

*На правах рукописи*

**Власов Александр Викторович**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА  
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**Специальность: 08.00.10** – Финансы, денежное обращение и кредит

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Москва – 2012

Работа выполнена в АНО ВПО «Российская академия предпринимательства»

**Научный руководитель** доктор экономических наук, профессор  
**Балабанова Анна Владимировна**

**Официальные оппоненты:** **Куликов Александр Георгиевич**  
доктор экономических наук, профессор,  
Заслуженный деятель науки РФ,  
ФГБОУ ВПО «Российская академия  
народного хозяйства и государственной  
службы при Президенте РФ»,  
профессор кафедры «Экономики и финансов  
общественного сектора»

**Опекунов Валерий Александрович**  
кандидат экономических наук, доцент,  
ФГБОУ ВПО «Государственный университет  
управления», доцент кафедры «Экономики  
строительства и управления инвестициями»

**Ведущая организация:** НОУ ВПО «Московский финансово-  
промышленный университет “Синергия”»

Защита диссертации состоится 19 июня 2012 года в 14.00 на заседании диссертационного совета Д 521.007.01 при АНО ВПО «Российская академия предпринимательства» по адресу: 105005, г. Москва, ул. Радио, д. 14.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке АНО ВПО «Российская академия предпринимательства».

Автореферат разослан «17» мая 2012 г.

Ученый секретарь диссертационного совета  
доктор экономических наук, профессор



А.З. Гусов

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы** определяется острой необходимостью совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования, усиления его роли в преодолении последствий кризиса и успешной реализации национальной стратегии модернизации экономики и социальной сферы.

Ипотечный рынок – структурообразующий сегмент современной кредитно-финансовой системы. Его главная роль состоит в вовлечении в хозяйственный оборот финансовых активов путем трансформации сбережений населения в инвестиционный капитал, используемый для решения жилищной проблемы. Тем самым он оказывает существенное влияние на динамику и структуру внутреннего спроса, который, как известно, является фундаментальным фактором устойчивого и высококачественного экономического роста.

В ведущих странах жилищная ипотека, на долю которой приходится 50%–100% ВВП, превратилась, как показал нынешний финансово-экономический кризис, в мощный фактор, определяющий циклы развития современной экономики.

Российский же рынок ипотеки находится лишь в стадии своего становления и формирования. Несмотря на то, что Федеральный закон об ипотеке был принят в 1998 г., ипотечное жилищное кредитование стало бурно развиваться лишь во второй половине двухтысячных годов.

Мировая практика показывает, что массовая эффективная жилищная ипотека возможна только при наличии достаточной и устойчивой финансовой базы в виде длинных и дешевых денег, сбалансированного рынка жилья и высокодоходного среднего класса.

В России пока таких условий нет. У нас, как известно, огромный хронический дефицит жилья и долгосрочных финансовых ресурсов. Отсутствует и третье условие. Появились лишь первые признаки зарождения среднего класса, соответствующего западным стандартам. По оценке Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), до кризиса лишь 9% россиян могли купить квартиру по ипотеке, а после кризиса – только 2% <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Официальный интернет-ресурс «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)

Сложившаяся в России ипотечная система не выдержала испытания кризисом. Потеряв внешние источники финансирования, на долю которых приходится более 40%, российский рынок жилищной ипотеки в 2009 г. упал почти на 80% <sup>2</sup>. Сократился и ввод в действие жилых домов. Объем работ по виду экономической деятельности «строительство» уменьшился на 16% <sup>3</sup>.

Тем самым финансово-экономический кризис показал полную несостоятельность нынешней модели российской ипотеки, являющейся крайне несовершенной имитацией американской ипотечной системы. В связи с этим сегодня, на наш взгляд, первостепенное значение приобретает не восстановление докризисной модели ипотеки, а создание условий для перехода к новой кризисоустойчивой ипотечной системе, относительно независимой от зарубежных рынков капитала и максимально ориентированной на решение острой жилищной проблемы.

Среди широкого комплекса экономических, финансовых, политических мер, направленных на решение этой жизненно важной проблемы, особую актуальность и значимость приобретает научное обоснование приоритетных направлений повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования, что и определило выбор темы исследования.

**Степень разработанности научной проблемы.** Развитие ипотечного жилищного кредитования – актуальная проблема экономической, финансовой, социальной и правовой политики Российской Федерации. За последние годы было защищено немало кандидатских и докторских диссертаций, опубликовано большое количество научной и публицистической литературы, разработаны законы и нормативно-правовые акты, многочисленные целевые программы и стратегии ипотечного жилищного кредитования в России. В них содержатся интересные теоретико-методологические подходы и положения, ценные практические рекомендации и предложения, направленные на повышение доступности жилья и развитие ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

---

<sup>2</sup> Официальный интернет-ресурс «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)

<sup>3</sup> РСЕ–2011, С. 36.

В процессе написания диссертационной работы были использованы труды зарубежных и отечественных ученых. Среди российских исследователей наибольший интерес представляют работы В. Ф. Бабак, Д. З. Вагапова, Н. Б. Косарева, А. Г. Куликова, В.В.Смирнова, В.А. Опекунова, Ю. С. Крупнова, Г. А. Цылиной, Т. Л. Чащиной, С.С. Хрулева и др.

Среди зарубежных ученых значительный вклад в теорию и практику ипотечного жилищного кредитования внесли: К. Артман, М. Барглам, А. Даймонд, А. Доунс, Дж. Миллар, А. О. Салливан, Т. С. Стейнметц, Р. Страйк, Ф. Уитт и др.

