На правах рукописи

ТРУБИЦИНА ОКСАНА СЕРГЕЕВНА

РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ

Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: региональная экономика

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Работа выполнена в Томском политехническом университете.

Научный руководитель кандидат экономических наук, доцент

Никулина Ирина Евгеньевна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор

Шушарин Александр Леонидович

кандидат экономических наук, доцент

Нужина Ирина Павловна

Ведущая организация Новосибирский государственный

архитектурно-строительный университет

Защита состоится 25 июня 2003 г. в 12 часов на заседании диссертационного совета Д 212.267.11 при Томском государственном университете (ТГУ) по адресу: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 36, ауд. 328.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке ТГУ.

Автореферат разослан 23 мая 2003 года.

Ученый секретарь диссертационного совета доктор экономических наук, профессор

Коломиец Т.И.

І. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Переход к рыночной экономике и отказ от централизованного государственного управления в инвестиционной сфере вызвали необходимость оживления инвестиционной активности в регионе. Региональные ипотечные системы способны предоставить инструменты активизации инвестиционного спроса и концентрации внутренних финансовых ресурсов региона, с помощью которых можно решить задачу создания экономических условий для повышения доступности жилья для населения и формирования основных фондов производственных предприятий.

Острота проблем обеспечения населения жильем и предоставления предприятиям реального сектора механизмов создания, приобретения и обновления средств производства не позволяет ждать завершения экспериментальных процессов, и российские экономические субъекты вынуждены самостоятельно создавать новые ипотечные схемы или модернизировать существующие. Для обеспечения эффективного государственного регулирования процесса развития рассматриваемых систем посредством воздействия на определенные экономические факторы следует определить их место и функциональную роль в системе региональной экономики, а также исследовать рыночные механизмы взаимодействия элементов региональной ипотечной системы (РИС).

Для создания методики построения схем, наиболее эффективных в условиях конкретного региона, необходима систематизация и научная проработка известного опыта. Результатом приложения научных исследований должно стать построение типовой схемы организации ипотечной системы как составной части регионального социально-экономического комплекса (РСЭК). Дифференциация социально-экономического состояния российских регионов позволяет использовать только общие основы построения ипотечных схем, а структура, свойства, механизмы взаимодействия и используемые инструменты адаптируются к параметрам сложившегося регионального социально-экономического комплекса. В данной ситуации практическое использование типовой схемы организации данной системы выражается в построении ипотечного механизма в социально-экономических условиях конкретного региона и оценке потенциальных результатов его реализации.

Таким образом, актуальность темы исследования обоснована необходимостью научно-методической проработки вопросов развития региональных ипотечных систем, объединяющих экономические интересы государства, кредитных учреждений, предприятий строительного комплекса и населения региона.

Степень изученности проблемы. В настоящее время основное внимание при изучении ипотечного рынка уделяется исследованию места и роли ипотечной системы в рыночной экономике, а также сути происходящих процессов развития ипотеки с позиции закономерностей развития макроэкономики. В изучение этой проблемы большой вклад внесли А.Т. Евтух, В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева, А.Н. Ларионов, В.И. Лимаренко. Имеется множество публикаций, описывающих ипотечные системы в России, что

свидетельствует о накоплении определенной практики создания региональных ипотечных схем. Несмотря на четко прослеживающуюся линию развития российских ипотечных систем как специфических региональных систем, отсутствует четкое научное обоснование закономерности данного явления.

Цель и задачи исследования. Целью настоящего исследования является обоснование организационно-методических основ регулирования ипотечной системы в региональной экономике и создание финансовой ипотечной схемы, применимой в социально-экономическом комплексе региона.

В соответствии с поставленной целью были решены следующие задачи исследования:

- исследование ипотечной системы как элемента регионального социальноэкономического комплекса;
- определение функционально-экономической роли региональной ипотечной системы;
 - всестороннее рассмотрение рыночного механизма взаимодействия элементов РИС;
- раскрытие предпосылок и условий развития РИС в российских регионах, в том числе экономических и законодательных механизмов регулирования ипотечных систем жилищного строительства и применяемых финансовых схем;
- разработка организационно-экономического механизма развития ипотечной системы в Томской области;
- комплексная оценка социально-экономических последствий работы ссудосберегательной схемы, разработка финансовой ипотечной схемы жилищного строительства в регионе и оценка потенциальных результатов ее существования для различных социально-экономических субъектов региона.

Объектом исследования стали ипотечные системы в жилищном секторе как элементы регионального социально-экономического комплекса, формы, методы и механизмы регулирования их развития.

Предметом исследования явились социально-экономические проблемы разработки действенного ипотечного механизма в жилищном секторе региона.

Теоретической и методологической базой исследования послужил ряд положений экономической теории, теории управления социально-экономическими системами различного уровня, региональной экономики. В данном исследовании в наибольшей степени использовались работы отечественных и зарубежных ученых по проблемам управления ипотекой на макро- и мезоэкономическом уровнях, к основным из которых можно отнести труды В.И. Бутова, А.Г. Гранберга, Г.В. Гутмана, А.Т. Евтуха, В.С. Ема, В.Г. Игнатова, Н.П. Кетовой, В.А. Кудрявцева, А.Н. Ларионова, З.П. Лукиной, М.Х. Мэскона, Н. Грегори Мэнкью, З.П. Румянцевой, В.В. Смирнова, Л.С. Тарасевича.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

1. Введено понятие региональной ипотечной системы, включающей различные элементы РСЭК, предложены новые признаки классификации форм воздействия регионального регулирования на развитие ипотечных систем в современных российских условиях.

