткин Игорь Олегович  
кандидат экономических наук, доцент  
Ишманова Мария Сергеевна

Ведущая организация – ГОУ ВПО «Уральский государственный  
университет им. А.М. Горького»

Защита состоится: «15» мая 2007 г. в 13 часов на заседании диссертационного совета ДМ.212.275.04 при ГОУ ВПО «Удмуртский государственный университет» по адресу: 426034, г. Ижевск, ул. Университетская, 1, корп. 4, ауд. 444.

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

Автореферат разослан «13» апреля 2007 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
кандидат экономических наук,  
профессор

А.С. Баскин

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях одной из важнейших стратегических государственных задач является решение жилищной проблемы. Вопрос формирования рынка доступного жилья относится к числу приоритетных направлений социально-экономического развития страны. Особое внимание к вопросам ипотечного кредитования в России обусловлено демографическими проблемами. При остром недостатке источников финансирования жилищного строительства, потребность в жилье возрастает, в первую очередь, из-за необходимости обновления значительно изношенного жилого фонда. Расширение жилищного строительства связано с необходимостью пересмотра норм обеспеченности жильем в соответствии с европейскими стандартами. В этих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство.

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 повышения доступности финансовых ресурсов для населения, активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

Одним из главных инструментов развития ипотечного кредитования на уровне региона является реализация региональных целевых программ, которые выступают эффективным социально-управленческим элементом формирования рынка доступного жилья с использованием возможностей региональной финансовой системы.

Несмотря на то, что проблема формирования рынка доступного жилья в настоящее время является одной из самых значимых для всей России в целом, до сих пор не разработана региональная концепция и модель эффективного использования внутренних региональных финансовых ресурсов для развития региональных механизмов ипотечного кредитования. Существующие научно-практические проработки в области концептуального и методологического обеспечения регионального механизма ипотечного кредитования, в основном, носят отдельный, фрагментарный характер. Необходимость развития регионального механизма ипотечного кредитования предопределили актуальность исследования как в теоретическом, так и в практическом аспектах.

**Область исследования** соответствует требованиям паспорта специальности ВАК:

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.** Изучение теории и практики регионального развития и, соответственно, ипотечного кредитования в рыночных условиях в России началось в 90-х годах, с началом рыночных и демократических преобразований.

Активную работу в области теории региональной экономики и управления региональным развитием ведут Ю.П. Алексеев, Е.Г. Анимица, С.С. Артоболевский, И.О. Боткин, О.И. Боткин, В.Ю. Будавей, С.Д. Валентей, А.Г. Гранберг, Б.М. Жихаревич, В.Н. Лексин, А.С. Маршалова, Т.Г. Морозова, В.И. Некрасов, А.С. Новоселов, Д.А. Новиков, А.К. Осипов, А.Н. Пыткин, А.И. Татаркин, О.А. Романова, В.Ф. Уколов, А.Н. Швецов, Р.И. Шнипер и др.

Проблемы региональной экономики и управления региональным развитием рассматривают в своих работах зарубежные специалисты: У. Айзард, Х. Армстронг, Дж. Бачтлер, С. Вагенаар, У. Изард, К. Литтл, У. Моррис, П. Нийкэмп, Т. Питерс, Ф. Сникарс, М. Темпл, Дж. Тэйлор, Р. Уотермен, Л. Хоффман, Д. Юилл.

Развитию ипотечного кредитования в России посвящены работы Балабанова И.Т., Бандурина В.В., Лимаренко В.И., Ризуна Н.И., Цылиной Г.А. и др.

Обобщение опыта исследований по ипотечному кредитованию на уровне региона показало, что вопросы теории и методологии управления региональным развитием в части формирования эффективного регионального механизма ипотечного кредитования не получили исчерпывающей научной интерпретации.

**Целью исследования** является разработка теоретических положений и практических рекомендаций по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.

Поставленная цель потребовала решения ряда взаимосвязанных задач, а именно:

- исследовать и обобщить теоретико-методологические основы регионального механизма ипотечного кредитования;
- определить ключевые направления совершенствования регионального механизма ипотечного кредитования;
- выделить особенности регионального механизма ипотечного кредитования;
- обосновать основные положения эффективного функционирования регионального механизма ипотечного кредитования;
- разработать модель регионального механизма ипотечного кредитования;
- предложить методические рекомендации по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.

**Объектом исследования** является механизм ипотечного кредитования на уровне субъекта Российской Федерации, рассматриваемый на примере Пермского края, соответствующего российской специфике ипотечного кредитования.

**Предметом исследования** являются теоретические и методические аспекты регионального механизма ипотечного кредитования, организационно-экономические отношения, возникающие в процессе ипотечного кредитования в рыночных условиях хозяйствования, элементы регионального механизма ипотечного кредитования.

**Теоретической и методологической основой исследования** являются научные труды и разработки отечественных и зарубежных авторов в области управления развитием региона, в том числе, посвященные проблемам развития региональной финансовой системы, научно-методические рекомендации по методологии и технологии ипотечного кредитования.

**Основные методы исследования.** Методической основой исследования являются организационно-структурное моделирование и метод сравнительного анализа, общенаучные методы управления и организации, экспертных оценок, методы прогнозирования и планирования.

**Информационной базой** диссертационного исследования послужили данные органов статистики, информация органов законодательной и исполнительной власти Пермского края, федеральных органов власти. В диссертации нашли отражение результаты научно-исследовательских работ, выполненных автором и при его участии.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в разработке научно-методических подходов и методических рекомендаций по развитию регионального механизма ипотечного кредитования. В процессе исследования получены следующие теоретические и практические результаты, определяющие научную новизну и являющиеся предметом защиты:

- уточнено понятие «регионального механизма ипотечного кредитования», учитывающее структуру и взаимосвязь участников регионального ипотечного рынка;

- определены особенности управления развитием регионального механизма ипотечного кредитования, связанные со спецификой управления развитием региона в рыночных условиях;

- обоснованы концептуальные положения функционирования регионального механизма ипотечного кредитования;

- разработана модель регионального механизма ипотечного кредитования;

- предложены методические рекомендации по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.

**Практическая значимость** исследования определяется потребностью в теоретико-методическом обосновании и разработке методических рекомендаций по развитию регионального механизма ипотечного кредитования как отдельных регионов России, так и для обеспечения методологического и управленческого единства развития ипотечного кредитования в регионах и Российской Федерации в целом.

Материалы диссертации могут использоваться для подготовки и переподготовки специалистов органов законодательной и исполнительной власти региона, специалистов и практиков ипотечного кредитования.

Результаты работы могут быть использованы для преподавания в высших учебных заведениях курсов региональной экономики, государственного и муниципального управления, региональные финансы и кредит.

**Апробация исследования.** Основные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертационной работе, докладывались в порядке обсуждения на теоретических семинарах и конференциях в Институте экономики Уральского отделения Российской академии наук (г. Екатеринбург, 2005-2006 гг.).

Теоретические и методологические результаты исследования отражены в научных разработках Пермского филиала Института экономики УрО РАН, в том числе по научному направлению «Диагностика, прогнозирование и государственное регулирование развития региональных социально-экономических систем» № ГР 01200403040 («Институциональные аспекты развития социально-экономических систем», «Институционализация региональной политики» - 2004-2006 гг.) – Постановление РАН от 01.07.2003 №233.

