

РАЗРАБОТКА ОРГАНИЗАЦИОННЫХ СХЕМ И АДАПТИВНОЙ СТРАТЕГИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

Мутовин Сергей Илларионович

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 консультант: доктор экономических наук, профессор
Ерошенков Сергей Георгиевич

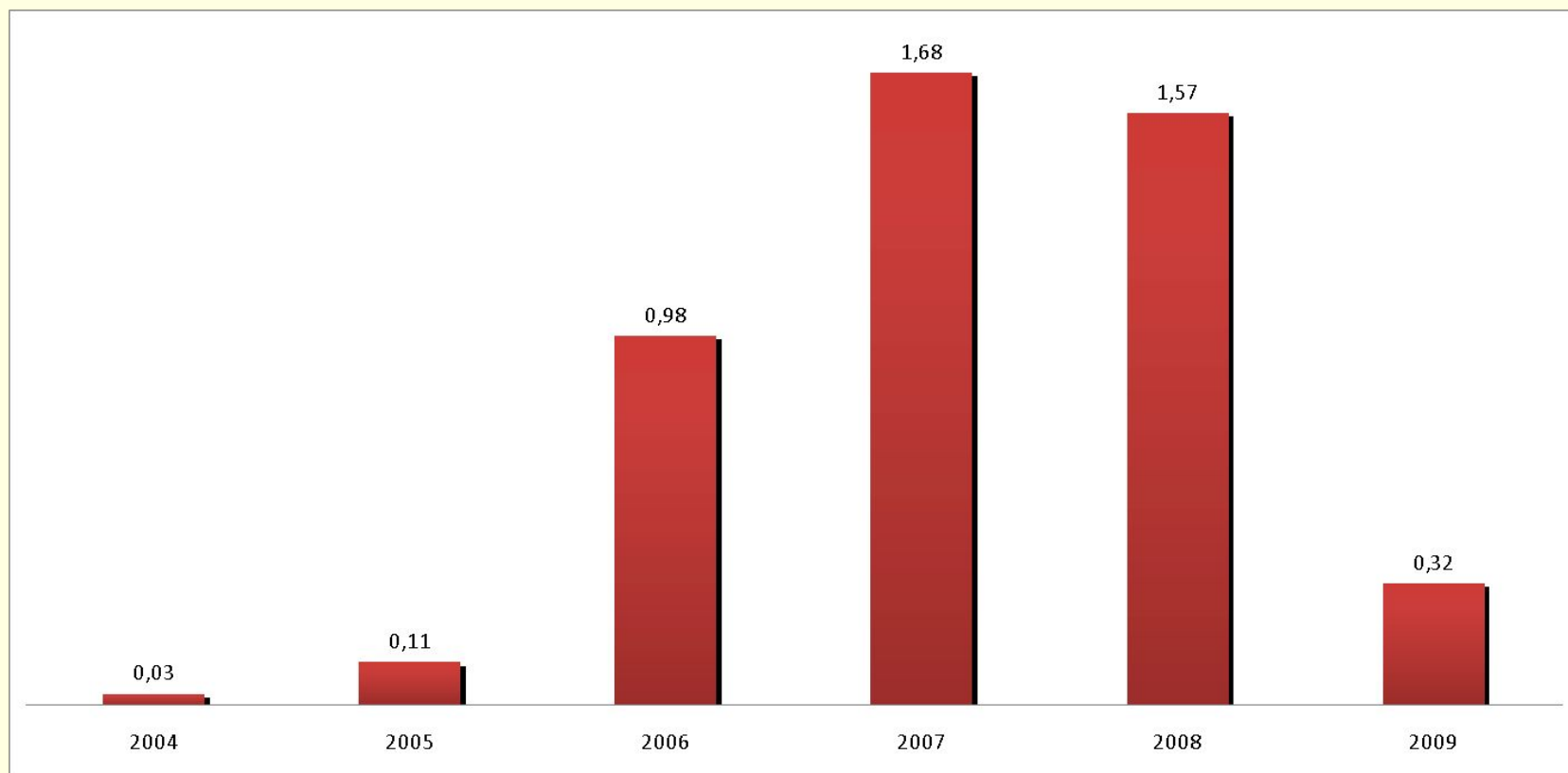
Официальные оппоненты:

1. доктор экономических наук, профессор **Сухарев Олег Сергеевич**
2. доктор экономических наук, профессор **Романович Вера Кирилловна**
3. доктор экономических наук, профессор **Уткин Эдуард Андреевич**