Таким образом, в настоящее время имеется весьма существенная теоретико-методологическая база для развития теории и практики ипотечного жилищного кредитования в России. В то же время анализ имеющейся литературы показывает, что все же явно недостаточно специальных работ и научных публикаций по столь важному вопросу, каким является повышение эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования в посткризисных условиях развития.

**Цель и задачи диссертационного исследования** заключаются в раскрытии концептуальных основ и особенностей функционирования российского рынка жилищной ипотеки и определении на этой основе ключевых направлений повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования.

**Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:**

- раскрыть наиболее острые проблемы и современные тенденции развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования;
- провести сравнение отечественной и зарубежной практики ипотечного жилищного кредитования и выявить наиболее эффективные механизмы его развития;
- определить финансовые источники и правовые основы ипотечного жилищного кредитования и их соответствие посткризисным условиям;
- обосновать необходимость перехода к новой кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки, более адекватной российским условиям;

- определить приоритетные направления активизации рынка ипотечного жилищного кредитования в механизме посткризисного развития российской экономики;
- разработать предложения по совершенствованию механизма ипотечного жилищного кредитования.

**Объектом исследования** является механизм ипотечного жилищного кредитования и условия его развития в посткризисный период.

**Предмет исследования** – совокупность финансово-экономических и организационно-правовых отношений в сфере ипотечного жилищного кредитования.

### **Теоретико-методологическая основа исследования**

Диссертация написана на основе научной, аналитической и статистической информации о состоянии и тенденциях развития рынка ипотечного жилищного кредитования. В работе использовались аналитические исследования и прогнозные разработки Минэкономразвития, Минздравсоцразвития, Минрегионразвития, Центрального Банка России, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, информационные ресурсы сети Интернет, материалы периодической печати, научно-методическая литература, материалы научных конференций, а также нормативно-правовые акты Российской Федерации, Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, регулирующие рынок ипотечного жилищного кредитования.

**Эмпирической базой исследования** служат официальная статистическая информация, Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, Федеральная целевая программа «Жилище», Стратегия развития финансового рынка Российской Федерации на период до 2020 г., нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации, а также материалы и публикации в научных изданиях и средств массовой информации. Наряду с этим использовались материалы ведущих экономических институтов РАН, отчетность ипотечных агентств США и Европейского Союза.

**Научная новизна исследования заключается** в обосновании перехода к кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки и определении на этой

основе приоритетных направлений повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования в целях активизации его роли в преодолении последствий кризиса и реализации национальной стратегии существенного повышения уровня и качества жизни.

Основные научные результаты, содержащие элементы научной новизны:

1. Доказано, что современная жилищная ипотека представляет важную социально-финансовую подсистему глобальной экономики, функционирующую на основе взаимозависимости и взаимодействия между рынками ипотечного кредита, жилья, страхования, капитала и ценных бумаг, между которыми существуют прямые и обратные связи, образующие единый кредитно-финансовый механизм ипотечной системы.

2. Дана социально-экономическая оценка российской модели ипотечного жилищного кредитования, являющейся крайне несовершенным подобием американской, которая не во всем подходит для России, так как у нас есть свои особенности и цели развития. В США главная цель ипотеки – стимулирование финансовых спекулянтов путем развития различных финансовых инноваций, что спровоцировало бурный рост рынка субстандартной ипотеки, став одной из главных причин нынешнего финансово-экономического кризиса. Миссия же российской ипотеки состоит в наиболее полном удовлетворении интересов ипотечных заемщиков, нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем повышения доступности жилья. Другое серьезное различие состоит в том, что в США нет проблемы финансирования ипотеки и доступности жилья, в то время как у нас глубокий хронический дефицит долгосрочных финансовых ресурсов и доступного жилья. Показано, что России нужна жилищная ипотека, адекватная сегодняшним ее условиям и национальной стратегии повышения уровня и качества жизни широких масс населения.

3. Сформулирована совокупность теоретических положений, доказывающих необходимость и целесообразность перехода к устойчивой конкурентоспособной модели ипотеки, главным финансовым источником которой служат долгосрочные ресурсы отечественных консервативных институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых компаний, целевые накопления будущих ипотечных заемщиков), что существенно снизит ее зависимость от миро-

вых рынков капитала, а также коррупционную и спекулятивную составляющие. Представляется, что такая модель жилищной ипотеки в большей степени соответствует нынешнему этапу социально-экономического развития России.

4. Доказана необходимость усиления конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования, что позволит снизить стоимость ипотеки и повысить качество обслуживания ипотечных кредитов. Сегодня ключевую роль на рынке играют Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и государственные банки. Перед кризисом около 90% всех ипотечных кредитов были выданы АИЖК, Сбербанком и ВТБ-24, которые, в отличие от коммерческих банков, работают на дешевых бюджетных средствах, в силу чего они имеют сильные конкурентные преимущества <sup>4</sup>.

Вход на рынок новых игроков осложняет острый дефицит дешевых долгосрочных денежных средств и надежных заемщиков, а также создает трудности в процессе реализации залога и др.

5. Выявлены факторы, сдерживающие посткризисное восстановление и развитие новой кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки, среди которых наиболее важные: существенная недооценка социально-экономической значимости жилищной проблемы, низкий уровень реальных доходов на душу населения, чрезмерная доходная дифференциация домашних хозяйств, отсутствие мощного среднего класса, соответствующего по уровню и качеству жизни западным стандартам, экономически и социально неоправданный рост стоимости жилья, несовершенство финансового ипотечного механизма, низкая финансовая грамотность населения, нестабильность финансово-кредитной системы, отсутствие действенной системы стимулирования сберегательно-инвестиционной функции домашних хозяйств.

