

Уважаемый Председатель!
Уважаемые члены Ученого Совета! Коллеги, гости.

Вашему вниманию представляется диссертационная работа на тему:
**ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ
ИПОТЕКИ**

Ипотека может исследоваться на различных уровнях обобщения. В узком смысле слова, ипотека – это форма кредитования, а именно - получение кредита на приобретение недвижимости под залог приобретаемой недвижимости.

В широком смысле слова ипотека – это способ социально-экономического развития государства путём создания механизма решения социально-экономических проблем путём формирования механизмов кредитования заёмщиков под залог приобретаемой недвижимости. Такие механизмы повышают доступность жилья.

Таким образом, существует два основных уровня исследования ипотеки. На микроэкономическом уровне - на уровне заёмщика, когда объектами исследования выступают сами заёмщики, кредиты, недвижимость в залоге или условия банков, и на макроэкономическом - на уровне государства, когда исследованию подвергаются пулы кредитов, кредитные рейтинги разных выпусков облигаций, рефинансирование пула кредитов, секьюритизация и проч.. Однако существует и третий, весьма важный, мезаскопический уровень – региональный. Исследования на этом уровне усложняются из-за одновременного действия как микроэкономических, так и макроэкономических факторов. Так, на региональном уровне сталкиваются интересы как отдельных предпринимательских структур (банки, застройщики, региональные операторы), регионального государственного управления и инвесторов регионального уровня, так и он подвергается воздействию макроэкономических факторов - ситуации на финансовых рынках. .

Возможности развития общих организационных форм ипотеки на микроэкономическом и на макроэкономическом уровне определяются стандартами

АИЖК. Эти стандарты устанавливают достаточно жёсткие ограничения на кредиты, так как только при серьезной стандартизации можно добиться минимального уровня риска, что значительно снижает стоимость рефинансирования такого пула кредитов.

Однако вне этих стандартов остаётся ряд потенциальных заёмщиков, которые могут быть охвачены только региональными формами ипотеки.

Развитие этих форм ипотеки сказывается на активизации хозяйственной деятельности внутри региона и способствует его социально-экономическому развитию.

Актуальность. Одним из инструментов социально-экономического развития региона является активизация накоплений населения и институциональных структур, привлечение их в инвестиционный процесс с помощью механизмов ипотеки в рамках конкретных условий региональной экономики. В то же время проблемы, связанные с недвижимостью, затрагивают интересы большинства населения России. По оценке ВЦИОМ и Счётной Палаты РФ жилищные вопросы стоят перед 61% населения России – это те семьи, которые живут в ветхом и аварийном жилье, в некомфортном с точки зрения социальных норм и т.д.. Общая нехватка жилого фонда составляет 1520 млн. кв.м., что составляет 47% от всего жилого фонда страны. Это означает необходимость и важность научно обоснованных, социально ориентированных и экономически оправданных управленческих решений и преобразований в строительстве недвижимости, что обуславливает особую актуальность комплексного решения проблем формирования рынка доступной недвижимости, активизации бизнес-процессов на основе использования региональных форм ипотеки.

На защиту выносятся теоретические положения, совокупность которых дает системное решение задачи совершенствования организационных форм ипотеки с учетом мирового опыта ипотечных форм, в том числе:

Общий вывод на основе анализа мирового опыта использования ценных бумаг и форм ипотечного кредитования: на региональном уровне возможно существование большого числа региональных форм ипотеки, имеющих значительный потенциал. Причем данные юридически допустимые формы ипотеки разработаны для регионального использования, а именно: (1) формы бизнес-ипотеки; (2) форма кредитования строительных организаций с помощью механизмов ипотеки; (3) формы социально-значимой ипотеки для заёмщиков, не способных взять стандартизированный кредит.

На защиту так же выносятся 5 частных положений, являющихся обобщением результатов, полученных лично автором.

Положение 1: установлены проблемы развития региональных форм ипотеки: (1) нехватка объёмов жилищного и коммерческого строительства;

В ситуации значительного превышения спроса над предложением наблюдаются 2 значимых тенденции: а) рост цен и уменьшение доступности жилья даже с использованием ипотечного кредита, б) готовность покупателей купить практически любой объект недвижимости за собственные деньги (без форм кредитования). То есть, если рынок не насыщен, да ещё и с растущими ценами на нём, то жильё покупают не те, кто в нём нуждается, а те, у кого просто есть деньги. Крайний случай – это рынок недвижимости в Москве – тут жильё уже давно превратилось из потребительского товара в финансовый инструмент.