- 2. Сформулированы критерии и функции, предложены инструменты регулирования ипотечных систем на региональном уровне и выявлены специфичные региональные проблемы данного процесса.
 - 3. Сформирован типовой алгоритм организации региональной ипотечной системы.
- 4. Создана концептуальная модель ипотечной системы как элемента РСЭК, определена ее функционально-экономическая роль в развитии региона.
- 5. Разработана динамическая экономико-математическая модель ссудосберегательной ипотечной схемы.

Практическая значимость диссертационной работы состоит:

- в обосновании типовой схемы организации региональной ипотечной системы и методических рекомендаций по развитию ипотечной системы в условиях Томской области на базе сформулированных теоретических положений и аналитических оценок;
- в возможности повысить обоснованность и эффективность принимаемых решений на региональном уровне государственного регулирования;
- в методических рекомендациях использования математической модели, применимой при оценке перспектив развития и прогнозировании социально-экономических последствий работы ссудосберегательной ипотечной схемы в регионе.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертационной работы докладывались на международных научно-практических конференциях "Проблемы и перспективы формирования региональных экономических стратегий" (Пенза, 2002) и "Менеджер XXI века" (Новосибирск, 2000). Проведенный в работе экономикоматематический анализ возможности построения ипотечных схем использован при создании концептуальных основ Томской ипотечной программы (Акт об использовании результатов). Рекомендации автора включены в замечания и предложения к проекту Закона Томской области "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного кредитования в Томской области" (Акт об использовании результатов).

Публикации. По теме диссертации опубликовано 3 статьи и 3 тезисов.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и литературы и четырех приложений (табл. 1).

Таблица 1

Наименование	Наименование раздела	Количество			
главы	танменование раздела	·			прило-
ПЛЦВЫ		Страниц	таолиц	рисунков	прило- жений
Введение		7			жении
Глава 1.	1.1. Ипотечная система - подсистема	21		3	
Основы	регионального социально-				
функциониро-	экономического комплекса				
вания	1.2. Функционально-экономическая	14	3	1	
ипотечной	роль региональной ипотечной	14	J	1	
системы в	системы				
регионе	1.3. Рыночный механизм	25	3	4	1
регионе	взаимодействия элементов	23	3	4	1
	· ·				
	региональной				
Б 2	ипотечной системы	1.7	2	1	2
Глава 2.	2.1. Особенности развития	15	2	1	2
Оценка	региональных ипотечных систем в				
условий	жилищном секторе в российской				
развития	экономике				
региональных	2.2. Развитие ипотечной системы в	12	8	1	
ипотечных	Томской области				
систем в	2.3. Анализ социально-	18	18	4	
России	экономических условий Томской				
	области для развития ипотечной				
	системы в жилищном секторе				
Глава 3.	3.1. Участие банков в региональной	8	1		
Организация	ипотечной системе				
ипотечной	3.2. Организационно-экономический	12	2	3	
системы в	механизм развития ипотечной				
регионе	системы в жилищном секторе				
1	Томской области				
	3.3. Оценка социально-	21	10	6	1
	экономических последствий работы				
	ссудосберегательной схемы				
Заключение		13			
Итого объем		169	47	23	4
работы		10)	• ,	23	•
Список		11			
литературы					
Приложения		22	5		
Всего		205	52	23	4

Во введении обоснована актуальность проблемы, обозначены цель и задачи, поставленные при выполнении работы, определены объект и предмет исследования, заявлены научная новизна и практическая значимость работы.

В главе 1 "Основы функционирования ипотечной системы в регионе" устанавливается место ипотечной системы в РСЭК; приводится доказательство специфичности функционально-экономической роли региональной ипотечной системы; теоретически обосновывается необходимость регулирования ипотечной системы в России на региональном уровне; анализируются проблемы, формы, методы и инструменты государственного регулирования ипотечными системами на макро- и мезоэкономическом

уровнях; исследуется рыночный механизм взаимодействия элементов региональной ипотечной системы.

В главе 2 "Оценка условий развития региональных ипотечных систем в России" строится типовой алгоритм организации региональной ипотечной системы; анализируется практический опыт развития российских ипотечных систем с точки зрения возможности их применения в условиях регионов; классифицируются системы и формы воздействия на них регионального регулирования; проводится анализ состояния ипотечной системы в регионе.

В главе 3 "Организация ипотечной системы в регионе" приводится мотивационный механизм участия банковской системы в ипотечных схемах региона; разрабатывается организационно-экономический механизм осуществления региональной ипотечной схемы в жилищном секторе на основе ссудосберегательной модели; строится динамическая математическая модель работы ссудосберегательной ипотечной схемы и представляются результаты ее применения.

В "Заключении" сформулированы основные выводы по научной работе и даны рекомендации по использованию результатов исследования.

II. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Существование региональной ипотечной системы обусловлено необходимостью выполнения промежуточной функциональной роли регионального уровня ее регулирования, в связи с чем понятие региональной ипотечной системы должно быть введено в теорию региональной экономики.