6. Обоснованы приоритетные меры повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования, состоящие из двух групп. К первой группе относятся предложения по совершенствованию кредитно-финансового механизма ипотеки, в частности: создание устойчивой национальной системы финансирования ипотеки, активизация и развитие рефи-

---

<sup>4</sup> Эксперт. – № 9. – 2010, С. 25.



нансирования и секьюритизации ипотечных кредитов, либерализация и увеличение выпуска ипотечных облигаций, минимизация рисков, улучшение оценки залога и платежеспособности заемщика, повышение качества обслуживания клиентов, усиление государственной финансовой поддержки жилищной ипотеки и др.

Ко второй группе относятся меры по улучшению нормативно-правового механизма регулирования рынка жилищной ипотеки в целях устранения пробелов и противоречий, а также приведения действующего законодательства в соответствие с реальной стоимостью жизни и динамикой располагаемых финансовых ресурсов домохозяйств, что сделает ипотеку более доступной для широких масс населения.

**Теоретическая значимость результатов исследования** состоит в развитии теории и практики ипотечного жилищного кредитования, в частности в разработке механизмов активизации ипотечного жилищного кредитования и повышении его роли в национальной стратегии социально-экономического развития России. Предложены меры по совершенствованию нормативно-правового механизма ипотечного жилищного кредитования, направленного на устранение недостатков и противоречий действующего законодательства в этой сфере.

**Практическая значимость исследования** состоит в том, что полученные в ходе исследования теоретические выводы и сформулированные на их основе практические предложения способствуют повышению эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования.

Сформулированные автором предложения по совершенствованию финансово-правового механизма в сфере жилищной ипотеки могут быть использованы органами государственной власти, кредитно-финансовыми организациями, научными институтами, а также в процессе преподавания финансовых дисциплин.

Выводы и рекомендации диссертационного исследования приняты к внедрению и частично использованы в работе ОАО АКБ «Инвестбанк», НП «Защита прав соинвесторов “МОЛОДЕЖНАЯ”», ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», строительной компании «Капиталь» (ООО). Материалы диссертации используются в учебном процессе

АНО ВПО «Российская академия предпринимательства», НП ВПО «Институт Международных Социально-Гуманитарных Связей».

**Соответствие диссертации Паспорту научной специальности ВАК.**

Диссертационное исследование соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит», п. 9.3 «Развитие инфраструктуры кредитных отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования», п. 9.6 «Законы и закономерности кредитной сферы банковской деятельности».

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертации докладывались на всероссийских и международных конференциях: «Анализ эффективности федерального бюджета: вопросы теории и практики» (г. Москва, октябрь 2005 г.), «Экономические, социальные и правовые проблемы современной молодежи» (г. Волоколамск, май 2010 г.), «Проблемы управления экономикой в трансформируемом обществе» (г. Пенза, ноябрь 2010 г.), «Современный российский бизнес: +/-» (г. Москва, март 2011), «Российское предпринимательство: история и современность» (г. Москва, май 2011), «Модернизация экономики России в условиях глобального кризиса» (г. Пенза, сентябрь 2011 г.), «Образование, Наука, Культура» (г. Гжель, декабрь 2011), «Вопросы образования и науки: теоретический и методический аспекты» (г. Тамбов, май 2012), «Российское предпринимательство: история и современность. Методология и практика в свете теории сложных систем» (г. Москва, май 2012); круглых столов: «Бюджетная политика Российской Федерации: проблемы и пути решения» (г. Москва, октябрь 2005 г.), «Инновационные и информационные технологии в образовании, экономике, бизнесе и праве» (г. Волоколамск, ноябрь 2010 г.), «Тенденции и противоречия развития Российского права на современном этапе» (г. Пенза, декабрь 2010 г.).

**Публикации.** По материалам диссертации автором опубликованы: одна монография, 26 научных работ общим объемом 8,2 п.л., в том числе 6 статей в изданиях, рекомендованных ВАК России.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих 7 параграфов, заключения, списка использованной литературы. Цифровой и аналитический материал представлен в 7 таблицах, 7 рисунках. Список использованной литературы содержит 217 наименований.

Цель и задачи диссертационного исследования обусловили его логику и определили следующую структуру работы:

## **Введение**

### **ГЛАВА I. Концептуальные основы и особенности функционирования рынка ипотечного кредита**

- 1.1. Ипотека – важная составляющая современной финансово-кредитной системы
- 1.2. Усиление сбалансированности рынка жилья – решающее условие развития ипотеки
- 1.3. Государственная политика стимулирования развития жилищной ипотеки
- 1.4. Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его адаптация к российским условиям

### **ГЛАВА II. Приоритетные направления совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования**

- 2.1. Создание устойчивой конкурентоспособной модели жилищной ипотеки – ключевая задача
- 2.2. Совершенствование кредитно-финансового механизма жилищной ипотеки
- 2.3. Актуальные проблемы улучшения правового механизма регулирования рынков ипотеки и жилья

## **Заключение**

## **Библиография**

## Основное содержание работы

В диссертации рассматриваются две взаимосвязанные научно-практические проблемы, решение которых будет способствовать повышению эффективности механизма российской жилищной ипотеки и доступности жилья.

Исходным пунктом исследования служит анализ концептуальных основ и особенностей функционирования российского рынка ипотечного жилищного кредитования, что позволило выявить наиболее острые проблемы в этой сфере и пути их решения.