(2) несовершенство законодательства;

Как известно, на сферу строительства оказал огромное влияние 214-ФЗ, ограничивший привлечение средств «дольщиков» в строительные проекты. В сфере ипотечного кредитования в основном законе «Об ипотеке» упоминается только одна форма кредитования - кредитование под покупку жилой недвижимости. Однако другие формы кредитования не запрещаются. Таким образом сделки, например, с коммерческой недвижимостью не могут возникнуть в силу закона. Это, например, привело к значительному относительному отставанию бизнес-ипотеки.

(3) неразвитость вторичного рынка закладных и финансового рынка на региональном уровне;

Неразвитость вторичного рынка закладных и финансового рынка на региональном уровне. Отсутствие региональных финансовых рынков фактически вынуждает региональных операторов ипотеки продавать пулы закладных только в АИЖК, то есть они не заинтересованы выдавать какие-либо иные кредиты, не стандартизированные АИЖК, так как не имеют механизмов их рефинансировать. Соответственно потенциальные заёмщики, не попадающие в стандарты АИЖК или желающие использовать иные механизмы ипотечного кредитования не могут этого сделать, так как их закладные не будут рефинансированы и originаторы рынка вынуждены будут «повесить» их на свой баланс.

Положение 2: введён показатель регионального потенциала ипотеки и предложена формула его расчёта.

Ипотека зависит от многих факторов, каждый из которых имеет свои тенденции к изменению – например, ипотечный рынок напрямую контактирует с объёмом потребительского рынка, рынком недвижимости, ситуации на финансовых рынках и т.д. Для расчёта потенциала региональных форм ипотеки необходимо отбросить все эти сопутствующие его росту показатели и постараться оценить не по абсолютным, а по относительным показателям. Так, распространение ипотеки принято оценивать в отношении объёма ипотечных кредитов к ВВП (ВРП).

Для оценки потенциала форм ипотечного кредитования необходимо оценить, соответственно, потенциальный объём кредитов, который может быть выдан и обслуживаться заёмщиками, к ВРП, а для этого можно установить верхние ограничения этого потенциального объёма:

- Это объём первичного рынка недвижимости
- Это объём ресурсов (денег), которые могут использоваться на обеспечение ипотечного покрытия.

Положение 3: обосновано, что сумма потенциалов всех региональных форм ипотеки больше либо равна страновому потенциалу ипотеки;

На качественном уровне это понятно – региональные формы более гибкие и с их помощью можно привлечь более широкий круг заёмщиков. Однако если мы попытаемся это оценить на количественном уровне, разница окажется очень значительной: так, если для 2007го года охват ипотеки составлял всего 1,1% ВВП, то общий потенциальный объём ипотеки с учётом региональных форм составляет 12% на 2007 год, что на порядок ниже потенциала ипотеки в США, который составляет 81%, при уровне развития ипотеки сейчас около 60%. То есть, в таком развитии с финансовой точки зрения рынок как Америка используется 75% от потенциала, в то время как у нас около 9,1%. Этот показатель, позволяющий сравнивать разные страны и исследовать неоднородность региональных финансовых рынков называется эффективностью форм ипотеки и так же выносится на защиту, так как ранее нигде предложен не был.

Положение 4: предложен показатель эффективности региональных форм ипотеки;

Интерпретация данного показателя такова – он отражает качественный (законодательный) уровень развития ипотеки. При общем экономическом росте и росте доходов населения увеличивается и потенциал ипотеки в целом, и объём ипотечных кредитов, таким образом при их равномерном увеличении показатель эффективности ипотеки остаётся константой. Однако при качественных изменениях в этой отрасли, вызванных, прежде всего, законодательными изменениями в области ипотечного кредитования, показатель эффективности может изменяться достаточно резко. Так, высокий уровень этого показателя в США говорит о совсем другой уровне ипотечного кредитования – для неё разработано и множество допустимых форм и серия структурированных кредитных продуктов (ИЦБ) для секьюритизации любых кредитных портфелей (слишком высокая их сложность, правда, стала одной из причин кризиса на Американском рынке в 2007г).