Региональная ипотечная система - это совокупность взаимосвязанных субъектов, взаимодействующих на территории региона на рынках материальных факторов производства, финансовом и потребительском, осуществляющих выдачу ипотечных кредитов, их рефинансирование, страхование, андеррайтинг, строительство, покупку и продажу недвижимости, изготовление, покупку и продажу основных фондов и прочие функции, необходимые для самообеспечения деятельности данной системы.

- В работе предложено разделение основных форм воздействия регионального управления на развитие РИС в России на такие, как:
- 1) активная форма, мероприятия которой направлены на создание самостоятельно функционирующего регионального ипотечного рынка;
- 2) пассивная форма, которая воздействует на РИС посредством передачи бюджетных средств ее участникам в возмездное или безвозмездное пользование.

Взаимосвязь используемых в работе понятий представлена на рис. 1.

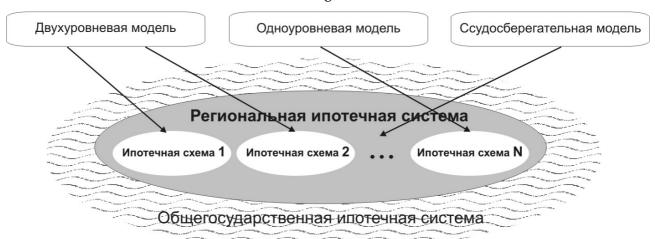


Рис. 1. Взаимосвязь используемых в работе понятий

2. Региональная ипотечная система является элементом регионального социально-экономического комплекса.

Принципиально важным для идентификации региона является объединение его территориальной сущности с функционально-экономической, которое основывается на признании "особой промежуточной, или посреднической, функциональной роли региона в качестве управленческого звена, способного оптимально сбалансировать функциональные (вертикальные) и территориальные (горизонтальные) связи общественной системы"

Базируясь на выводе об усилении взаимосвязи между структурными элементами РСЭК, в работе построена структурная модель, в которой, с одной стороны, ясно представлены основные взаимоотношения регионального социально-экономического механизма, с другой с достаточной степенью сложности отображен процесс его функционирования

Для четкого представления места ипотечной системы внутри региональной экономики выявлены группы субъектов и рынки, задействованные в ипотечной системе (рис. 2), после чего обозначены факторы регионализации этих рынков.

Процесс создания недвижимости (строительства) входит в процесс производства товаров и рыночных услуг. Первая группа инвесторов, как частных (население), так и государственных, предоставляет средства на финансовый рынок в виде кредитно-денежных ресурсов для выдачи ипотечных кредитов. Вторая группа инвесторов, заинтересованных в приобретении недвижимости, использует ипотечные схемы для получения недостающих денежных средств. Третья группа приобретает на финансовом рынке ипотечные ценные бумаги. В сферу строительства индивидуального жилья и объектов промышленного назначения финансовые ресурсы поступают из потребительского рынка, когда инвесторы выбирают жилье самостоятельно (в том числе в виде первоначальных взносов), и с финансового рынка в виде кредитных средств, включая схемы строительства объектов на

 $^{^{1}}$ Маслаков В.В., Зубков К.И., Пленкин В.Ю. Модель региона-квазикорпорации //Регион: экономика и социология. 2000. №2. С.19.

² Схема составлена на основе источника: Хасаев Г.Р., Цыбатов В.А. Технология прогнозирования регионального развития: опыт разработки и использования //Проблемы прогнозирования. 2002. №3. С. 64-82, с добавлениями и изменениями автора.

условиях полного финансирования кредитными ресурсами, когда право выбора потребителем недвижимости ограничивается определенным объектом.

Использование ипотечных схем для финансирования приобретения основных средств вовлекает в РИС рынок материальных факторов производства. Процессы государственной регистрации прав на недвижимость относятся к сфере нерыночных услуг.

Тенденция выделения обмена в границах региона и сокращения межрегионального обмена, с одной стороны, противодействует процессу перехода к рыночной экономике, а с другой - является характерной для современных российских условий. Общими причинами обособления регионального экономического пространства в сферах недвижимости и финансов являются:

- стремление субъектов Федерации к самообеспечению, что иногда выражается в административных запретах на вывоз продукции;
 - особенности законодательного регионального регулирования;
- высокие транспортные издержки при большой территориальной отдаленности, в том числе и от регионов лидеров по уровню развития определенных отраслей;
 - отсутствие инфраструктуры для межрегионального обмена.

Результатами такого обособления становятся самоизоляция территорий, дифференциация цен на товары и услуги (в том числе жилье) и уменьшение их ассортимента.

Выявленные автором факторы, воздействующие на увеличение степени локализации регионального рынка недвижимости и усиление внутрирегиональных связей между его субъектами, заключаются в следующем:

- 1) территориальной зависимости уровня затрат на строительство и содержание объектов от климатических и топографических условий, наличия и качества природных строительных ресурсов, исторически сложившихся тенденций в строительстве, среднего уровня заработной платы;
- 2) изменении структуры регионального хозяйственного комплекса, предопределяющем движение рабочей силы и изменяющем спрос на жилье.

Региональные особенности предложения (факторы, определяющие затраты на строительство и содержание объектов) на рынке недвижимости ограничивают приток товаров и услуг, так как параметры внешнего предложения часто не могут соответствовать параметрам регионального спроса, и, как результат, - невозможность конкуренции предприятий разных регионов.