### **I. Социально-экономическая оценка российской модели экономики**

Рынок ипотеки, являясь важной составляющей современной кредитно-финансовой системы, оказывает существенное влияние не только на ее развитие, но и на динамику и источники экономического роста и уровень жизни.

Яркий пример тому США, где до сих пор на рынках ипотеки и жилья сохраняется сложная ситуация. За четыре кризисных года (2007–2010 гг.) за долги были выселены 6,5 млн. домовладельцев. Изъятые и выставленные банками на продажу объекты составляют, в зависимости от штата, 30–50% рынка<sup>5</sup>. Уровень просрочки по жилищным кредитам все еще остается высоким и снижается крайне медленно. Несмотря на резкое снижение цен на жилье и ипотечных ставок, спрос на жилье растет незначительно<sup>6</sup>.

Что касается российского рынка ипотеки, то пережив глубокое кризисное падение, с осени 2010 г. он начал оживать. По итогам года объем выданных ипотечных кредитов по сравнению с 2009 г. вырос в 2,5 раза, достигнув 380 млрд. руб. вместо 152,5 млрд. руб. В 2011 г. рынок продолжил рост. Объем выданных ипотечных кредитов составил почти 713 млрд. руб., увеличившись в 1,9 раза по сравнению с 2010 г. и превысив докризисный объем в 1,1 раза. Прогноз АИЖК на текущий год – увеличение рынка ипотеки до 800–1000 млрд. руб.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Эксперт-недвижимость. – 29 ноября–5 декабря 2010 г., С. 28.

<sup>6</sup> Эксперт. – № 45. – 2011 г., С. 66.

<sup>7</sup> www.ahml.ru

На наш взгляд, такой взрывной рост ипотечного кредитования обусловлен двумя факторами: стабильно высокими мировыми ценами на нефть и усилением конкуренции на рынке жилой ипотеки, которая привела к массовому снижению процентных ставок по ипотечным кредитам и либерализации требований к заемщикам. Так, в 2011 г. средний размер ставки по рублевым ипотечным кредитам достиг своего исторического минимума – 11,9% вместо 13% в конце 2010 г.<sup>8</sup>

Однако едва рост ипотечного кредитования стал походить на тенденцию, как из-за ожидания новой волны кризиса, резкого ухудшения делового климата и социально-политической ситуации официальная статистика зафиксировала в начале 2012 г. снижение активности на рынке жилищной ипотеки. Многие коммерческие банки стали сокращать свои ипотечные программы, ужесточать условия кредитования, в частности повышать процентные ставки и требования к платежеспособности заемщиков и условиям выдачи кредитов. Так что существует большая вероятность того, что по итогам года возможно замедление темпов роста ипотечного кредитования.

Сложность ситуации в сфере жилищной ипотеки состоит в том, что рынок ипотечного кредита подвержен сильному влиянию спекулятивного капитала, который чрезвычайно изменчив, что многократно усиливает его волатильность и непредсказуемость. Именно в силу этой особенности на нем достаточно сильно надуваются спекулятивные пузыри, схлопывание которых вызывает негативную цепную реакцию на других рынках, что в конечном счете ведет к спаду реальной экономики.

Такая неустойчивая динамика российского ипотечного кредитования – результат многих причин, наиболее значимая из которых заключается в том, что его становление и формирование происходит в условиях трансформационного переходного периода, главным содержанием которого является первоначальное накопление капитала.

Несмотря на эту критически важную специфику, российская ипотечная система разрабатывалась по образу и подобию американской модели,

---

<sup>8</sup> Ведомости, 13 февраля, 2012 г.

опирающейся на прочный социально-финансово-экономический фундамент в виде дешевых и долгосрочных финансовых ресурсов, высокого уровня обеспеченности жильем, значительного спроса на ипотеку и масштабного развития рынка деривативов.

Важная специфика американской модели ипотеки состоит в том, что жилье в США является объектом главным образом финансовых инвестиций в целях получения высокой краткосрочной прибыли, а не капиталовложений в целях улучшения жилищных условий.

Такая модель ипотеки в принципе невозможна в России. У нас главным источником финансирования ипотеки служат бюджетные средства. Если американская модель ипотеки опирается на накопленный огромный жилищный фонд, то в России колоссальный дефицит жилья. Нет у нас и критической массы надежных ипотечных заемщиков, так как США и Россия находятся на качественно различных этапах развития. Если в США рыночный механизм за 300 лет достиг своей кульминации, то российскому рынку всего лишь 20 лет, а ипотечному – чуть более 10. Причем его формирование происходит в условиях трансформационного переходного периода, сопровождающегося глубокими разрушительными процессами, огромным падением экономики и уровня жизни. Поэтому в России нет тех источников дешевых и долгосрочных финансовых ресурсов, из которых финансируется ипотека в США.

Но главное преимущество США состоит в том, что ее национальная валюта выполняет функцию мировых денег, в силу чего их казначейские облигации являются наиболее надежным инструментом инвестирования капитала. Не секрет, что американская экономика, в том числе и ипотека, финансируется практически всеми странами мира, не исключая и Россию.

Исследование, проведенное в диссертации, показало, что российская ипотека в значительной мере финансируется прежде всего за счет американского капитала. Так, в 2000 г. американский фонд TUSRIS, созданный правительством США, планировал выкупить ипотечных кредитов на 130 млн. долл.<sup>9</sup> Производный характер российской ипотеки от американского капитала, – это не только сильная ее уязвимость от экономики и финансовой си-

---

<sup>9</sup> Эксперт. – № 12. – 2000, С. 19.