Методические и практические рекомендации диссертационной работы нашли применение при разработке концепции краевой целевой программы «Развитие строительного комплекса Пермского края на 2007-2012 годы и дальнейшую перспективу» (принята Постановлением Законодательного Собрания Пермской области и Законодательного Собрания Коми-Пермяцкого автономного округа от 28.09.2006 № 88) в части вопросов соответствующих регламентации региональной финансовой системы.

Теоретические, методологические и прикладные результаты исследования используются при чтении курса лекций по дисциплинам «Финансы и кредит» и «Региональная экономика» в специальных программах повышения квалификации работников муниципальных образований в НОУ ДПО «Пермский академический учебный центр».

**Публикации.** Результаты научных исследований нашли отражение в 6 публикациях, общим объемом 13,73 п.л. (личный вклад автора 8,82 п.л.).

**Объем и структура работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. Содержит 157 страниц основного текста, включает 14 рисунков, 11 таблиц (в т.ч. 1 таблица в приложении), приложения, список литературы из 135 наименований.

**Содержание работы.** *Во введении* обоснована актуальность темы диссертационного исследования, определены цель и задачи, сформулирована научная новизна и практическая значимость научных результатов.

*В первой главе* «Теоретико-методологические основы регионального механизма ипотечного кредитования» раскрыты теоретические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования, роль и место региональных органов государственной власти в развитии ипотечного кредитования в регионе, ключевые направления развития регионального механизма ипотечного кредитования.

*Во второй главе* «Особенности регионального механизма ипотечного кредитования» рассмотрены возможности регулирования рынка жилья и реализации жилищной политики, особенности региональных финансов и ипотечного кредитования, определены организационно - экономические предпосылки развития регионального механизма ипотечного кредитования.

*В третьей главе* «Совершенствование регионального механизма ипотечного кредитования» представлены концептуальные аспекты моделирования регионального механизма ипотечного кредитования, модель регионального механизма ипотечного кредитования, предложены методические рекомендации по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.

*В заключении* обобщены полученные в процессе исследования выводы.

## **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

**1. Уточнено понятие «регионального механизма ипотечного кредитования», учитывающее структуру и взаимосвязь участников регионального ипотечного рынка.**

Согласно действующему российскому законодательству ипотека (залог недвижимости) является одной из разновидностей залога. Ипотека представляет собой комплексное обеспечительное средство, поскольку защищает обязательство в целом. Ипотека как разновидность залога является

дополнительным (аксессуарным) обязательством. Аксессуарный характер проявляется в том, что залогом может быть обеспечено только действительное требование, вытекающее, в частности, из договора займа, кредитного договора, договора купли-продажи и иных договоров.

Субъектами ипотечного правоотношения являются залогодатель, то есть лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог, и залогодержатель - лицо, принявшее это имущество в залог.

Ипотека жилища, ипотечное кредитование рассматриваются государством в качестве механизмов, способных решить задачу огромной социальной важности в масштабах страны - жилищную проблему. Ввод в действие жилых домов за период с 1918 по 2005 годы представлен в таблице 1.

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов  
(миллионов квадратных метров общей площади)

Годы	Всего построено	В том числе		Удельный вес в общем вводе, процентов	
		населением за счет собственных и заемных средств	жилищно-строительными кооперативами	жилых домов населения	жилых домов жилищно-строительных кооперативов
1918-1928	129,9	113,9	-	87,7	-
1929-1932	38,3	15,2	-	39,7	-
1933-1937	44,6	17,7	-	39,7	-
1938 - I полугодие 1941	54,1	28,9	-	53,4	-
II полугодие 1941-1945	60,8	35,0	-	57,6	-
1946-1950	104,0	59,0	-	56,7	-
1956-1960	280,8	128,6	-	45,8	-
1966-1970	284,5	56,9	21,7	20,0	7,6
из них 1970	58,6	9,1	4,8	15,5	8,2
1976-1980	295,1	22,9	13,5	7,8	4,6
из них 1980	59,4	4,0	2,5	6,7	4,2
1986-1990	343,4	25,2	18,5	7,3	5,4
из них 1990	61,7	6,0	2,9	9,7	4,7
1995	41,0	9,0	1,7	22,0	4,2
2000	30,3	12,6	0,7	41,6	2,4
2001	31,7	13,1	0,6	41,2	2,0
2002	33,8	14,2	0,6	41,9	1,7
2003	36,4	15,2	0,5	41,6	1,4
2004	41,0	16,1	0,5	39,2	1,2
2005	43,6	17,5	0,6	40,2	1,4

Необходимость жилищного ипотечного кредитования в России особенно ощутима в настоящее время, когда значительно сократилось государственное бюджетное финансирование жилищного строительства. С другой стороны, развитие ипотечного кредитования связано, в первую очередь, с вводом в действие жилых домов по России в целом и в регионах в частности.

За последние годы отслеживается следующая динамика ввода жилых домов (рис. 1, 2).

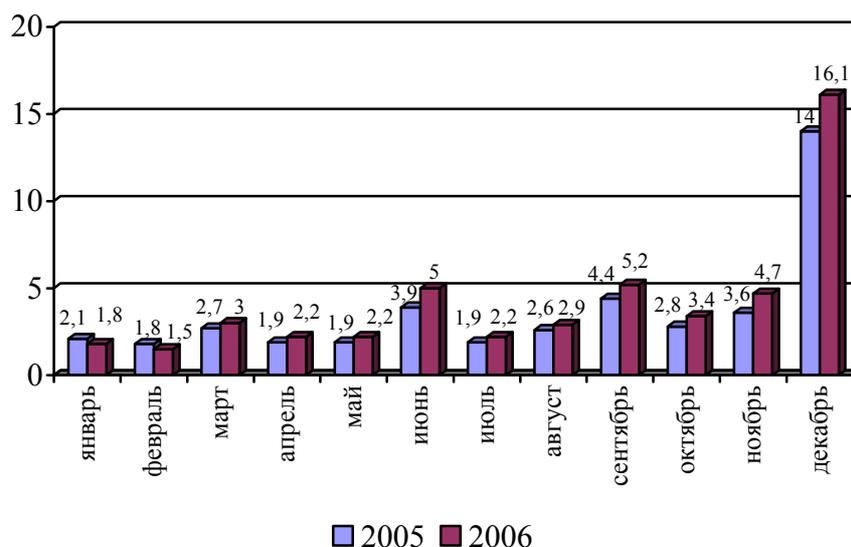


Рис. 1. Динамика ввода в действие жилых домов

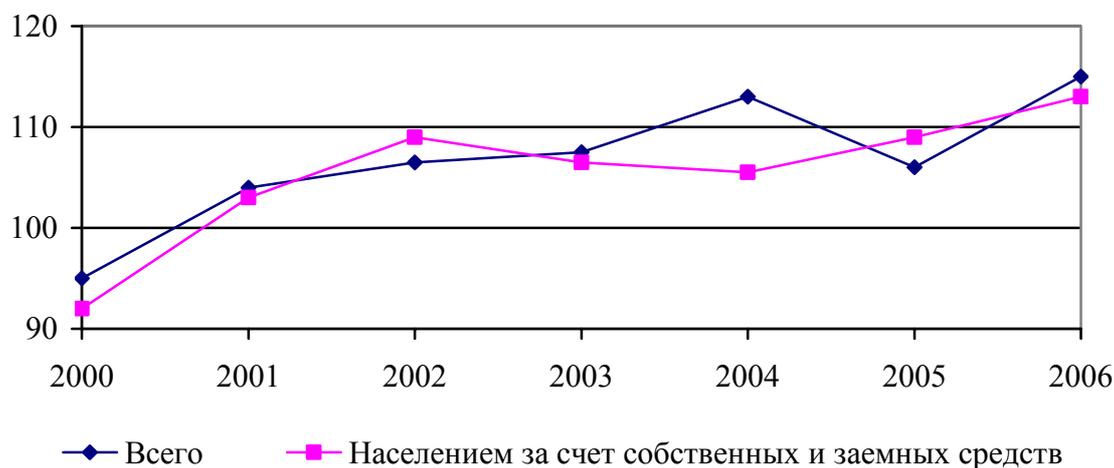


Рис. 2. Индексы физического объема ввода в действие жилых домов (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

В 1987 г. в России было введено 76 млн. кв. м жилья, в 2005 – 43,6 млн. кв. м, к 2010 г. правительство планирует ввести 80 млн. кв. м жилья.