Условия, предопределяющие выделение региональных финансовых рынков, выражаются в зависимости:

- 1) и фондовой и кредитной составляющей от рентабельности предприятий;
- 2) спроса на жилье от платежеспособности региональных инвесторов;
- 3) уровня операционных затрат на финансовом рынке от инфраструктурного обеспечения территории и среднего уровня заработной платы.

Объединение отмеченных выше трех групп условий является областью факторов регионализации ипотечной системы.



Рис. 2. Модель региональной ипотечной системы в региональном социально-экономическом комплексе

- 3. Выявление специфичных проблем регулирования ипотечной системы в регионе позволило определить и сформулировать критерии, функции и инструменты ее регулирования. Основываясь на том положении, что ипотечная система является элементом РСЭК, аргументами доказательства необходимости именно регионального регулирования могут быть:
- 1) потребность регулирования ипотечной системы в целях создания дополнительных условий для повышения доступности приобретения жилья населением и основных средств предприятиями;
- 2) невозможность регулирования сложной общегосударственной ипотечной системы из одного центра;
- 3) посредничество региона в реализации обратной связи множества местных субъектов участников данной системы и федерального центра;
- 4) требование согласованности действий, усиливающее влияния функций горизонтального координирования;
- 5) более высокая степень экономической и социальной однородности участников ипотечной системы на региональном уровне, обеспечивающая простоту и эффективность согласования их деятельности;
- 6) необходимость выполнения функции определения инвестиционных приоритетов региона.

Для доказательства существования особенностей на региональном уровне сопоставлены структура, свойства и критерии регулирования на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, а также функции федерального и регионального регулирования данной системы (табл. 2). Существенные различия в указанных уровнях, а главное - неизбежный процесс разделения функций центрального и регионального государственного регулирования данной системы, свидетельствуют в пользу региональной специфики в исследуемой проблеме. Схема обоснования данного тезиса представлена на рис. 3. Результат распределения форм регулирования ипотечных систем по уровням государственного управления представлен в табл. 3.

Практика развития ипотечных систем в России свидетельствует о том, что их формирование действительно происходит по региональному признаку, что отчасти обусловлено передачей соответствующих полномочий региональным органам власти Правительством Российской Федерации, обозначенной в "Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации".



Рис. 3. Схема обоснования региональной специфики в проблеме регулирования ипотечной системы

Таблица 2 Характеристика ипотечной системы на федеральном, региональном и муниципальном уровнях

При- зна-	Федеральный уровень (макроуровень)	Региональный уровень (мезоуровень)	Муниципальный уровень (микроуровень)
КИ	(микроуровень)	(Mesoypobelib)	(микроуровень)
Структура	- Все субъекты, участвующие в процессах, происходящих в ипотечной системе на территории страны, и взаимосвязи между ними Совокупность региональных систем	- Субъекты, участвующие в процессах, происходящих в ипотечной системе на территории региона и взаимосвязи между ними Совокупность муниципальных систем	Субъекты, участвующие в ипотечных схемах на территории муниципальных образований, и взаимосвязи между ними
Свойства	Существенные различия элементов и взаимосвязей между ними	- Высокая однородность элементов Однородность внутренних экономических и социальных взаимосвязей между элементами Ослабление внешних связей Конкуренция за инвестиции в региональных условиях	Наивысшая однородность элементов и взаимосвязей системы

Продолжение табл. 2.

При-	Федеральный уровень (макроуровень)	Региональный уровень (мезоуровень)	Муниципальный уровень (микроуровень)
КИ			, 1 11
Критерии регулирования	- Степень совершенства национальной экономики, которая повышается благодаря развитию рынков недвижимости и финансов Достижение максимальных эффектов мультипликатора и акселератора в национальной экономике	 Достижение максимальных эффектов мультипликатора и акселератора в региональной экономике. Повышение доступности приобретения недвижимости, благодаря развитию региональных отраслей с использованием особенностей пространственного расположения региона и развития инфраструктуры. Снижение совокупного риска в различных процессах РИС. Максимизация экономической активности благодаря стимулированию потребления в части приоритетных интересов населения (жилье) и предприятий (основные средства). Максимизация общей суммы налоговых поступлений в бюджет региона 	 Предельная полезность недвижимости. Предельная доступность ипотечных кредитов для населения и предприятий
Функции регулирования	 Разработка и осуществление федеральной политики в сфере регулирования ипотечных систем, включая задействованные элементы кредитно-денежной и фискальной политики. Правовое регулирование деятельности ипотечных систем на региональном и местном уровнях. Распределение финансовых ресурсов на нижестоящие уровни для достижения целей политики в сфере развития ипотечных систем и контроль над их использованием 	- Посредническая роль управленческого звена, согласовывающего горизонтальные связи элементов ипотечных систем и вертикальные регулирующие воздействия центральной власти Разработка и обеспечение финансовой, налоговой, кредитной политики региональной администрации в сфере регулирования деятельности субъектов РИС (формирование адекватных механизмов реализации федеральной политики) Оценка и прогноз развития РИС Разработка программ развития РИС Оценка результатов использования финансовых ресурсов, применяемых для регулирования рассматриваемой системы, и их распределение на местный уровень Разработка мер государственной поддержки и стимулирования инвестиционной активности субъектов РИС Оказание методологической поддержки органам местного самоуправления и другим заинтересованным региональным субъектам в разработке конкретных ипотечных схем Организация контактов местных органов и предприятий - реальных или потенциальных участников РИС с инвесторами, определение инвестиционных приоритетов, выявление направлений создания благоприятного инвестиционного климата	Не осуществляются функции регулирования