стемы Штатов, но и очень серьезный финансово-экономический канал влияния США на внутреннюю и внешнюю политику России, что создает огромную угрозу ее национальной безопасности.

С учетом данного обстоятельства в диссертации приводятся аргументы, доказывающие необходимость использования альтернативной модели ипотеки, в качестве которой может служить стройсберкасса, являющаяся контрактно-сберегательной системой ипотеки. Суть ее состоит в том, что главным источником ее финансирования являются средства целевых накоплений будущих заемщиков.

На наш взгляд, эта модель ипотеки имеет существенное преимущество перед американской. Во-первых, стройсберкасса, являясь учреждением небанковского типа, не использует такой спекулятивный источник финансирования ипотеки, каким являются финансовые инновации. Во-вторых, она в большей степени соответствует сегодняшним российским условиям, так как ориентирована на внутренние источники ее финансирования и на строительство нового жилья для улучшения жилищных условий, а не на его перераспределение, как в США.

Несмотря на явные преимущества и прозрачность контрактно-сберегательной модели ипотеки, Госдума РФ до сих пор не приняла законопроект «Об обществе взаимного кредитования». Кстати сказать, такая модель ипотеки получила широкое распространение в послевоенной Германии, когда там были довольно схожие с нынешней Россией условия.

Тем не менее в Долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г. предпочтение отдается американской модели финансирования ипотеки за счет привлечения капитала с финансового рынка. Так, доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, в общем объеме ипотеки должна вырасти с 3,56% – в 2010 г. до 45% – в 2012 г., а к 2030 г. – до 66%<sup>10</sup>. Представляется, что такое слепое подражание американской модели ипотеки после масштабного ее краха в 2007–2008 гг. вряд ли целесообразно.

---

<sup>10</sup> Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г. [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)

Сегодня все мировое сообщество признало, что разбухание фиктивного капитала достигло критического уровня и представляет главную угрозу существования современной финансово-хозяйственной системы. Поэтому активно выдвигаются требования по принятию мер, направленных на существенное сокращение фиктивного капитала, ужесточение регулирования рынка производных бумаг, принятие новых более строгих требований к деятельности финансовых институтов.

На наш взгляд, и для России задачей первостепенной важности является создание условий для перехода к кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки, в которой спекулятивная составляющая сведена к минимуму, а жилье должно приобретаться главным образом для улучшения жилищных условий, а не для перепродажи и сдачи в аренду, как сейчас. Если рынку совершенно безразлично, кто и зачем приобретает жилье, то для государства, тем более социального, каким является Российская Федерация, должно быть не все равно. Тем более, что для России обеспечение населения жильем, соответствующего принятым стандартам, – важнейшая и острейшая социальная проблема, требующая безотлагательного решения.

## **II. Ключевые направления повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования**

Исследование этой научно-практической проблемы базируется на основе анализа большого массива эмпирического материала, отражающего реальные процессы, происходящие в сфере ипотечного кредита.

В диссертации дано определение механизма ипотечного кредитования и разработана система показателей, характеризующих его эффективность, среди которых наиболее значимыми являются: доступность ипотеки и жилья для средне- и низкодоходных домохозяйств; объем и источники финансирования ипотеки; качество ипотечного портфеля; сбалансированность развития рынков ипотечного кредитования жилья, страхования и фиктивного капитала; уровень развития системы управления рисками; качество правового регулирования финансово-экономических отношений в сфере ипотеки. Главная особенность этих показателей в том, что они экстремально волатильны в силу своей высокой чувствительности к изменениям внутренней и внешней среды.



На основе этой совокупности показателей анализ приоритетных направлений повышения эффективности механизма кредитования под залог недвижимости проводится в двух аспектах: во-первых, с точки зрения уровня развития кредитно-финансового механизма жилищной ипотеки и, во-вторых, в плане соответствия существующего нормативно-правового регулирования финансово-экономических отношений в сфере ипотечного кредитования посткризисной ситуации в России и мировой экономике.

Такой системный подход позволил оценить эффективность российской ипотечной системы как с точки зрения условий развития ипотеки и источников ее финансирования, так и с позиции повышения инвестиционной привлекательности рынка ипотеки.

Что касается кредитно-финансового механизма ипотечного жилищного кредитования, то его эффективность находится в прямой и сильной зависимости от уровня развития и качества как национальной, так и мировой кредитно-финансовой системы. В диссертации показано, что несмотря на интенсивное развитие российской кредитно-финансовой системы в нулевые годы, ей все еще присущи значительные системные риски, основным источником которых служит слабость и глубокая структурная деформация ресурсной базы банков, что негативно влияет на их кредитно-инвестиционную деятельность.

По оценкам ЦБ РФ, почти у трети банков собственный капитал ниже установленной нормы <sup>11</sup>. Кризис еще больше усугубил эту проблему, резко сократив все традиционные источники увеличения как собственного капитала, так и привлеченных финансовых ресурсов.

Другая важная особенность российской кредитной системы состоит в том, что в ней доминирующую роль играют госбанки, что существенно ухудшает конкурентную среду, так как многие частные банки не имеют доступа не только к бюджетным средствам, но и к рыночным источникам финансирования.

По мнению многих финансовых аналитиков, сравнительно высокая доля госбанков – показатель слабости российской кредитной системы и ее низкой эффективности. Так что одним из направлений повышения устойчи-

---

<sup>11</sup> Официальный интернет-ресурс ЦБ РФ <http://www.cbr.ru>

вости и конкурентоспособности российской банковской системы и кредитного рынка является приватизация госбанков.