В 2006 г. в России введено в эксплуатацию 604,7 тыс. квартир общей площадью 50,2 млн. кв. метров, что составило 115,2% к 2005 г., в то время

как в 2005 г. темп роста жилищного строительства к 2004 г. составлял 106,1%.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществляются в Московской области, где введено 12,8% от сданной в эксплуатацию общей площади по России в целом, Москве - 9,6%, Краснодарском крае - 5,3%, Санкт-Петербурге - 4,7%, Республике Татарстан - 3,5%, Республике Башкортостан - 3,4%, Тюменской области - 3,0%, Ростовской - 2,7%, Свердловской - 2,6%, Челябинской - 2,5%, Новосибирской - 2,1% областях. Что составляет 52,2% по Российской Федерации и указывает на значительную дифференциацию по ее регионам.

При этом остается существенная разница между динамикой средних цен на жилье и среднедушевыми денежными доходами населения (рис. 3).

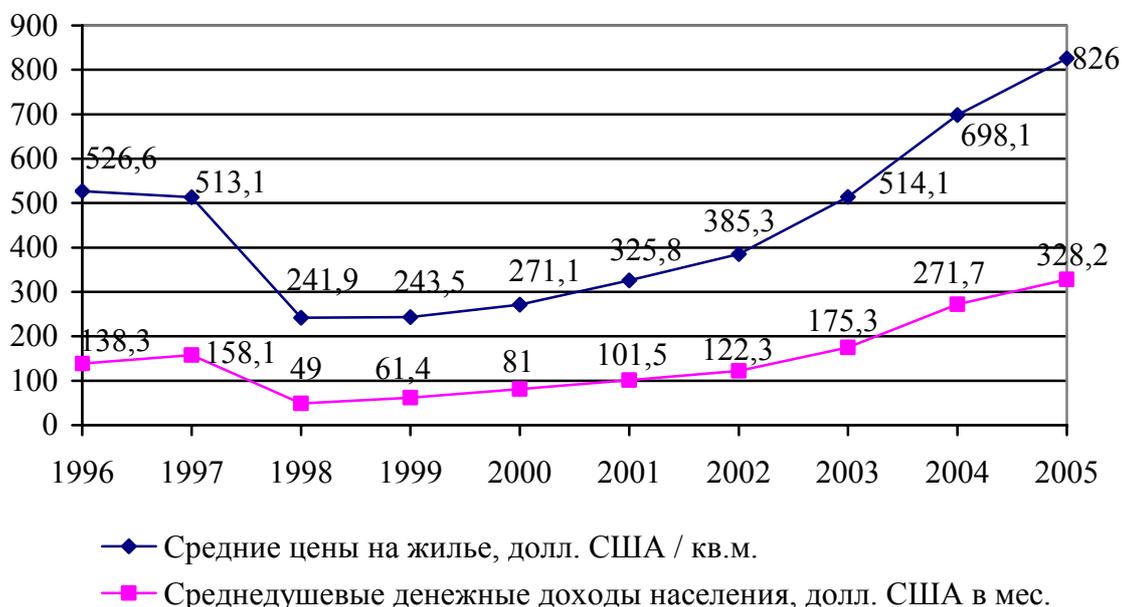


Рис. 3. Стоимость жилья и уровень доходов населения России

Как показывает проведенное автором исследование, положение с доступностью приобретения и тем более получения гражданами жилища с каждым годом не улучшается, а ухудшается. По официальным данным около 80% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Так, по данным Международной ассоциации ипотечных фондов, более 5 млн. российских семей признаны остро нуждающимися и стоят в очереди на улучшение жилищных условий, - это более 9% общего количества семей. Из 19 млн. жилых строений, занятых под жилье, примерно 70% изношены не менее чем на 30% (новостройки не восполняют старение ветхого фонда), 27% населения России проживают в неблагоустроенных квартирах. Из-за низкого уровня жизни всего 1,2% населения приобретает жилье на собственные и заемные деньги и только 0,3% семей получают его за счет бюджета.

При этом многие считают, что для преодоления разрыва между ценами на жилье и доходами граждан достаточно создать эффективно работающий рынок, в основе которого должно лежать жилищное кредитование.

Анализ зарубежного и отечественного, в том числе исторического, опыта, проведенный автором, показывает, что решение проблемы обеспечения жильем населения через запуск ипотечных схем возможно в первую очередь только при активном участии государства. Именно степень государственного участия составляет сущность отличий жилищных систем в разных странах. Задача федеральных и региональных государственных органов, органов местного самоуправления эффективно использовать возможности развития федеральных, региональных и муниципальных механизмов ипотечного кредитования для решения жилищной проблемы.

Проектирование хозяйственных институтов, закрепившись в качестве одной из основных функций государства, представляет собой важный аспект экономической политики, призванный формировать институциональные предпосылки экономического развития путем создания прогрессивной структуры собственности, развитой банковской системы, страхового рынка, ипотечного рынка, фондового рынка, развитого финансово-инвестиционного комплекса.

Отличительной особенностью России является множественность территориальных образований, имеющих присущие только им региональные черты. Отсутствие учета региональной специфики развития ипотечного рынка региона и адаптации ее к системе региональных рыночных отношений стали причиной резкой дифференциации в уровне финансовой устойчивости финансовых и строительных институтов в мезоэкономических системах. Это подчеркивает необходимость определения регионального механизма ипотечного кредитования как регионального института.

На основании анализа развития ипотеки за рубежом, в России и в российских регионах автор делает вывод, что региональный механизм ипотечного кредитования это регламентированная на уровне региона с участием региональных органов государственной власти совокупность организационно-экономических отношений и процессов, регулирующих финансовые потоки и систему договорных двух и многосторонних взаимоотношений участников регионального рынка недвижимости на основе принципов залога недвижимости.

## **2. Определены особенности управления развитием регионального механизма ипотечного кредитования, связанные со спецификой управления развитием региона в рыночных условиях.**

В настоящее время российский рынок ипотечного кредитования регионального (мезо) уровня находится в трансформационной фазе своего развития.

Российский рынок ипотечного кредитования строительства жилья, как таковой, существует не так давно — с начала 90-х гг., и имеет перспективы к дальнейшему развитию и росту. Однако уровень развития ипотечных отношений в столице и нескольких других крупных городах не отражает действительного положения дел, особенно в региональном разрезе. Если в Москве и Санкт-Петербурге сложились объективные предпосылки к формированию системы рыночных отношений в строительстве, то у остальных регионов они только складываются. Для развития ипотеки в регионах важную роль играет рыночная социально-экономическая среда.