Распределение форм, методов и инструментов по уровням государственного регулирования ипотечных систем

	тосударственного регулирования ипотечных систем		
Формы	Методы и инструменты		Региональ- ный уровень
Н	Изменение объема государственных расходов на покупку жилья и средств производства		+
Фискальная политика	Изменение налогообложения субъектов ипотечного рынка	+	+
	Система снижения налогов на проценты по займам, выдаваемым на приобретение жилья	+	
Ф	Предоставление налоговых инвестиционных кредитов		+
о- я а	Обеспечение ликвидности банков, осуществляющих ипотечное кредитование	+	
Кредитно- денежная политика	Изменение нормы минимального резервного покрытия	+	
ред ене: оли	Изменение учетной ставки процента	+	
Апп	Контроль над объемом кредитных операций и эмиссией ценных бумаг	+	
	Дотация банку, компенсирующая низкий процент по ипотечным кредитам		+
	Дотация строительной компании, компенсирующая низкие цены реализации квартир и домов		+
ска	Безвозмездная субсидия заемщику в процентах от стоимости приобретаемого жилья		+
цдерж	Субсидирование целевых сберегательных счетов, предназначенных для приобретения жилья		+
ая по,	Субсидирование процента по кредиту, при котором государство платит часть процентной ставки по кредиту		+
Прямая финансовая поддержка	Вычет из суммы, облагаемой подоходным налогом, выплат процентов по ипотечному кредиту	+	
фин	Субсидии для оплаты первого взноса		+
тмая ф	Налоговая льгота заемщику с поступлением суммы льготы на накопительный счет заемщика	+	+
Пр	Налоговая льгота заемщику в части выплат кредита, включая сопутствующие расходы (страховые взносы, пошлины и др.)	+	+
	Выкуп ипотечных ссуд государственным ипотечным агентством (или уполномоченной специализированной организацией)	+	+
стеме	Страхование ипотечных кредитов государственными ипотечными компаниями	+	+
Непосредственное участие государства в ипотечной систе	Выпуск государственным ипотечным агентством облигаций, обеспеченных либо жилым фондом и другими объектами недвижимости, либо имеющих гарантии бюджета, с целью последующего рефинансирования кредитных учреждений	+	+
	Стимулирование рынка ипотечных ценных бумаг путем установления обязательных лимитов в структуре активов консервативных инвесторов	+	+
TBEF	Бюджетная гарантия надежности ипотечных ценных бумаг, эмитируемых ипотечно-кредитными организациями и обеспеченных недвижимостью	+	+
Непосредств государства	Периодическая скупка крупных пакетов ипотечных ценных бумаг государственными органами (ипотечными агентствами, Минфином, Центральным банком)	+	+
Не	Выкуп ипотечными агентствами старого жилья у заемщика		+
Косвенное сти- мулирование ипотечного	Установление предельных ставок по вкладам в депозитных институтах с целью ограничения действия сил конкуренции в данном секторе рынка ссудного капитала	+	

4. Разработка типового алгоритма организации региональной ипотечной системы будет способствовать повышению обоснованности и эффективности принимаемых решений на региональном уровне ее регулирования.

Процесс организации ипотечной системы как составной части РСЭК включает основные направления, приведенные на рис. 4. Оценка предпосылок развития РИС начинается с обобщения опыта развития ипотечных систем в российской экономике. На основе проведенного исследования состояния региональных ипотечных систем в России автором сделан вывод, что ни в одном из российских регионов ипотечная программа не принесла впечатляющих результатов. Обязательный признак эффективной ипотечной системы - способность ее рефинансирования - не характерен ни для одной из исследованных схем. Анализ опыта российских регионов, пытающихся внедрить двухуровневую ипотечную схему, позволил выделить основные проблемы в реализации таких схем:

- недостаток финансовых ресурсов, необходимых для запуска ипотечной программы;
- незаинтересованность основных субъектов двухуровневой системы в снижении стоимости кредитных ресурсов;
 - высокая стоимость кредитных ресурсов для потенциальных заемщиков;
- отсутствие общепринятых стандартов, правил и методик работы субъектов двухуровневой ипотечной схемы;
 - недостаточная проработка правовой базы обращения ипотечных ценных бумаг;
 - отсутствие рынка такого рода ценных бумаг;
- недостаточная потенциальная доходность ипотечных ценных бумаг для привлечения инвесторов и их вложений в необходимых объемах;
- отсутствие платежеспособных инвесторов на рынке ценных бумаг, способных приобретать пулы ипотечных кредитов.

Без преодоления указанных проблем создание двухуровневой ипотечной схемы в каком-либо российском регионе невозможно.