Ведущая организация: **Государственный Университет Управления**

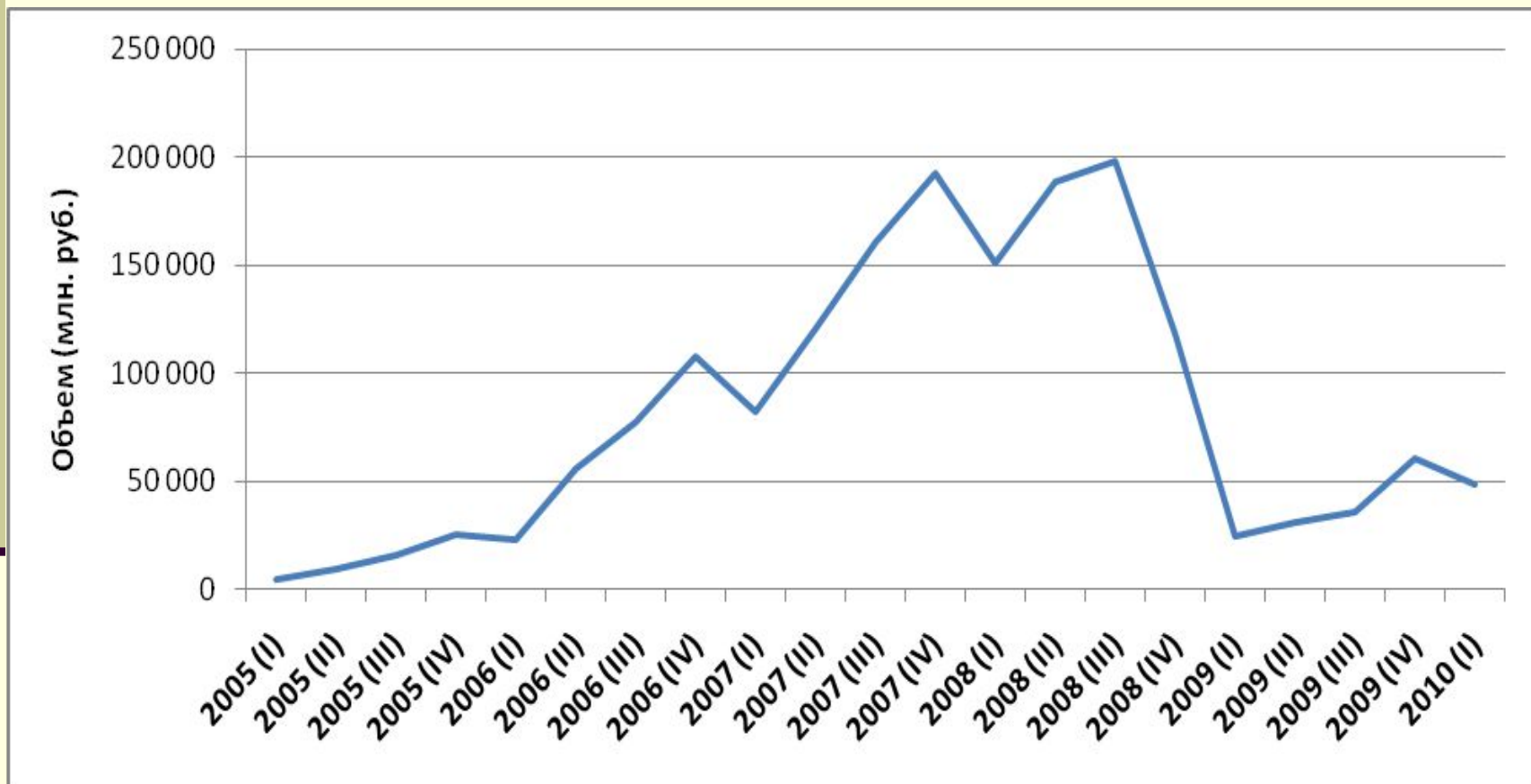
СОСТОЯНИЕ ИПОТЕКИ В РОССИИ

Резкое падение доли ипотеки в ВВП



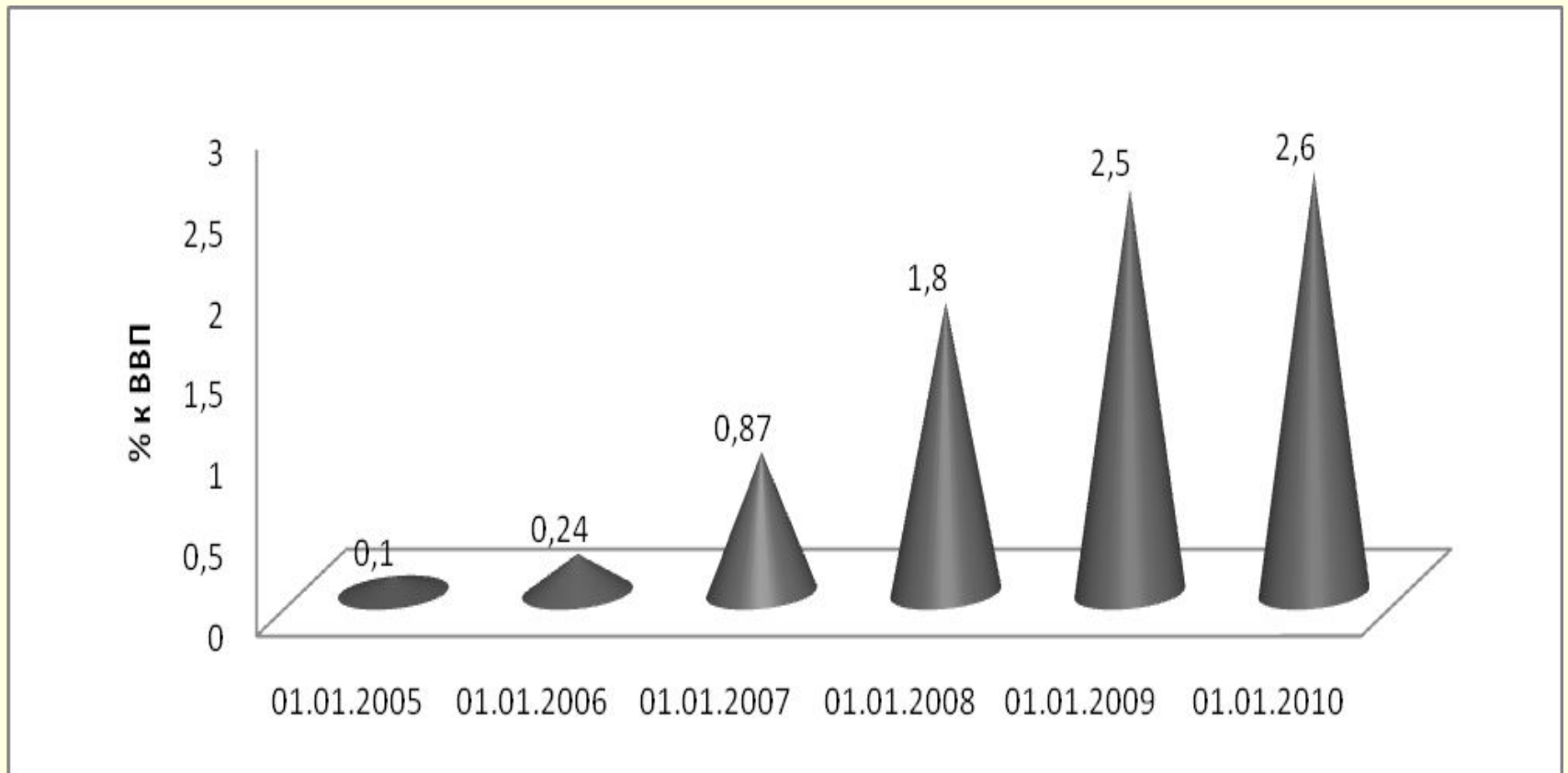
СОСТОЯНИЕ ИПОТЕКИ В РОССИИ

Объёмы ипотечного кредитования начали восстанавливаться



СОСТОЯНИЕ ИПОТЕКИ В РОССИИ

Рост задолженности по ипотечным кредитам начал уменьшаться



СОСТОЯНИЕ ИПОТЕКИ В РОССИИ

Динамика коэффициента доступности жилья (КДЖ)

$$\text{КДЖ} = 54 \cdot \text{ЦКМ} / (3 \cdot \text{СДД})$$

где:

ЦКМ – цена квадратного метра жилья

СДД – средний душевой доход



ПОНИМАНИЕ ИПОТЕКИ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ

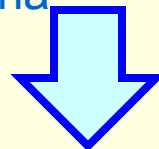
- 1. Региональная ипотека – механизм решения социально-экономических проблем региона путём повышения доступности недвижимости за счёт формирования механизмов кредитования заёмщиков под залог приобретаемой недвижимости**
- 2. Регион понимается как относительно замкнутый народно-хозяйственный комплекс, в котором складывается и реализуется совокупность как экономических, так и социальных процессов воспроизводства жизнедеятельности данной территории**

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 инвестиционно-строительной сфере региона



Это обуславливает особую актуальность комплексного решения проблем формирования рынка доступной недвижимости на основе использования региональной ипотеки

ИССЛЕДОВАНИЕ

Целью исследования является разработка методологии формирования и развития региональной ипотеки.