В диссертации отмечается, что другим серьезным фактором, тормозящим эффективное развитие рынка жилищной ипотеки, служит глубокий дисбаланс между структурой активов и пассивов, в силу которого приходится использовать краткосрочные деньги для долгосрочных ипотечных кредитов, что многократно усиливает финансовые и кредитные риски.

Но, самое главное, пожалуй, состоит в том, что основная масса российских коммерческих банков по своей сути, скорее, является не кредитными организациями, а ростовщиками, главной целью которых служит максимизация прибыли любыми средствами. При этом большая часть прибыли идет на личное обогащение собственников и топ-менеджеров. В работе отмечается, что у нас сложилась парадоксальная ситуация: банков много, а их роль в финансировании реальной экономики минимальная.

Далек от совершенства и российский фондовый рынок. Несмотря на принимаемые меры, он все еще является рынком краткосрочного спекулятивного капитала. По своему объему, механизму регулирования наш рынок существенно уступает многим зарубежным биржам, где процедура эмитирования ценных бумаг более простая, прозрачная и дешевая. Поэтому российские корпорации предпочитают торговать своими бумагами на фондовых рынках других стран.

Кризис дал весьма негативную оценку современной кредитно-финансовой системе, фундаментом которой служат различные пирамиды, в результате чего заемный капитал многократно превышает собственный и ВВП, что свидетельствует о том, что перекредитование достигло такого критического уровня, когда дальнейшая кредитная экспансия из стимула развития реальной экономики превращается в антистимул и неизбежно заканчивается кризисом, и никаких способов избежать его не существует.

Так что создание самодостаточной, устойчивой и конкурентной национальной кредитно-финансовой системы – задача первостепенной важности, без решения которой практически невозможна доступная для средне- и низкорядных слоев населения жилищная ипотека. В кардинальном улучшении

нуждаются все ее составляющие, но решающее значение имеет улучшение процессов кредитования и повышения качества кредитного портфеля.

Кредит – мощный рыночный инструмент превращения денег в функционирующий капитал. Вовлекая временно свободные деньги в хозяйственный оборот, кредитные организации тем самым активно участвуют в финансировании экономики и повышении ее эффективности.

Однако, как показывает историческая практика, кредит выступает сильным рычагом стимулирования экономического роста и повышения уровня жизни только в том случае, если строго соблюдаются выработанные наукой и подтвержденные практикой основополагающие принципы кредитования. Только в этом случае риск невозврата кредита сводится к минимуму, что превращает его в надежный источник финансирования экономики.

Так, базовыми принципами ипотечного кредитования являются: соотношение ежемесячных платежей по кредиту, включая сумму основного долга и проценты, налоги и страховые взносы, не должны превышать строго определенного уровня ежемесячного денежного дохода заемщика. Срок погашения кредита под залог жилья не может быть меньше 10 и более 30 лет. Оценку залога должны производить компетентные специалисты, имеющие лицензии.

Важное отличие ипотечного кредита от других видов состоит в том, что для ипотечного кредитора главным показателем надежности заемщика служит не его доходность, а хорошая кредитная история. Кредит – это долг, который должен быть обязательно возвращен кредитору. В противном случае кредит из стимула превращается в фактор, разрывающий цепочку создания стоимости и систему платежей, провоцирующий тем самым возникновение кризисных явлений.

Невозврат кредита оказывает крайне негативное влияние не только на кредитора, но и заемщика. Особенно, когда кредит выдается под залог жилья. В случае неисполнения обязательств по ипотечному кредиту залог (жилье) становится собственностью кредитора. Потеря жилья, особенно если оно используется для проживания, – огромная трагедия. Поэтому ипотечный кредит надо брать только в том случае, если есть твердая уверенность в его возврате. Между тем в 90-е годы прошлого века и нулевые годы XXI в.

под влиянием политики дерегулирования и дешевых денег сформировалась ультралиберальная спекулятивная модель кредитно-финансовой системы, основанная на доминирующей роли фиктивного капитала, что привело к эрозии фундаментальных принципов организации кредитного процесса.

Сегодня кредиты выдают не только банки, но и различные небанковские организации, деятельность которых практически не контролируется и не регулируется. В борьбе за заемщика и те, и другие снижают требования к платежеспособности заемщиков, условиям выдачи и обслуживания кредитов, контролю за их целевым использованием и т.д.

Отказ от основополагающих принципов кредитования привел к резкому снижению качества ипотечного портфеля и росту сегмента субстандартной ипотеки, длительное и устойчивое существование которой по определению невозможно. Поэтому возвращение кредита к своим базовым принципам – решающее условие совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования.

Не менее остро стоит проблема улучшения финансового механизма жилищной ипотеки, главная цель которой – обеспечение ипотеки дешевыми долгосрочными финансовыми ресурсами и снижение ее стоимости.

Из широкого круга средств повышения эффективности финансового механизма в диссертации в качестве приоритетных выделены: секьюритизация, рефинансирование и процентная политика, ориентированная на снижение избыточно высокой по мировым меркам маржи российских банков.

Показано, что их разумное, экономически взвешенное использование позволяет существенно активизировать деятельность финансовых институтов на рынке жилищной ипотеки, ориентированной на повышение доступности жилья.

Высокая стоимость кредита – один из самых серьезных пороков российской ипотечной системы. Цена кредита, как и любого другого товара, определяется совокупность макро- и микроэкономических условий. Главными макроэкономическими факторами служат ключевые показатели денежно-кредитной политики (ставка рефинансирования, масштабы и характер инфляции, валютный курс). На уровне кредитных организаций стоимость

ипотеки зависит от качества их менеджмента, политики снижения затрат на организацию кредитного процесса, вида процентной ставки (фиксированной или переменной), правильности оценки стоимости и качества залога, размеров первоначального взноса, маржи и комиссий.