Сегодня практически во всех субъектах РФ разработаны и внедряются региональные ипотечные программы. В практике существования российских РИС выделяются следующие основные схемы: непосредственное участие средств региональных и местных бюджетов в управлении ипотечной системой, банковское ипотечное кредитование, жилищнонакопительная схема в форме участия граждан в ссудосберегательных кооперативах и отраслевые ипотечные программы. При этом действуют такие варианты финансирования ипотечных программ, как прямые заимствования у внешнего или внутреннего инвестора, использование вторичного рынка ценных бумаг, бюджетное и квазибюджетное позволили Исследования привести обобщенную финансирование. качественную характеристику практики существования ипотечных систем в регионах, которая показала, что:

- большинство региональных ипотечных схем можно признать "псевдоипотечными", так как механизм залога недвижимого имущества заемщика подменяется арендой с правом

выкупа или продажей с рассрочкой платежа, и нет рефинансирования кредиторов вторичными инвесторами;

- наблюдаются только первые попытки организации процесса рефинансирования в форме выпуска ипотечных облигаций в Нижегородской и Иркутской областях. Низкая доходность этих ценных бумаг (5% годовых в рублях) приводит к слабой инвестиционной привлекательности данного финансового инструмента даже с учетом декларируемой надежности вложений в недвижимость;
- при остающейся высокой рискованности ипотечных операций приспособление ипотечных схем к социально-экономическим возможностям населения большинства регионов может произойти только при условии поступления дешевых финансовых ресурсов. Эти ресурсы могут предоставить инвесторы, непосредственно заинтересованные в приобретении жилья. Такую замкнутую систему представляют жилищные ссудосберегательные общества. Данная система остается замкнутой до тех пор, пока не появятся внешние инвесторы, заинтересованные во вложениях с доходностью ниже стоимости ипотечных кредитов.



Рис.4. Основные направления организации ипотечной системы в регионе

Для развития ипотечной системы в Томской области в целях решения жилищной проблемы в качестве основных направлений предлагается способствовать вовлечению банковских средств, построению ссудосберегательной ипотечной схемы и развитию вторичного рынка долговых ипотечных обязательств для обеспечения рефинансирования в ипотечной системе. Представленный в работе анализ социально-экономических условий, в том числе параметров и показателей рынков сбережений и инвестиций, рынка недвижимости, демографической обстановки региона на примере Томской области дает основания полагать, что в ней необходимо и возможно финансово-устойчивое существование схемы жилищных ссудосбережений на основе предложенного алгоритма организации РИС. Адаптация ссудосберегательной схемы к условиям Томской области позволяет сделать вывод, что при накоплении 30 % первоначального взноса и соблюдении условий социальной ипотеки (не более 10 % годовых в рублях) наиболее целесообразным в условиях рассматриваемого региона является кредитование на 10 лет.

5. Благодаря исследованию опыта развития ипотечных систем в российской экономике разработан организационно-экономический механизм осуществления ипотечной схемы на основе ссудосберегательной модели. Построена динамическая математическая модель работы ссудосберегательной ипотечной системы, с использованием которой произведена комплексная оценка потенциальных результатов существования предлагаемой схемы.

Основные положения, на которых строится предлагаемая в Томской области региональная ипотечная схема:

- 1) базируется на опыте ипотечных программ в регионе 2000 и 2001 гг., отличаясь ресурсной базой;
 - 2) учитывает опыт развития региональных ипотечных систем в России;
- 3) адаптирована к платежеспособному спросу жителей региона, особенностям развития региональных рынков финансов и жилья;
- 4) мотивирует привлечение сбережений населения региона к участию в инвестировании жилищного строительства, что является выгодным направлением для социально-экономического развития региона;
- 5) может начать действовать в регионе в настоящий момент, требуя лишь небольшой доработки региональной нормативно-правовой базы в части взаимодействия государственных органов власти со ссудосберегательным обществом и уполномоченным банком;
 - 6) прозрачна, открыта и подконтрольна для ее участников.

Предлагаемая ипотечная схема является ссудосберегательной и функционирует при взаимодействии таких субъектов, как органы государственной власти, ссудосберегательное общество (Общество), физические и юридические лица, вступившие в Общество, уполномоченный банк, заказчики-застройщики, риэлтерские организации, учреждение юстиции по государственной регистрации, страховые компании и инвесторы.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о предпочтительном использовании в качестве организационно-правовой формы ссудосберегательного общества формы товарищества на вере. В рамках предлагаемой ипотечной схемы рациональным является непосредственное участие в товариществе определенного государственного субъекта в качестве полного товарища. Четкое описание процесса функционирования рассматриваемой системы явилось основой для построения организационных схем движения финансовых потоков (рис. 5) и договорных отношений (рис. 6).

Построенная в ходе выполнения диссертационной работы динамическая математическая модель отображает процессы:

- образования и функционирования ссудосберегательного общества;
- накопления первоначального взноса участниками Общества;
- выдачу ипотечных кредитов из фонда Общества;
- расчета заемщиков по ипотечным кредитам;
- поступления средств на предприятия строительного комплекса;
- передачу жилья в собственность участников Общества;
- получения уполномоченным банком оплаты за управление средствами ипотечного фонда Общества;
 - распределения средств по уровням бюджетов.