Сегодня факторами, сдерживающими развитие региональных рынков ипотеки, являются низкий уровень благосостояния населения, а также недостаточная разработанность институционального обеспечения эффективного формирования региональных рынков, в которых заключен огромный потенциал финансовых ресурсов. В региональном аспекте это тестируется по данным статистической отчетности строительных организаций. Развитие региональных рынков ипотеки России сопряжено с наличием внутренних сложностей, таких как экономическая нестабильность, наличие значительных диспропорций производства, низкий платежеспособный спрос на кредитные и страховые услуги, ограниченность информационно-статистической базы.

Задачи, стоящие перед региональным рынком ипотеки, по мнению автора, необходимо решать в условиях либерализации сектора банковских и страховых услуг, усиления конкурентной борьбы между иностранными и российскими финансовыми агентами.

Развитая система финансового обеспечения и страхования ипотечных кредитов — неотъемлемый элемент национальной безопасности, системы экономической защиты регионального строительного бизнеса. Всех агентов региональной экономики объединяет единое рыночное пространство страны, где одинаковые для всех «правила игры» отслеживают и поддерживают региональные государственные институты. Единое региональное рыночное пространство опирается на конкурентный механизм, который пронизывает систему рынков - рынок товаров, рынок капитала, рынок труда, рынок услуг, рынок информации. Несмотря на то, что все рынки взаимосвязаны, каждый из них имеет свои особенности функционирования. В диссертации подчеркнуто, что ипотека адекватна системе хозяйства, уровню жизни населения и состоянию инфраструктуры. Развитие ипотеки имеет определяющее значение для подъема экономики региона.

Поэтому существующие и формирующиеся в настоящее время региональные программы поддержки ипотечного кредитования должны решать следующие задачи:

- повышение доступности жилья для населения;
- развитие строительства в регионе;
- привлечение средств населения в экономику.

Уровень доступности жилья определяется следующими факторами: стоимость жилья, величина дохода, а также условия жилищного кредитования. Сложившийся в России уровень цен на жилье и доходов привел к тому, что без жилищного кредитования улучшение жилищных условий для семьи со средним уровнем доходов требует значительного времени (более десяти-двадцати лет в зависимости от выбранного места жительства).

Анализ банковских программ ипотечного кредитования выявил ряд недостатков. Во-первых, они предлагаются не во всех регионах и городах России. Во-вторых, условия ипотечных кредитов (прежде всего требования к заемщику) не позволяют существенно повысить уровень доступности жилья. Поэтому региональные и местные власти должны создавать собственные программы ипотечного кредитования с целью повышения уровня доступности жилья для населения.

Второй задачей, которую могут решать региональные программы поддержки ипотечного кредитования, является увеличение объемов строительства. При постановке подобной задачи, региональные либо местные власти должны обращать особое внимание на согласованное развитие сфер ипотечного кредитования и жилищного строительства для недопущения резкого роста цен на жилье, вызванного увеличением спроса.

Третьей задачей, которая может ставиться перед региональной программой по поддержке ипотечного кредитования, является вовлечение денежных средств населения в экономику. Максимальная величина ипотечных займов, как правило, ограничена 70% от стоимости жилья. В этом случае не менее 30% от стоимости жилья покупатель должен уплатить самостоятельно. В результате, эти денежные средства попадают в экономику региона, а не хранятся в наличной форме.

Таким образом, развитие ипотечного кредитования в регионах в ближайшее время непосредственно связано:

- с развитием строительного комплекса региона, обеспечивающего удовлетворение спроса населения на жилье по доступным ценам;
- с развитием регионального финансового рынка, обеспечивающего доступные самым широким слоям населения объемы и ставки ипотечного кредитования при необходимом страховании ипотечных рисков.

Кроме того, как отмечено в диссертационной работе, одними из самых активных участников процесса ипотечного кредитования наряду с региональными администрациями являются банки, составляющие основу региональной финансовой системы. Банк, стремящийся самостоятельно привлечь ресурсы для такого рода кредитования, сталкивается с отсутствием на рынке ресурсов, которые можно было бы привлечь на сроки, необходимые для ипотеки, т.е. хотя бы до 2-5 лет. Сегодня на эти сроки реально осуществляется кредитование только за счет собственных ресурсов банка. Поэтому без государственной поддержки подобных сделок объем предложения ипотечных кредитов еще долго не сможет приблизиться к объему спроса.

Источников формирования долгосрочных банковских ресурсов не-  
сколькo. Во-первых, средства специализированных международных финан-  
совых структур. Во-вторых, государственные бюджетные средства, которые  
в определенном объеме могут быть выделены для программы ипотечного  
кредитования, соответственно снизив косвенным образом кредитные риски  
банков на подобные сделки. В-третьих, это внутренние региональные фи-  
нансовые ресурсы, в первую очередь, денежные средства населения.

Анализ регионального опыта реализации моделей ипотечного креди-  
тования свидетельствует о глубокой дифференциации степени развития  
систем жилищного финансирования (табл. 2).

Таблица 2

Отраслевые, региональные и муниципальные ипотечные операторы России

	Количество, шт.	Процент
Число региональных операторов	86	100%
- из них ипотечные фонды	45	52,3%
- ипотечные корпорации	17	19,7%
- ипотечные агентства	24	28%
Число муниципальных операторов	21	100%
- из них ипотечные фонды	18	85,7%
- ипотечные корпорации	-	0%
- ипотечные агентства	3	14,3%
Число отраслевых операторов	5	100%
- из них ипотечные фонды	4	80%
- ЗАО	1	20%
Число кооперативов и ССК	96	100%

Региональную специфику развития ипотечного кредитования пока-  
зывает ситуация в России, Пермском крае и других регионах (табл. 3).

Таблица 3

Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м. общей площади

	Российская Федерация	Свердловская область	Чувашская Республика	Республика Татарстан	Пермская область	Коми- Пермяцкий АО
1990	61 695,0	2 041,0	625,0	1 709,0	1 193,0	76,0
1991	49 422,6	1 695,0	601,4	1 576,3	949,6	-
1992	41 518,3	1 488,8	426,9	1 452,5	914,4	40,7
1993	41 808,2	1 559,3	434,8	1 295,7	835,7	26,6
1994	39 224,3	1 238,1	445,3	1 227,3	881,7	24,3
1995	41 036,4	1 112,8	466,3	1 327,3	628,1	22,2
1996	34 300,9	890,7	522,0	1 387,4	452,9	15,5
1997	32 711,0	865,0	577,0	1 407,0	440,0	15,0
1998	30 596,0	652,0	428,0	1 467,0	458,0	16,0
1999	32 016,7	664,4	500,7	1 503,8	414,6	15,9
2000	30 295,8	616,7	502,3	1 502,6	330,2	8,8
2001	31 703,2	636,2	507,8	1 547,7	525,4	16,8
2002	33 832,2	704,2	515,2	1 543,4	360,7	8,1
2003	36 449,3	778,7	542,9	1 561,7	415,5	11,3
2004	41 040,1	891,0	625,2	1 768,4	448,5	6,9
2005	43 559,5	1 105,0	732,9	1 641,6	638,2	10,0

Обеспеченность населения Прикамья жильем за 2003-2006 годы увеличилась с 19,16 квадратного метра на одного жителя в 2003 году до 19,60 квадратного метра в 2006 году. По сравнению с другими регионами Урала данный уровень является низким.

Одновременно доступность жилья в регионе за 4 года снизилась. Среднедушевой месячный доход на сегодня в 3,16 раза меньше средней стоимости 1 квадратного метра жилья. Главной причиной снижения доступности жилья в Пермском крае является неудовлетворительный рост объемов жилищного строительства. За 2006 год этот показатель вырос всего на 16%.