В отличие от развитых стран, где проводится политика дешевых денег, а инфляция не превышает 2%–3%, в России, несмотря на кризисное снижение инфляции, она все еще остается достаточно высокой, а ЦБ продолжает проводить жесткую денежно-кредитную политику, сокращая денежное предложение. Рост денежной массы в 2011 г. снизился с 28% до 23%<sup>12</sup>. В то время, как спрос на деньги растет. Разрыв между предложением и спросом на денежном рынке спровоцировал рост стоимости рыночного фондирования, что в конечном счете привело к смене тренда: снижение стоимости ипотеки сменилось ее повышением.

Отдавая должное необходимости и важности повышения эффективности кредитно-финансового механизма жилищной ипотеки, в диссертации доказывается, что одного этого явно недостаточно для создания кризисоустойчивой модели ипотеки.

Для того, чтобы превратить жилищную ипотеку в высокоразвитый и устойчивый сегмент национальной финансово-кредитной системы, необходимо иметь хорошо проработанное, адекватное российским условиям, законодательство, устанавливающее строгие правила поведения на рынке ипотеки, за нарушение которых предусматриваются серьезные меры наказания, вплоть до уголовной ответственности.

В диссертации отмечается, что эффективность нормативно-правового механизма, впрочем как и кредитно-финансового, определяется тем, насколько его нормы способствуют реализации главной цели ипотечной системы – повышению доступности жилья. Между тем сегодня в решении этой критически важной социально-экономической проблемы главную роль играет рынок, ориентированный на высокодоходных граждан. Поэтому жилье в России превратилось в объект финансовых инвестиций с целью получения прибыли.

---

<sup>12</sup> Эксперт. – № 10. – 2012 г., С. 54.

Высокодоходные слои населения, как свидетельствуют их налоговые декларации, интенсивно скупают недвижимость, в том числе и жилье. Поэтому большая часть квартир приобретается с целью перепродажи и сдачи в аренду.

Так что, несмотря на достаточно высокие темпы строительства жилья, жилищная проблема, если ее понимать как удовлетворение не спроса, а потребности людей в улучшении жилищных условий, практически не решается. Поэтому, на наш взгляд, жилье должно перестать быть объектом спекуляции и наживы.

Решить эту проблему может только государство с помощью правового механизма, защищающего интересы среднего класса и низкодоходных слоев населения. Исходя из этого интересна советская практика, когда право вступления в жилищный кооператив имели только те, кто действительно нуждался в жилье. По нашему убеждению, нельзя решение жилищной проблемы отдавать на откуп спекулятивному высококриминализованному рынку жилья.

Выявленная приоритетность задач позволила подвести научно обоснованную базу для формирования устойчивой конкурентоспособной модели ипотечного кредитования (рис.1).

Исследование показало, что нынешний нормативно-правовой механизм, регулирующий финансово-экономические и юридические отношения в сфере жилой ипотеки, является крайне несовершенным и малоэффективным. Во-первых, в силу того, что значительная его часть формировалась в 90-е годы прошлого века, он перестал соответствовать современным условиям. Во-вторых, он носит дискриминационный характер, так как главным образом защищает интересы кредиторов и ущемляет интересы заемщиков. В-третьих, ряд норм Федерального закона «Об ипотеке» носят декларированный характер и т.д.

Так что существует настоятельная необходимость радикального улучшения существующего законодательства и принятия новых законов, стимулирующих решение жилищной проблемы. В связи с этим в диссертации сформулированы предложения, направленные на устранение пробелов и противоречий в Федеральном законе «Об ипотеке».

Так, в целях улучшения условий страхования ответственности заемщиков перед кредиторами предлагается отменить требования, согласно ко-



**Рис. 1. Условия формирования устойчивой модели ипотечного жилищного кредитования**

торым приобретенная страховка должна быть оплачена одновременно за весь срок кредитного договора.

Также, на наш взгляд, целесообразно отменить ограничение на максимальный размер страховой суммы по договору страхования и установить ее минимальный порог – не менее 10% от суммы обязательства, обеспеченного ипотекой. Кстати сказать, установление минимального размера страховой премии сегодня широко используется в международной практике.

В диссертации предложены и другие поправки к закону «Об ипотеке», а также обосновывается безотлагательное принятие законов о Стройберкассе, долевом строительстве, банкротстве физических лиц.

Все рассмотренные приоритетные направления повышения эффективности механизма ипотечного жилищного кредитования органически связаны и взаимообусловлены. Между ними существуют прямые и обратные связи, и только как единое целое они могут оказать системное воздействие на создание условий для формирования кризисоустойчивой модели жилищной ипотеки, ориентированной на успешное решение жилищной проблемы.

Итак, преодоление кризисных последствий и переход на более высокий этап развития жилищной ипотеки по определению невозможно на базе сохранения старой модели ипотеки. Необходимы глубокие качественные преобразования в ее кредитно-финансовом и правовом механизме, адекватные специфическим условиям России.

**В заключении** содержатся теоретические положения и практические рекомендации, направленные на совершенствование механизма функционирования российского рынка жилищной ипотеки и создание условий для перехода к кризисоустойчивой модели экономики.



**По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:**

**I. Монографии**

1. Власов А. В. Институт ипотечного жилищного кредитования: становление, развитие, перспективы. Монография. – М.: АП «Наука и образование», 2009. – 6,97 п. л.