Положение 5: определены основные инструменты управления потенциалом региональной ипотеки

Во-первых, это гарантии органов региональной власти по облигациям региональных операторов ипотечного рынка. Этот инструмент позволяет активизировать потенциальных региональных заёмщиков, так как риск по ипотечным ценным бумагам регионального оператора рынка ценных бумаг снижается до уровня кредитного рейтинга региона. В этом случае региональный оператор получает возможность не только рефинансировать стандартизированные кредиты у АИЖК, но и выпускать облигации, обеспеченные ипотечным покрытием, и распространять их среди региональных инвесторов, что позволяет ему отойти от стандартов АИЖК и начать работать с более широким кругом потенциальных заёмщиков.

Во-вторых, это налоговые льготы посредникам цепочки секьюритизации ипотечных активов (закладных), в рамках возможностей налогового регулирования в условиях региона. Создание налоговых льгот позволяет активизировать деятельность в этой области экономики, что необходимо на стадии «запуска» экономических процессов. В частности, такие льготы желательны для банков или ипотечных агентов, разрабатывающих новые региональные формы ипотечного кредитования. Это активизирует разработку новых форм.

В-третьих, это поддержка малоимущих или социально-необеспеченных слоёв населения путём субсидирования стартового взноса или процентной ставки по ипотечным платежам в течение некоторого времени. Этот инструмент приобретает особенную актуальность в так называемых «узлах ускоренного развития», например в Домодедовском районе Московской области. Варианты субсидирования актуальны для нескольких типов заёмщиков, например: (1) для тех, кто имеет стабильную, но недостаточную зарплату для выплаты полного объёма аннуитетных платежей (это могут быть учителя, врачи и другие работники бюджетной сферы), (2) для тех, кто только приехал в район и ещё не имеет работы (это могут быть вынужденные переселенцы, трудовые мигранты, семьи, отселяемые из разных районов по федеральным программам переселения и проч.) – для них очень

актуально субсидирование начального платежа или дополнительный социальный кредит, выдаваемый для начального платежа по ипотеке.

В-четвёртых, это предоставление дополнительных гарантий пилотным проектам кредитования застройщиков с помощью механизмов ипотеки в региональной экономике. Как уже было обозначено выше, слабое развитие строительного рынка является одним из основных препятствий при развитии ипотеки, в том числе и её региональных форм. Но на региональном уровне возможны механизмы кредитования застройщиков с помощью ипотечных механизмов, что повышает привлекательность строительных проектов и повышает объёмы строительства.

В-пятых, инструментом управления потенциалом ипотеки является использование новых форм региональной ипотеки. В настоящий момент только 5% населения имеет возможность воспользоваться стандартной ипотекой для улучшения своих жилищных условий, однако теоретически в условиях региона возможно разработать такие формы ипотечного кредитования, которые бы охватывали все домохозяйства региона и увеличивали количество потенциальных заёмщиков. Одна из таких возможных форм описаны автором на основании анализа зарубежного опыта и опыта российских регионов, а именно бизнес-ипотека. А так же предложены новые организационные региональные модели ипотеки: (1) с использованием лизинговых форм; (2) модель рефинансирования застройщиков с помощью ипотеки; (3) модель ипотечного кредитования высоко-рискованных заёмщиков, что позволяет более широко охватить массы населения и предпринимательства и повысить эффективность региональной экономической политики.

Таким образом, возможность рассмотрения ипотеки не только на уровнях проблематики государственного развития и госрегулирования, и проблематики субъектов экономических отношений позволила выделить третий, весьма значимый уровень - региональный. Рассмотрение ипотечных механизмов с точки зрения региональной экономики показывает возможность ускорения

социально-экономического развития региона силами самого региона, без поддержки федеральных властей. Эта возможность заключается в активизации накоплений и превращений их в инвестиции путём использования разнообразных юридически допустимых форм ипотеки. Использование предложенных региональных форм ипотеки позволяет активизировать большее число потенциальных заёмщиков, усилить институты кредитования и секьюритизации в регионе, повысить возможности предпринимательства по управлению бизнес-проектами, что в целом приведёт к ускорению роста ВВП в регионе. Из этого следует заинтересованность региональных властей в развитие предложенных форм ипотеки и обуславливает особую актуальность данной работы для практического применения.

Научная новизна исследования определяется выбором темы (как еще не исследованной комплексно в российской экономической литературе).

Уважаемый Председатель, доклад закончен. Благодарю за внимание.