В результате, за прошедшие 3,5 года квартиры как вторичного рынка, так и первичного подорожали в среднем более чем втрое. Показательным является тот факт, что в пиковые годы роста (2004 и 2006 годы) общее количество сделок на рынке достигает максимальных значений, а сроки экспозиций - минимальных значений (в целом среднее время экспозиции квартир снизилось с 3 месяцев в 2003 году до 1,56 месяца в 2006 году).

К началу 2007 года цена квадратного метра в новостройке достигла 37,95 тысячи рублей, а на вторичном рынке — 38,37 тысячи рублей (рис. 4).

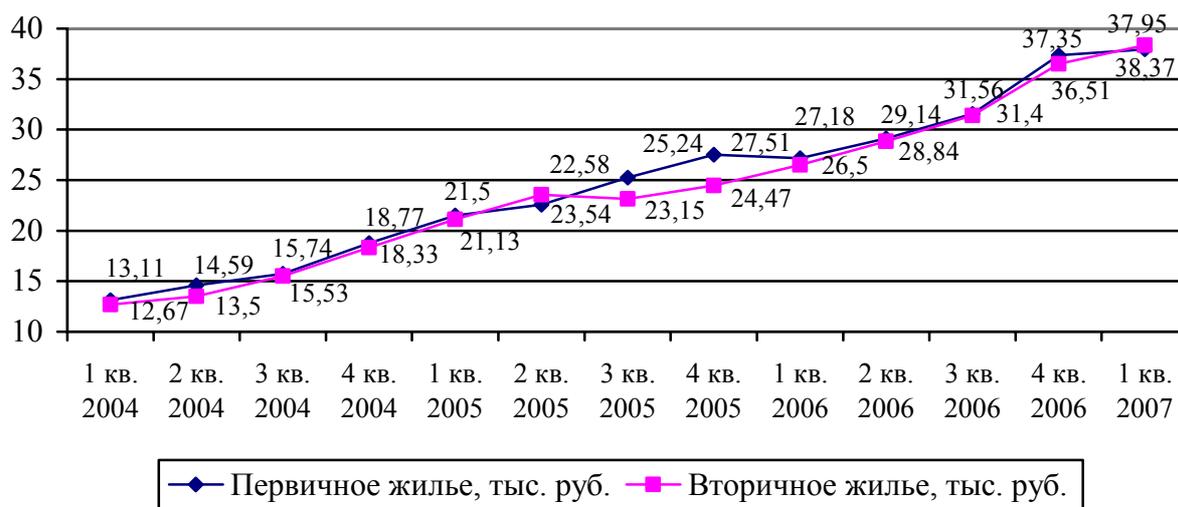


Рис. 4. Средние цены 1 кв. м. жилья в г. Перми с 01.01.2004 по 31.12.2006

Одним из главных факторов, стимулирующих спрос на жилье, является развитие ипотеки. В 2006 г. в Пермском крае выдано ипотечных кредитов на сумму более 4,6 миллиарда рублей. При существующих темпах развития строительства жилья проблема доступности жилья может достичь критического уровня.

Все это, по мнению автора, определяет организационно-экономические предпосылки развития регионального механизма ипотечно-кредитования.

### 3. Обоснованы концептуальные положения функционирования регионального механизма ипотечного кредитования.

В диссертационной работе рассмотрены ведущие системы ипотечного кредитования, которые отличаются друг от друга методикой рефинансирования ипотечных кредитов. В качестве базовых автор выделяет следующие виды систем массовой ипотеки:

- 1) система контрактных сбережений;
- 2) усеченно-открытая система ипотечного кредитования (одноуровневая);
- 3) расширенная открытая система ипотечного кредитования (двухуровневая).

Ключевым отличительным признаком системы контрактных сбережений является сберегательно-ссудный принцип ее функционирования, который заключается в том, что совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. В рамках этой системы право на получение льготного кредита, частично субсидируемого государством, возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на которую он вправе рассчитывать (рис. 5).



Рис. 5. Схема системы контрактных сбережений

Наиболее простой системой ипотечного кредитования, по мнению автора, является усеченно-открытая система. Предоставляя долгосрочные кредиты населению, банк в данной системе привлекает ресурсы из различных источников, включая межбанковские кредиты, целевые кредитные линии, счета и депозиты клиентов, долговые ценные бумаги, а также средства от продажи закладных листов.

Для данной системы характерно соединение функций эмитента закладных листов, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и закладных листов в одном лице (ипотечном банке). Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе

усеченно-открытой системы обусловила ее широкое распространение во многих странах мира, в частности, в Англии, Дании, Испании и др.

Участники ипотечного кредитования в рамках усеченно-открытой системы и отношения, возникающие между ними в ходе реализации своих функций, представлены на рисунке 6.

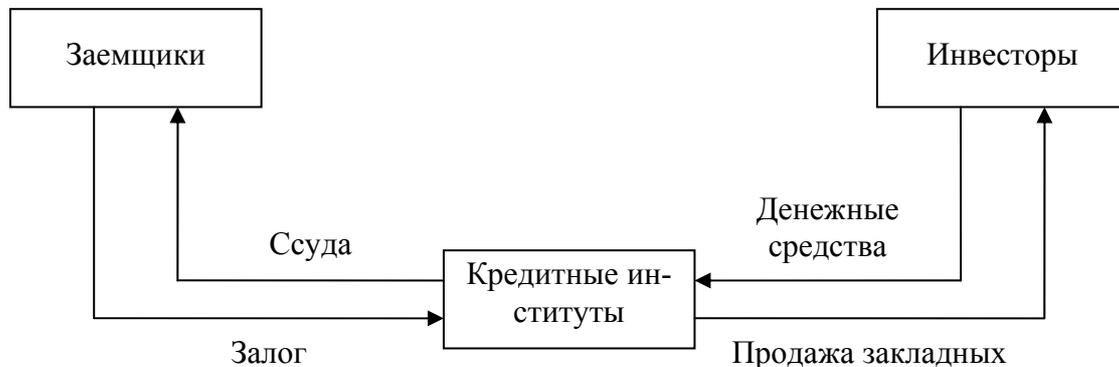


Рис. 6. Схема усеченно-открытой системы ипотечного кредитования

Схема расширенной открытой системы ипотечного кредитования, представленная на рисунке 7, предполагает использование двухуровневого рынка. Первичный рынок – это кредитование конечных заемщиков, а вторичный – рефинансирование банков-кредиторов с помощью выпуска ипотечных облигаций.



Рис. 7. Схема расширенной открытой системы ипотечного кредитования

Сущность расширенной открытой системы состоит в том, что человек с определенным уровнем ежегодного дохода сразу приобретает готовое жилье, оплачивая при этом, как правило, лишь незначительную часть его стоимости наличными, а всю оставшуюся заемными деньгами специализированного ипотечного банка, которые выделяются под залог либо приобретаемой недвижимости, либо недвижимости уже находящейся во владении клиента.

Ипотечные банки не привлекают вклады в чистом виде, начальные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Они выдают кредиты и обслуживают их. Затем банки перепродают портфель своих залоговых крупным финансовым корпорациям, специализирующимся на выпуске и размещении высоколиквидных ценных бумаг, обеспеченных залогом на недвижимость. Эти корпорации продают ценные бумаги как крупным вкладчикам, например, пенсионным фондам, страховым компаниям, так и мелким инвесторам, желающим разместить свои средства под более высокий, нежели банковский депозит, процент. Подобные ценные бумаги, как правило, считаются высоконадежными и ликвидными, так как обеспечены недвижимостью.

