
ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ ИПОТЕКИ

Ерошенков Кирилл Михайлович

Специальность: 08.00.05 - «Экономика и управление народным хозяйством»
(региональная экономика)

Работа выполнена на кафедре региональной экономики и управления
Института экономики и социальных отношений

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Сухарев Олег Сергеевич

Официальные оппоненты:

1. доктор экономических наук, профессор **Ерзнкян Баграт Айкович**
2. кандидат экономических наук, доцент **Курьянов Александр Михайлович**

ПОНИМАНИЕ ИПОТЕКИ

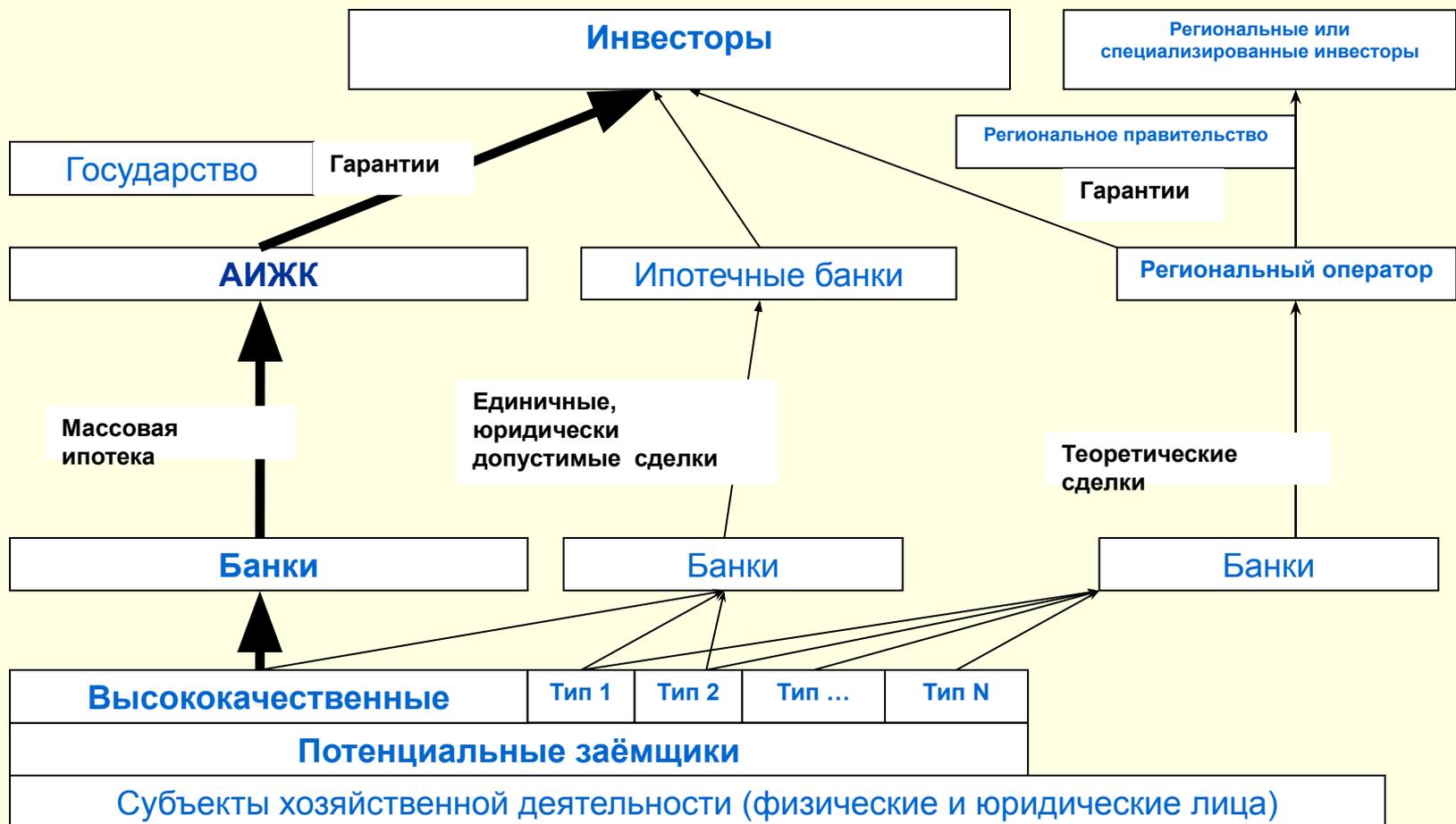
1. **Ипотека – это форма кредитования, а именно - получение кредита на приобретение недвижимости под залог приобретаемой недвижимости.**

2. **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.**

УРОВНИ ИССЛЕДОВАНИЯ ИПОТЕКИ

1. **Микроэкономический уровень** - на уровне заёмщика, когда объектами исследования выступают сами заёмщики, кредиты, недвижимость в залоге или условия банков
2. **Макроэкономический уровень** - на уровне государства, когда исследованию подвергаются пулы кредитов, кредитные рейтинги разных выпусков облигаций, рефинансирование пула кредитов, секьюритизации и т.д.
3. **Региональный (мезаскопический) уровень** – исследования на нём осложнятся действием как микро-экономических факторов (интересы отдельных субъектов рынка), так и макроэкономических (состояние внешних финансовых рынков и т.д.)

МЕСТО РЕГИОНАЛЬНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ФОРМ



ВОЗМОЖНОСТИ РАЗВИТИЯ ФОРМ ИПОТЕКИ

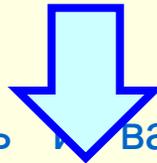
Возможности развития общих организационных форм ипотеки на микроэкономическом и на макроэкономическом уровне определяются стандартами АИЖК

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

Проблемы, связанные с недвижимостью, затрагивают интересы большинства населения России. По оценке ВЦИОМ и Счётной Палаты РФ жилищные вопросы стоят перед 61% населения России



Это означает необходимость и важность научно обоснованных, социально ориентированных и экономически оправданных управленческих решений и преобразований в строительстве недвижимости



Это обуславливает особую актуальность комплексного решения проблем формирования рынка доступной недвижимости, активизации бизнес-процессов на основе использования региональных форм ипотеки

НА ЗАЩИТУ ВЫНОСЯТСЯ:

На защиту выносятся теоретические положения, совокупность которых дает системное решение задачи совершенствования организационных региональных форм ипотеки и управление их потенциалом

Общий вывод работы: на региональном уровне возможно существование большого числа региональных организационных форм ипотеки, имеющих значительный потенциал

Общий вывод основан на 5 положений, выносимых на защиту, которые являются обобщением результатов, полученных лично автором работы

ПОЛОЖЕНИЕ 1 – УСТАНОВЛЕННЫ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ФОРМ ИПОТЕКИ

1. Нехватка объёмов жилищного и коммерческого строительства:
 - а. Рост цен и уменьшение доступности жилья
 - б. Превращение рынка недвижимости в финансовый рынок
2. Несовершенство законодательства:
 - а. 214-ФЗ
 - б. Закон об Ипотеке
3. Неразвитость рынка закладных и финансового рынка на региональном уровне

ПОЛОЖЕНИЕ 2 – ВВЕДЁН ПОКАЗАТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ИПОТЕКИ И ПРЕДЛОЖЕНА ФОРМУЛА ЕГО РАСЧЁТА

Ипотечку принято оценивать по относительному параметру – отношению объёма выданных кредитов к ВВП (для региона – ВРП).

$$I = M / \text{ВРП}$$

Где М – объём выданных кредитов, ВРП – валовый региональный продукт

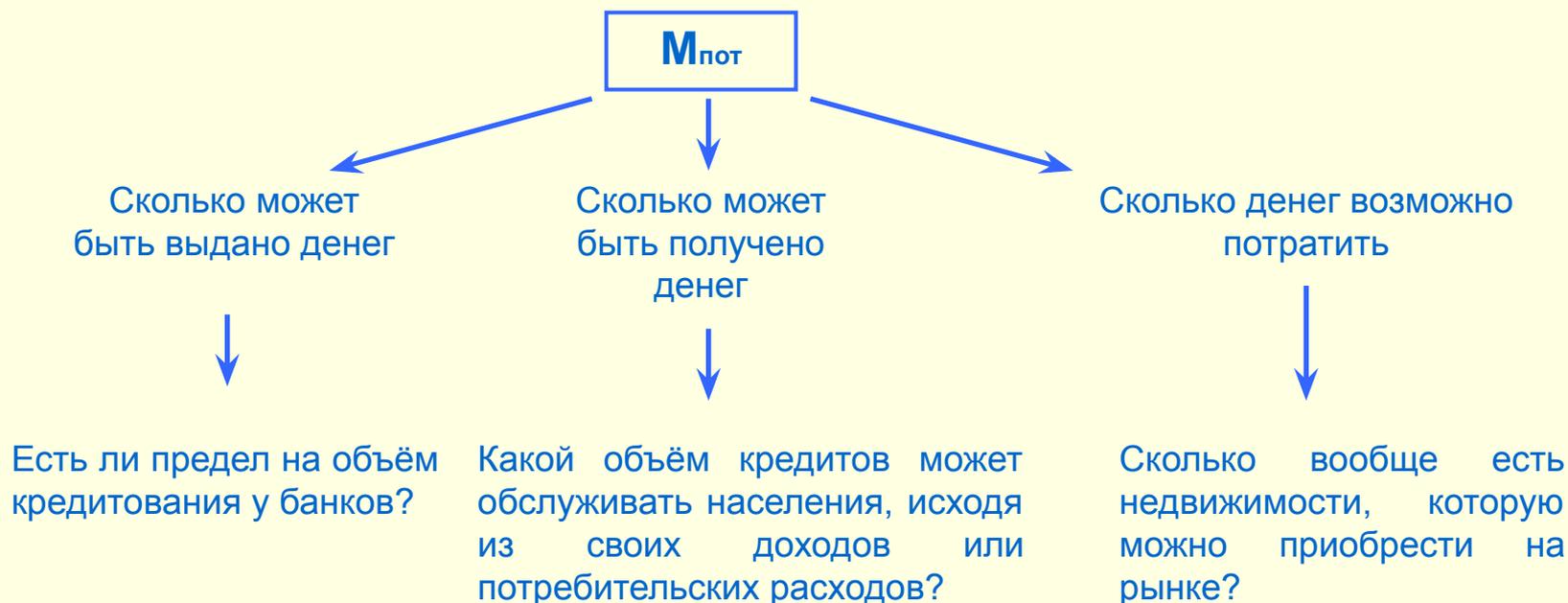
Потенциал равен:

$$I_{\text{пот}} = M_{\text{пот}} / \text{ВРП}_{\text{прог}}$$

I и М – потенциальные, а ВРП – прогнозируемый.

ПОЛОЖЕНИЕ 2 – ВВЕДЁН ПОКАЗАТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ИПОТЕКИ И ПРЕДЛОЖЕНА ФОРМУЛА ЕГО РАСЧЁТА

Ограничения на объём кредитов:



ПОЛОЖЕНИЕ 2 – ВВЕДЁН ПОКАЗАТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ИПОТЕКИ И ПРЕДЛОЖЕНА ФОРМУЛА ЕГО РАСЧЁТА

Формула: $I_p = \min\{R - R_1, W\} / \text{ВРП}_{\text{прогноз}}$

Где

I_p – потенциал объёма ипотечного кредитования

R – объём рынка потребительских расходов

R_1 – объём регионального рынка продуктов питания

W – объём рынка недвижимости региона

ПОЛОЖЕНИЕ 3 – ОБОСНОВАНО, ЧТО СУММА ПОТЕНЦИАЛОВ РЕГИОНАЛЬНЫХ ФОРМ БОЛЬШЕ СТРАНОВОГО ПОТЕНЦИАЛА

На качественном уровне: региональные формы по сути более гибкие и за счёт этого можно привлечь больше заёмщиков

На количественном уровне разница очень большая: для 2007го года оценка потенциала равнялась 750 млрд.руб (что есть 2,6% ВВП), в то время как оценка потенциала с использованием региональных форм 12% ВВП, что значительно больше.

ПОЛОЖЕНИЕ 4 – ПРЕДЛОЖЕН ПОКАЗАТЕЛЬ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ФОРМ ИПОТЕКИ

Интересно сравнить этот показатель с уровнем развития рынка ипотеки

Если развитие ипотеки равно 1,1% ВВП, а потенциал 12% ВВП, то сейчас мы используем

$$(1,1\% / 12\%) = 9,1\% \text{ от потенциала.}$$

Этот показатель и назван **эффективностью ипотеки**

Для сравнения: в США это показатель равен

$$(60\% / 81\%) = 74\%$$

ВАЖНО: Этот показатель отражает качественный уровень развития ипотеки и позволяет сравнивать регионы между собой. Однако к нему нельзя применить фразу «чем больше, тем лучше» из-за того, что он одновременно показывает и риски данного рынка!

ПОЛОЖЕНИЕ 5 – ОПРЕДЕЛЕНЫ ОСНОВНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКОЙ

1. Гарантии органов региональной власти по выпускам облигаций региональных ипотечных операторов (по аналогии с АИЖК)
2. Налоговые льготы посредникам цепочки секьюритизации по пилотным выпускам
3. Поддержка малоимущих и необеспеченных слоёв населения путём субсидирования стартового взноса или части процентной ставки
4. Гарантии пилотным проектам кредитования застройщиков с помощью механизмов ипотеки
5. Использование предложенных и разработка новых, юридически допустимых форм ипотеки

ВЫВОД

Рассмотрение ипотеки на уровне проблематики субъектов экономических отношений позволило выделить новый уровень изучения ипотеки – региональный.

Рассмотрение ипотечных механизмов с точки зрения региональной экономики показывает возможность ускорения социально-экономического развития региона силами самого региона, без поддержки федеральных властей

Из этого следует заинтересованность региональных властей в развитие предложенных форм ипотеки и обуславливает особую актуальность данной работы для практического применения.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