**II. Публикации в периодических научных изданиях, рекомендуемых ВАК**

2. Власов А. В. Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Путеводитель предпринимателя, вып. VII. – М.: АП «Наука и образование», 2010. – 0,5 п. л.
3. Власов А. В. Предложения по совершенствованию правового регулирования деятельности отдельных ипотечных институтов в России // Теория и практика общественного развития. – № 2. – 2010. – 0,5 п. л.
4. Власов А. В. Конституция Украины и Российской Федерации как основной документ для развития ипотечного жилищного кредитования в данных странах // Ученые записки Российской Академии предпринимательства, вып. XXV. – М.: АП «Наука и образование», 2010. – 0,5 п. л.
5. Власов А. В. Проблемы развития «Стратегии ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» // Теория и практика общественного развития. – № 1. – 2011.
6. Снижение налоговой нагрузки для девелоперов, как один из механизмов развития ипотечного жилищного кредитования // Ученые записки Российской Академии предпринимательства, вып. XXVII. – М.: АП «Наука и образование», 2011. – 0,5 п. л.
7. Посткризисное развитие ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Путеводитель предпринимателя, вып. XII. – М.: АП «Наука и образование», 2012. – 0,5 п. л.

### III. Публикации в других изданиях

8. Власов А. В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» // Черные дыры в российском законодательстве. – 2008. – № 4. – 0.5 п. л.
9. Власов А.В. Наиболее актуальные проблемы ипотечного кредитования в России // Федерация. – № 3 (46). – 2008. – 0.5 п. л.
10. Власов А.В. Некоторые юридические и экономические аспекты ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Право: теория и практика. – № 3 (104). – 2008. – 0.6 п. л.
11. Власов А. В. Ипотечное кредитование как возможность реализации прав граждан Российской Федерации на доступное жилье // Юридические науки. – 2 (30). – 2008– 0.6 п.л.
12. Власов А.В. Договорные общественные отношения при ипотечном жилищном кредитовании в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» // Современные гуманитарные исследования. – 2008. – № 5 (23). – 0.6 п.л.
13. Власов А. В. Становление института ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Экономика и финансы. – № 8 (147). – 2008. – 1.0 п. л.
14. Власов А. В. Ипотечное кредитование на Украине, в России и Чешской Республике // Вестник Луганского национального университета им. Т. Шевченко. – № 1. – 2010. – 0.5 п.л.
15. Проблемы договорного регулирования ипотечного жилищного кредитования. Право и жизнь. – № 153. М. – 2011. – 0,5 п.л.
16. Гражданско-правовое регулирование ипотечного кредитования в жилищной сфере Российской Федерации. Образование и право. М. – № 6.(22) 2011. – 0,5 п.л.

### **Тезисы выступлений на конференциях**

17. Власов А.В. Развитие ипотечного жилищного кредитования на современном этапе // Проблемы управления экономикой в трансформируемом обществе. – 2010. – Сборник научных трудов. VII Международная-практическая конференция. – 0,5 п.л.
18. Риски при ипотечном кредитовании и пути их минимизации // Инновационные и информационные технологии в образовании, экономике, бизнесе и праве. – Сборник научных трудов № 6. – 2011. – 0.5 п.л.
19. Обзор становления и развития ипотечного жилищного кредитования в Древней Греции, Древнем Риме, а также Российской Федерации и на Украине / // Инновационные и информационные технологии в образовании, экономике, бизнесе и праве – 2011. – Сборник научных трудов № 6. – 0,2 п. л.
20. Роль малого предпринимательства в развитии жилищного строительства в Российской Федерации (на примере Московской области) // Материалы конференции «Российское предпринимательство: история и современность». М.: АП «Наука и образования», 2011. – 0,2 п. л.
21. Совершенствование конкурентоспособности предпринимательских структур строительного сектора Российской Федерации. // Материалы методологических семинаров по актуальным вопросам экономики и управления // Сборник научных статей. – г. Москва – 2011. – 0,2 п. л.
22. Активизация ипотечного кредитования в механизме посткризисного развития российской экономики // Сборник научных трудов по материалам Международной заочной-практической конференции. г. Тамбов. 2011. – 0,2 п.л.
23. Государственная политика стимулирования развития жилищной ипотеки // Сборник научных трудов по материалам Международной заочной-практической конференции. – г. Тамбов. – 2011. – 0,2 п.л.
24. Опыт ипотечного кредитования коммерческой недвижимости в Чешской республике и Финляндии и его адаптация к российским условиям // Российское предпринимательство: история и современность. Материалы конференции Российское предпринимательство: история и современность. – М.: АП «Наука и образование», 2012. – 0,2 п.л.

25. Государственная политика стимулирования развития жилищной ипотеки // Сборник научных трудов по материалам Международной заочной-практической конференции «Вопросы образования и науки: теоретический и методический аспекты». г. Тамбов.– 2012. – 0,3 п.л.
26. Ипотечное кредитования как экономико-правовой механизм удовлетворения потребности населения в жилье // Материалы III Международной научно-практической конференции «Образование, Наука, Культура». Гжель. – 2012. – 0,3 п. л.

**Власов Александр Викторович**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА  
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Подписано в печать 25.04.12  
Формат бумаги 60x90 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Гарнитура «Times New Roman»  
Объем 1,86 усл. печ. л. Тираж 100 экз. Заказ 2/11  
Отпечатано в АП «Наука и образование»  
105005, г. Москва, ул. Радио, 14  
(499)267-55-16, [www.rusacad.ru](http://www.rusacad.ru)