Рассмотренные в работе системы ипотечного кредитования не являются антагонистическими и могут существовать параллельно. Однако лидером среди функционирующих систем ипотечного кредитования следует признать расширенную открытую систему ипотечного кредитования, сформировавшуюся в процессе эволюции ипотечного кредитования.

Несмотря на принципиально разный подход к процессу мобилизации кредитных ресурсов и организации кредитования населения, общим для различных систем является то, что процесс их практического функционирования поддерживается государством.

В современных условиях, по мнению автора, возникла потребность в уточнении концептуальных положений для формирования полноценно действующего регионального механизма ипотечного кредитования, эффективность функционирования которого необходимо рассматривать с позиции экономических интересов участников системы ипотечного кредитования в контексте ускоренного решения жилищных проблем.

В обобщенном виде, предлагаемые автором концептуальные положения функционирования регионального механизма ипотечного кредитования позволяют оценить эффективность системы правового, лицензионного и финансового регулирования ипотечного кредитования, предоставления государственных гарантий и страхования рисков, налоговых льгот и адресных дотаций, а также способствуют укреплению экономики региона с помощью притока капитала, в том числе, за счет частных сбережений и других частных источников финансирования.

#### **4. Разработана модель регионального механизма ипотечного кредитования.**

Проведенный в работе сравнительный анализ различных аспектов экономико-правовых отношений создания и функционирования механизма ипотечного кредитования в регионах России позволил автору выделить следующую модель функционирования двухуровневой системы рынка ипотечного кредитования (рис. 8).

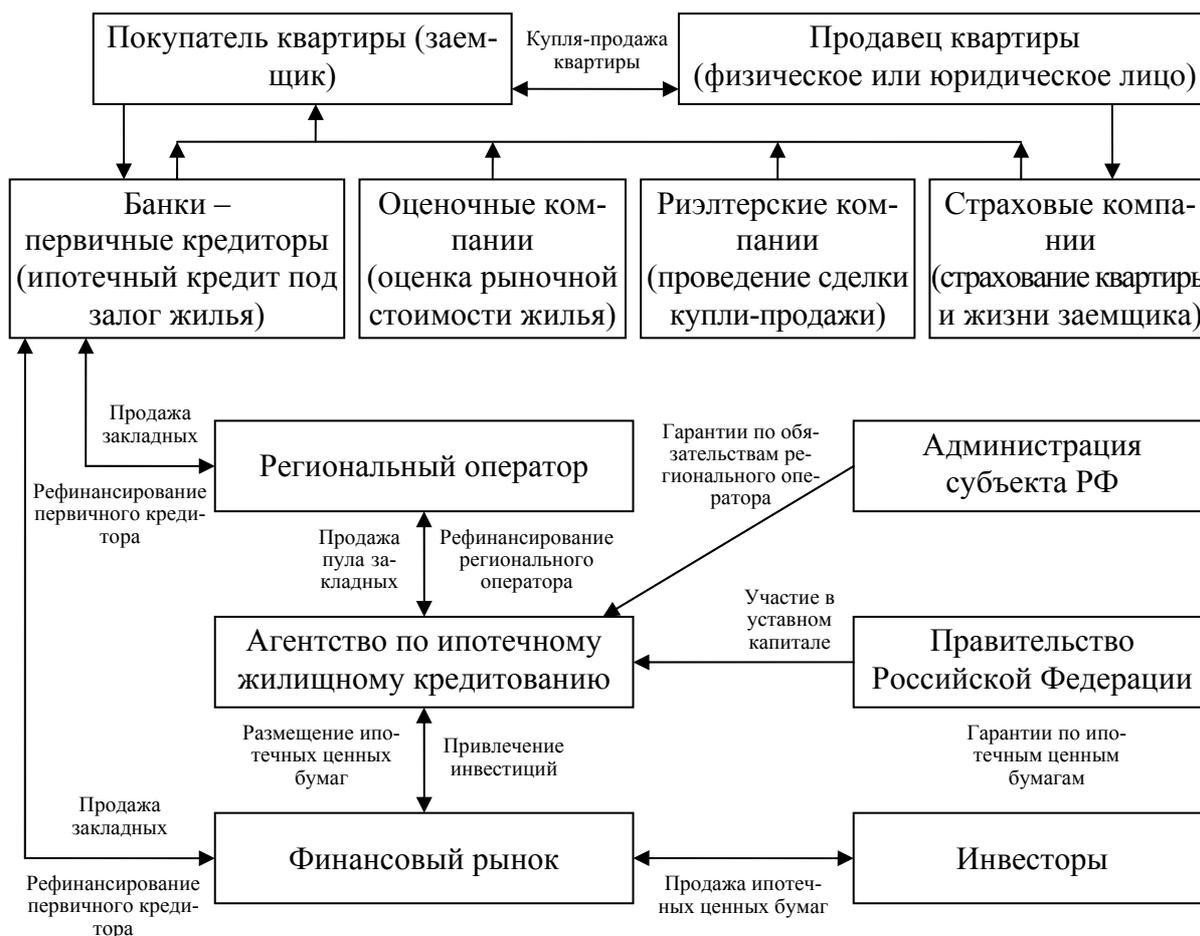


Рис. 8. Модель функционирования двухуровневой системы рынка ипотечного кредитования

В представленной модели в процессе рефинансирования ипотечных кредитов основные участники ипотечного рынка осуществляют выполнение следующих функций:

банки - первичные кредиторы осуществляют выдачу ипотечных кредитов и являются первичными владельцами стандартных закладных;

региональные операторы выкупают стандартные закладные у банков - первичных кредиторов и формируют пулы закладных для передачи агентству;

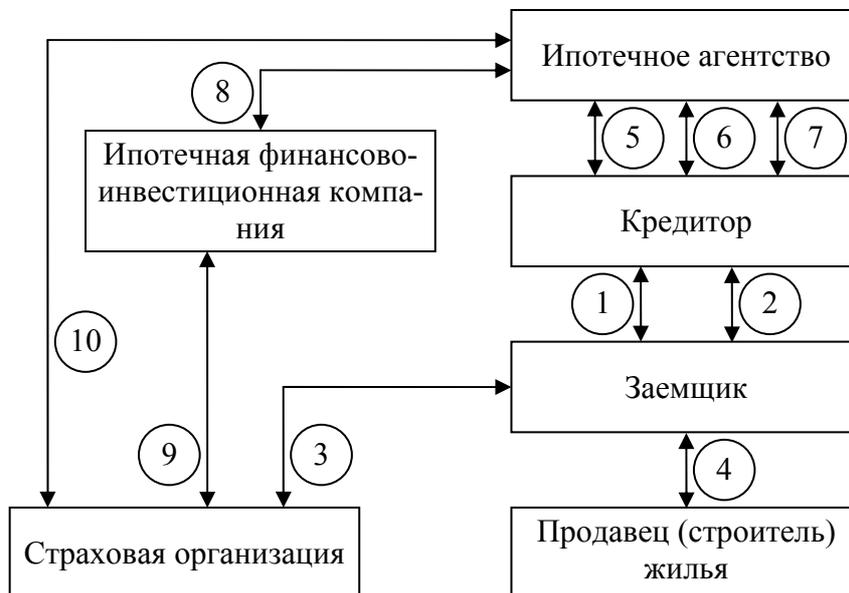
сервисные агенты осуществляют выдачу ипотечных кредитов (кредитные организации) или, если это не кредитная организация, выкупают стандартные закладные у банков - первичных кредиторов, и формируют пулы закладных для передачи агентству;

агентство выкупает пулы стандартных закладных у региональных операторов, сервисных агентов и первичных кредиторов, обеспеченные страховым покрытием и произведенной оценкой предмета ипотеки с целью последующей секьюритизации, т.е. выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг;

страховые компании осуществляют обязательное страхование заемщика;

оценочные компании производят оценку рыночной стоимости предмета ипотеки на дату проведения оценки.