Объектом исследования служат механизмы регулирования социально-экономического развития на региональном уровне.

Предметом исследования являются управленческие отношения, возникающие в процессе формирования реорганизации и развития региональной ипотеки.

На защиту выносятся теоретические положения, совокупность которых дает системное решение проблемы формирования и развития региональной ипотеки.

ПОЛОЖЕНИЕ 1 – ВЫДЕЛЕНА СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ЧЕРТЫ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

- значительное превышение спроса на ипотеку над предложением
- слабое развитие института ипотечных брокеров
- ограниченность у региональных банков средств для долгосрочного кредитования населения.

ПОЛОЖЕНИЕ 2 – ВВЕДЁН КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ (КДРЖ)

$$\text{КДРЖ} = \text{ЦКМ} * \text{ОЖП} / \text{СДД}$$

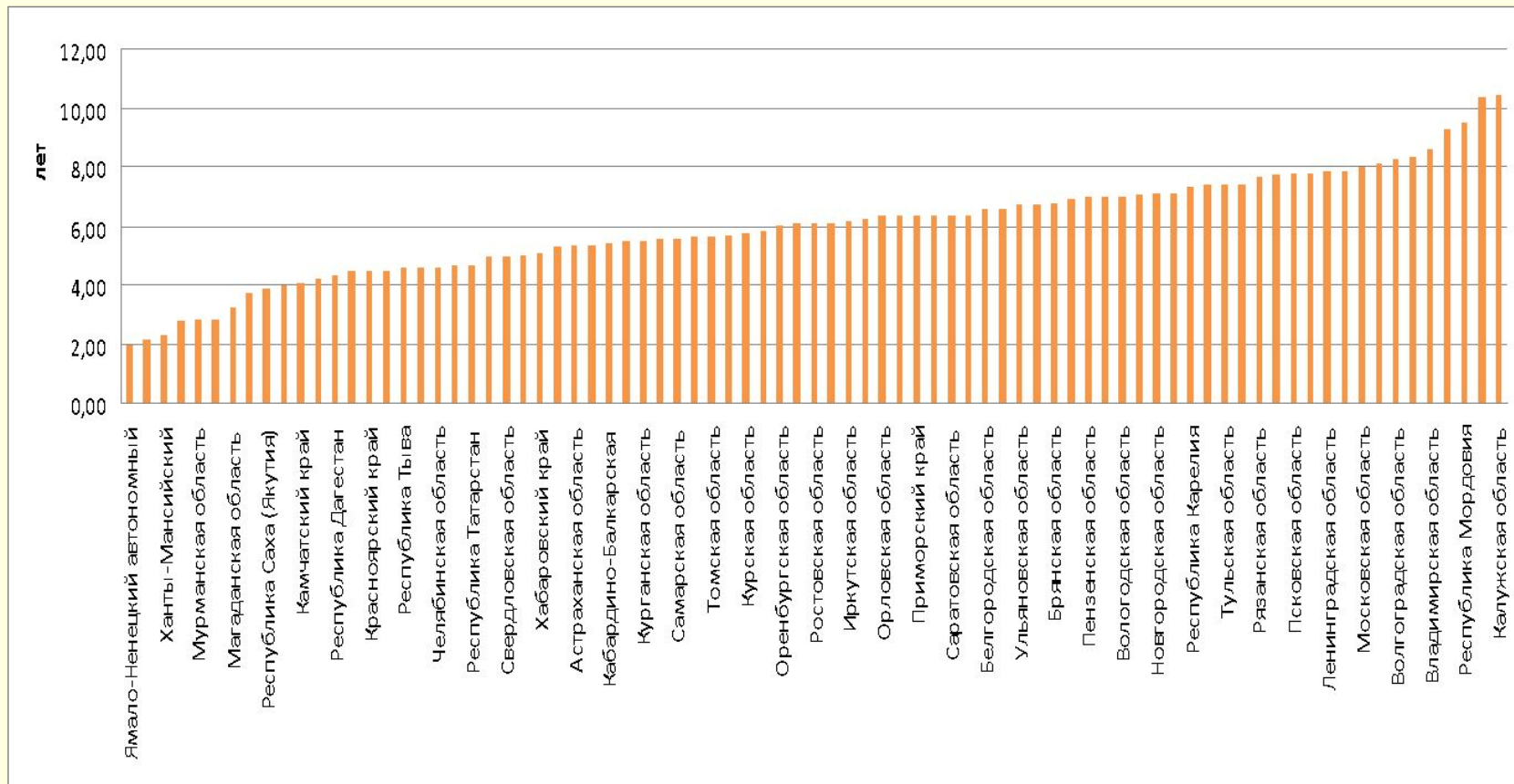
ЦКМ - цена квадратного метра