Данная модель может быть описана системой формул, представленных в работе и отображающих ограничения и зависимости параметров схемы. Результаты работы ссудосберегательной схемы определяются на основе следующих зависимостей:

1) величина средств, поступающих в региональный строительный комплекс, рассчитывается как

$$Hb_t = Pm_t \times FC , \qquad (1)$$

где Hb_t - приток средств в строительный комплекс региона в период t;

 Pm_{t} - количество участников ссудосберегательной системы, получивших ипотечные кредиты в период t;

FC - стоимость объекта кредитования (квартиры);

2) **передача жилья в собственность заемщика** происходит через интервал приобретения квартиры в собственность (τ), например срок строительства объекта:

$$F_{t} = Hb_{t-\tau}, (2)$$

где F_t - стоимость жилья, переданного в собственность в период t;

3) количество квартир, приобретенных гражданами-участниками ссудосберегательных организаций, равно количеству участников ссудосберегательной организации (Pm), получивших ипотечные кредиты за временной интервал T, и определяется формулой

$$Pm = \sum_{t=1}^{T} Pm_t \; ; \tag{3}$$

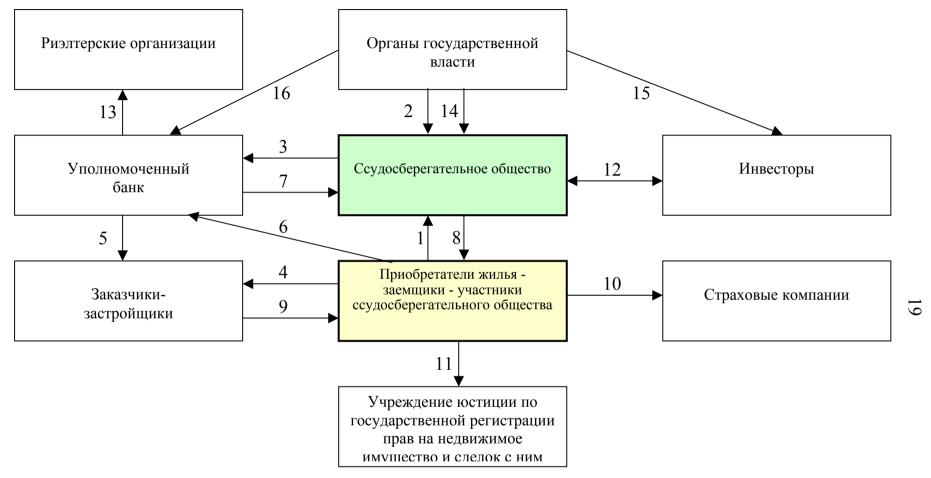
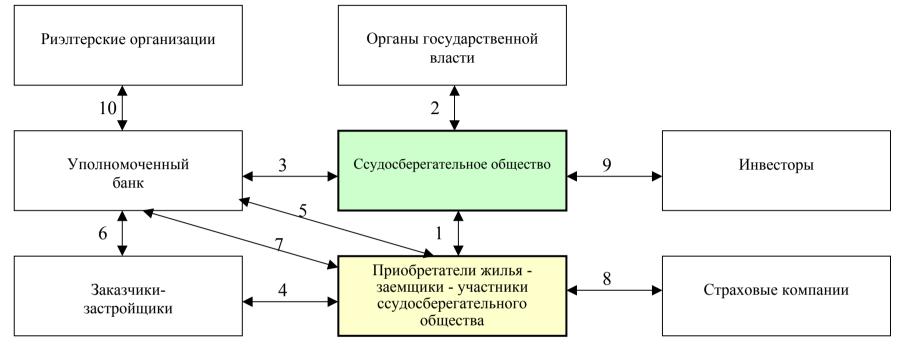


Рис. 5. Схема движения финансовых потоков:

- 1 выплата вступительного и накопительных взносов;
- 2 оплата вступительного платежа в качестве полного товарища;
- 3 передача средств фонда ипотечного кредитования в управление;
- 4 выбор жилья исходя из объявленной стоимости;
- 5 перечисление первоначального взноса и суммы ипотечного кредита;
- 6 возврат кредита и выплата процентов по кредиту;
- 7 возврат части процентов за кредит для компенсации затрат по осуществлению хозяйственной деятельности;
- 8 начисление процентов по накопительному вкладу;

- 9 передача жилья в собственность участника Общества;
- 10 оплата договоров имущественного, титульного и личного страхования;
- 11 оплата платежей за регистрацию;
- 12 размещение закладных листов;
- 13 оплата услуг за организацию и проведение торгов по реализации жилья, на которое наложено взыскание;
- 14 бюджетные субсидии гражданам на оплату первоначального взноса и процентов;
- 15 выплаты по гарантиям по ипотечным облигациям Общества;
- 16 покупка заложенного жилья в банке с целью перепродажи



Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Рис. 6. Предварительная схема договорных отношений:

- 1 вступительные документы, график накопительных платежей;
- 2 вступительные документы, договор о координации действий;
- 3 генеральное соглашение между ссудосберегательным обществом и уполномоченным банком, включающее юридическое оформление доверительного управления фондом ипотечного кредитования;
- 4 договор долевого участия в строительстве жилья;
- 5 кредитный договор, договор залога права требования и другие договоры по
- обеспечению своевременного возврата кредита;
- 6 договор о координации действий;
- 7 договор залога новой квартиры;
- 8 договора имущественного, титульного и личного страхования заемщика;
- 9 договор о приобретении ипотечных облигаций;
- 10 договор об оказании услуг по проведению торгов по реализации жилья, на которое наложено взыскание