В процессе функционирования данной модели заключаются следующие основные виды договоров (рис. 9).



- 1 – кредитный договор,
- 2 – договор об ипотеке,
- 3 – договор страхования заложенного жилья,
- 4 – договор купли-продажи жилья,
- 5 – генеральное соглашение,
- 6 – агентский договор,
- 7 – договор переуступки прав требования по ипотечным кредитам,
- 8 – договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства,
- 9 – договор страхования предпринимательского риска,
- 10 – договор купли-продажи ценных бумаг.

Рис. 9. Договорные отношения при двухуровневой системе ипотечного кредитования

В настоящее время работа двухуровневой системы рынка ипотечного кредитования выглядит следующим образом. Коммерческие банки выдают ипотечные кредиты населению. Региональные операторы в субъектах, где они созданы и функционируют, выкупают закладные у банков и продают их, в свою очередь, Агентству. При этом за региональными операторами остается сопровождение кредитов в части аккумулирования и перечисления аннуитетных платежей, своевременного возобновления страховок, а также мониторинг предмета залога. Кроме того, региональные операторы принимают на себя обязательства по обратному выкупу дефолтных закладных, с последующей реализацией прав на предмет залога.

В диссертационной работе рассмотрены следующие схемы привлечения банками, выдающими ипотечные кредиты, долгосрочных кредитных ресурсов:

Схема 1. Выпуск банками ипотечных облигаций, обеспеченных закладными, и их реализация на финансовом рынке;

Схема 2. Рефинансирование банков через систему общих фондов банковского управления (ОФБУ);

Схема 3. Организация рефинансирования банков на вторичном рынке ипотечных кредитов через операторов этого рынка;

Схема 4. Рефинансирование банков через механизм выпуска ипотечных облигаций под залог закладных (ипотечных кредитов);

Схема 5. Заключение банком с юридическими и/или физическими лицами кредитных договоров под залог жилья с оформлением соответствующих закладных;

Схема 6. Выпуск банком ипотечных облигаций с обеспечением в виде залога ипотечных кредитов или закладных;

Схема 7. Рефинансирование ипотечных операций путем привлечения инвесторов через систему общих фондов банковского управления (ОФБУ).

Проведенный анализ используемых схем привлечения долгосрочных кредитных ресурсов позволил автору предложить схему создания в регионе рынка закладных, необходимого для организации самодостаточной системы рефинансирования ипотечного кредитования и активного вовлечения кредитных организаций в такое кредитование.

Предлагаемый автором подход определяет следующие этапы функционирования механизма рефинансирования.

1. Покупатель жилья обращается в банк за кредитом на покупку жилья.

2. Банк выдает ипотечный кредит под залог недвижимости на длительный срок. Оформляется закладная, которая переходит банку. В регистрирующем учреждении юстиции делается запись в государственном реестре об ипотеке.

3. Учредители ОФБУ – физические или юридические лица вносят в него деньги. В инвестиционной декларации банк – доверительный управляющий данного ОФБУ указывает, что средства фонда будут направлены на покупку закладных.

4. Банк – доверительный управляющий ОФБУ покупает закладные у других кредитных организаций за счет средств, переданных в ОФБУ его учредителями. Для перехода прав по закладной на ней совершается передаточная надпись в пользу доверительного управляющего и ему передается закладная.

5. Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от нового владельца закладной письменное уведомление о регистрации последнего в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество с заверенной надлежащим образом выпиской из реестра, делает промежуточные и окончательные платежи.

6. Доверительный управляющий формирует портфель закладных с тем, чтобы обеспечить учредителям ОФБУ стабильный доход. В случае

погашения, в т.ч. досрочного, доверительный управляющий покупает на вырученные средства другие закладные. На это направляются также средства, полученные от должников по обязательствам, в т.ч. в связи с частичным погашением основного долга.

В развитие предложенного подхода автор особое значение придает расширению услуг региональной платежной электронной системы, при которой банки технически при обезличивании денежных расчетов населения в состоянии аккумулировать внутренний региональный финансовый ресурс (по Пермскому краю порядка 30 млрд. руб. в год), который может быть задействован в рамках ОФБУ для инвестирования в строительство жилья через систему ипотечного кредитования, повышая доступность жилья и снижая финансовые риски для строительных организаций.

Вышеизложенное позволило автору разработать модель регионального механизма ипотечного кредитования с учетом функционирования территориальной платежной электронной системы и регионального общего фонда банковского управления (рис. 10).

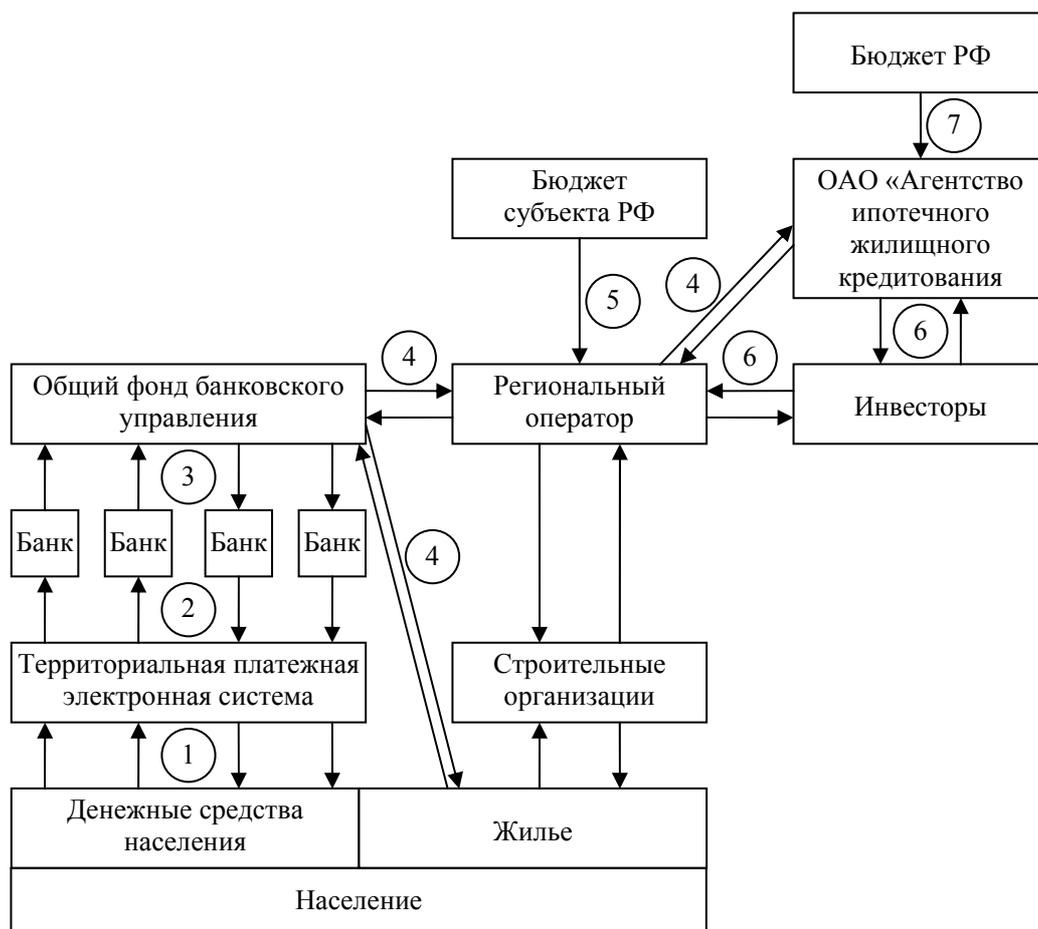


Рис. 10. Модель регионального механизма ипотечного кредитования

В модели цифрами обозначены:

1. Оборот денежных средств населения в рамках территориальной платежной электронной системы (доходы населения в Пермском крае в

2006 году ~ 330 млрд. рублей). Обезналичивание оборота денежных средств населения формирует в рамках территориальной (региональной) платежной электронной системы низкопроцентный (до 3-5%) внутренний региональный финансовый ресурс.

2. Оборот электронных денежных средств в банках, действующих в регионе.

3. Формирование регионального общего фонда банковского управления из электронных денежных средств.

4. Оборот закладных на жилье.

5. Региональные целевые программы и бюджетные обязательства.

6. Оборот облигаций.

7. Федеральные целевые программы и бюджетные обязательства.

Предлагаемая автором модель регионального механизма ипотечного кредитования, учитывающая внедряемую в России модель, позволяет аккумулировать внутренний региональный финансовый ресурс для повышения доступности жилья, обеспечения населения социальным жильем и снижения финансовых рисков в строительстве жилья.

## **5. Предложены методические рекомендации по развитию регионального механизма ипотечного кредитования.**

Главная задача регионального механизма ипотечного кредитования – обеспечение доступным жильем большинства населения региона. Ее решение взаимосвязано с насыщением рынка строящимся жильем и развитием региональной финансовой системы, обеспечивающей доступными большинству населения и строительным организациям финансовыми ресурсами.

Проведенное автором исследование показывает, что регулирование спроса и предложения на региональном рынке жилья входит в сферу компетенции региональных органов власти и, более того, позволяет им выступать в роли своеобразного регионального ипотечного брокера, осуществляющего деятельность по привлечению финансовых ресурсов для развития регионального рынка доступного и комфортного жилья.

На уровне субъекта Российской Федерации в силу действующего законодательства развитие регионального механизма ипотечного кредитования может осуществляться как исполнением бюджетных обязательств, так и посредством региональных целевых программ.

В субъекте Российской Федерации таковыми программами могут быть региональная целевая программа развития строительного комплекса, стимулирующая рост объемов строительства жилья и, соответственно, снижение рыночных цен на жилье, и региональная целевая программа развития ипотечного кредитования, обеспечивающая формирование соответствующих организационно-экономических механизмов. Обе региональные целевые программы входят в состав комплексной программы устойчивого

развития региона, которая, в свою очередь, должна быть направлена на формирование платежеспособного спроса со стороны населения в регионе.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ устойчивое развитие территорий – это обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений. Одним из принципов градостроительной деятельности по определению ГсК РФ является обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, что является основой и для указанных региональных программ.

Необходимость развития строительного комплекса и регионального механизма ипотечного кредитования посредством целевых программ определяется тем, что рынок не всегда позволяет в полной мере мобилизовать дополнительные финансовые и материальные ресурсы. Успешно решая задачи использования ресурсов, рынок в меньшей степени концентрируется на задачах их воспроизводства, требующих большей продолжительности инвестиционного цикла. Поэтому все, что связано с приданием строительному комплексу и механизму ипотечного кредитования поступательной целевой динамики в условиях дискретности крупных народнохозяйственных проблем, реализуется посредством региональных целевых программ. Оценка и выбор возможных вариантов программ производится по различным критериям на основе программно-целевого метода. Программа является также инструментом, обеспечивающим скоординированное развитие взаимосвязанных региональных подсистем (экономической, социально-демографической, экологической, институциональной и т.д.).

В современных экономических условиях для Пермского края, как и для России в целом, развитие регионального механизма ипотечного кредитования является одним из ключевых звеньев в решении жилищной проблемы населения. При правильной организации региональный механизм ипотечного кредитования, получив государственную поддержку на этапе ее внедрения, должен трансформироваться в саморазвивающуюся и самодостаточную систему, не требующую значительного бюджетного финансирования. Развитие регионального механизма ипотечного кредитования позволит:

- обеспечить активное развитие рынка жилья;
- перейти от прямой финансовой поддержки производителя к поддержке гражданина, желающего приобрести жилье;
- внедрить кредитно-финансовые механизмы, стимулирующие рост платежеспособного спроса граждан, направленного на более полное удовлетворение их потребности в жилье;

- вовлечь внебюджетные средства и, в первую очередь, денежные средства населения и средства финансово-кредитных учреждений в хозяйственный оборот региона;

- укрепить региональную финансовую систему;

- способствовать оживлению и развитию строительного комплекса и других секторов экономики региона.

В настоящее время на федеральном уровне уже созданы необходимые правовые, социально-экономические, финансовые и другие предпосылки для внедрения и использования данного механизма.

Вместе с тем в целях развития региональной системы ипотечного жилищного кредитования в регионах необходимо доработать соответствующую нормативную правовую базу, обеспечить формирование инфраструктуры рынка ипотечных кредитов, согласовать с профессиональными участниками ипотечного рынка механизм реализации жилищно-социальных программ в рамках системы ипотечного жилищного кредитования.

#### **РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ОТРАЖЕНЫ В СЛЕДУЮЩИХ ПУБЛИКАЦИЯХ:**

1. Портнова Э.Х. Основы регионального механизма ипотечного кредитования: теоретико-методологические аспекты. Препринт. – Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН, 2005. – 2,12 п. л.
2. Пыткин А.Н., Портнова Э.Х. Особенности регионального механизма ипотечного кредитования. Препринт. – Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН, 2006. – 3,86 п.л. (авт. 2,57 п.л.)
3. Мишарин Ю.В., Портнова Э.Х. Моделирование регионального механизма ипотечного кредитования. Препринт. – Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН, 2006. – 3,64 п.л. (авт. 1,82 п.л.)
4. Портнова Э.Х. Совершенствование регионального механизма ипотечного кредитования. Теория и практика экологической модернизации экономики территориальных образований: Сборник научных трудов / Под ред. А.Н. Пыткина. Пермский филиал Института экономики УрО РАН – Пермь: Изд-во НИИУМС, 2006. – Выпуск V. – 0,21 п.л.
5. Атаманова Е.А., Портнова Э.Х. Организационно-экономические аспекты развития регионального механизма ипотечного кредитования. Препринт. – Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН, 2007. – 3,6 п.л. (авт. 1,8 п.л.)
6. Портнова Э.Х. Совершенствование регионального механизма реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена: Научный журнал. Выпуск «Аспирантские тетради». № 10(31). – СПб., 2007. – 0,3 п.л.

---

Подписано в печать 10.04.2007 г.  
Формат 60x84 1/16. Бумага писчая. П.л. 1,41  
Тираж 100 экз. Заказ № 96

---

**Типография НИИУМС**  
**Пермь, ул. Ленина, 66**