4) количество дополнительных рабочих мест в строительном секторе (ΔBW) определяется зависимостью

$$\Delta BW = \sum_{t=1}^{T} F_t \times Nbw, \qquad (4)$$

где *Nbw* - изменение численности работников в строительной отрасли при увеличении объема строительных работ на 1 млн. рублей;

5) дисконтированные налоговые отчисления предприятий строительного комплекса и смежных отраслей в Федеральный бюджет и внебюджетные фонды (Taxf) рассчитываются по формуле

$$Taxf = \sum_{t=1}^{T} \frac{Taxf_{t}}{(1+r)^{t}} = \sum_{t=1}^{T} \frac{F_{t} \times Ntaxf \times (1+Na)}{(1+r)^{t}},$$
(5)

Ntaxf - доля налоговых отчислений в Федеральный бюджет и внебюджетные фонды в суммарном объеме строительных работ;

 $\it Na\,\,$ - доля объема работ смежных отраслей в общем объеме строительных работ;

r - ставка дисконта;

6) дисконтированные налоговые отчисления предприятий строительного комплекса и смежных отраслей в территориальные бюджеты и внебюджетные фонды (Taxr) определяются формулой

$$Taxr = \sum_{t=1}^{T} \frac{Taxr_{t}}{(1+r)^{t}} = \sum_{t=1}^{T} \frac{F_{t} \times Ntaxr \times (1+Na)}{(1+r)^{t}},$$
(6)

где *Ntaxr* - доля налоговых отчислений в территориальные бюджеты и внебюджетные фонды в суммарном объеме строительных работ;

7) дисконтированный объем дополнительных поступлений финансовых ресурсов на предприятия строительного комплекса региона (*Hb*) определяется зависимостью

$$Hb = \sum_{t=1}^{T} \frac{Hb_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=1}^{T} \frac{Pm_t \times FC}{(1+r)^t};$$
(7)

8) дисконтированный доход банковской системы региона (B) рассчитывается по формуле

$$B = \sum_{t=1}^{T} \frac{B_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=1}^{T} \frac{Rpm_t \times Npb}{(1+r)^t},$$
(8)

где Rpm_t - суммарная выплата процентов по ипотечным кредитам в период t;

- *Npb* фиксированная доля в суммарных процентных выплатах, получаемая банком в качестве вознаграждения за управление фондом ссудосберегательного общества;
- 9) дисконтированный объем финансовых ресурсов, вложенных населением в экономику региона (ΔIp), складывается из дисконтированных суммарных вступительных взносов участников, внесенных платежей по графику накопления, уплаченных участниками процентов по кредитам и отображается формулой

$$\Delta Ip = \sum_{t=1}^{T} \frac{Ep_{t} + Es_{t} + Rpm_{t}}{(1+r)^{t}},$$
(9)

где Ep_{t} - сумма вступительных взносов участников в период t;

 Es_t - сумма накопительных взносов участников в период t;

10) дисконтированное суммарное увеличение ВРП (ΔВРП) определяется как сумма дисконтированных величин: стоимости построенного жилья, налоговых поступлений от строительной и смежных отраслей - формула (6) и стоимостной оценки вознаграждения за услуги банка по управлению фондом ссудосберегательного общества - формула (8)

$$\Delta BP\Pi = \sum_{t=1}^{T} \frac{F_t + Taxr_t + B_t}{(1+r)^t} \,. \tag{10}$$

Необходимым условием возможности организации предлагаемой схемы в других регионах является близость социально-экономического состояния. Достаточное условие - построение аналогичного комплекса экономических взаимосвязей между участвующими субъектами.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

- 1. Трубицина О.С. Характеристика моделей ипотечного кредитования в российских регионах //Проблемы управления рыночной экономикой. Вып. 2: Межкафедральный сборник научных трудов /Под ред. Ю.С. Нехорошева, И.Е. Никулиной. Томск: Изд. ТПУ, 2000. 0,5 п.л.
- 2. Трубицина О.С. Проблемы участия банков в системе ипотечного кредитования //Проблемы управления рыночной экономикой. Вып. 2: Межкафедральный сборник научных трудов /Под ред. Ю.С. Нехорошева, И.Е. Никулиной. Томск: Изд. ТПУ, 2000. 0,6 п.л.
- 3. Трубицина О.С. Проблемы формирования государственной политики привлечения банков для участия в системе ипотечного кредитования //Менеджер XXI века: Сборник материалов международной научно-практической конференции. Новосибирск: Изд-во МАН, 2000. 0,1 п.л.
- 4. Трубицина О.С. Взаимосвязь ипотечного кредитования с основными функциями регионального социально-экономического комплекса //Проблемы и перспективы формирования региональных экономических стратегий: Сборник материалов I международной научно-практической конференции. Пенза. 2002. 0,1 п.л.
- 5. Трубицина О.С. Формы, методы и инструменты регулирования ипотечного кредитования на региональном уровне //Проблемы и перспективы формирования региональных экономических стратегий: Сборник материалов I международной научно-практической конференции. Пенза, 2002. 0,1 п.л.
- 6. Трубицина О.С. Особенности формирования систем ипотечного кредитования в российских регионах //Современные технологии менеджмента: микро- и макроаспект. /Под ред. В.А. Гаги Томск: Изд-во Том. ун-та, 2003. 0,6 п.л.