ОЖП - обеспеченность населения жильём

СДД - средний душевой доход

Аналитическое выражение позволяет показать степень разброса доступности жилья в разных регионах и построить соответствующий рейтинг регионов.

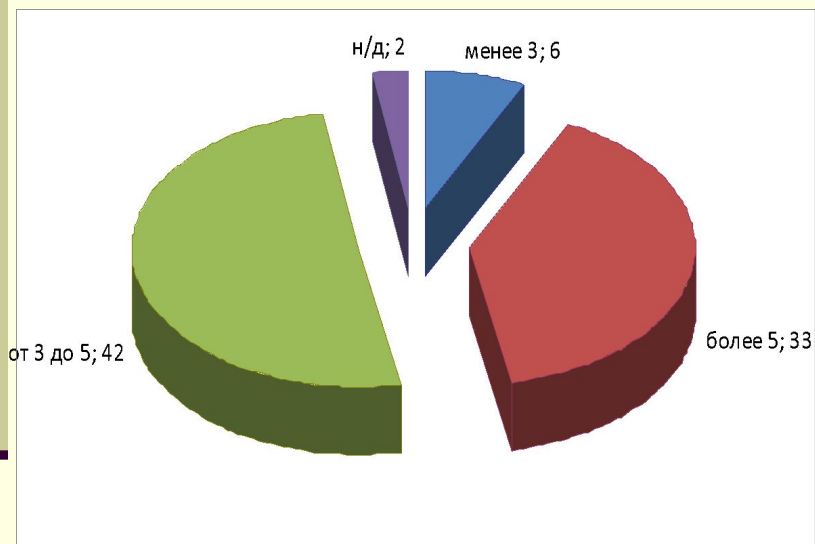
ПОЛОЖЕНИЕ 2 – ВВЕДЁН КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ (КДРЖ)



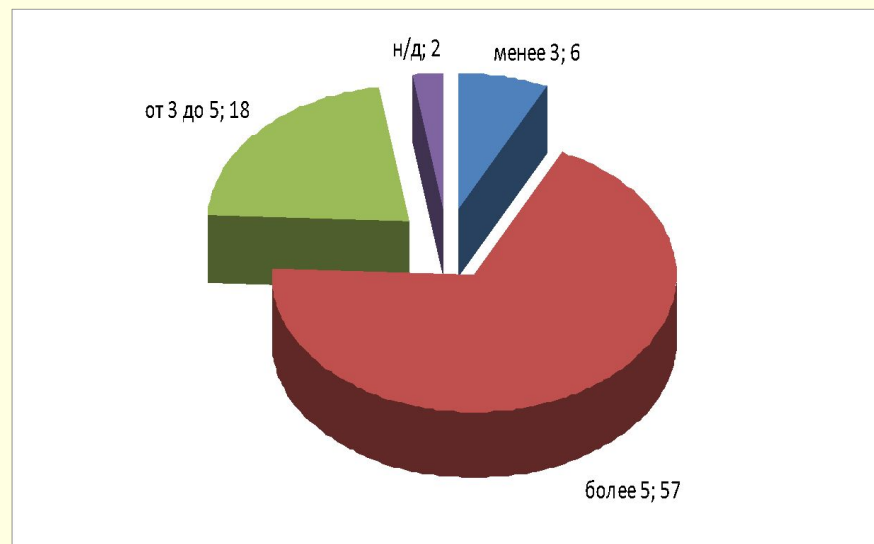
ПОЛОЖЕНИЕ 2 – ВВЕДЁН КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ (КДРЖ)

Введенный коэффициент даёт более объективную картину доступности жилья в регионах России

КДЖ (ФЦП «Жилище»)



КДРЖ



Распределение 83 субъектов Российской Федерации (нормальными в мировой практике считаются значения коэффициента доступности жилья, не превышающие 5 лет)

ПОЛОЖЕНИЕ 3 – ПОКАЗАНА ВАЖНОСТЬ РАЗВИТИЯ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ ИПОТЕКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Определены её основные проблемы:

- несовершенство законодательной базы
- трудность рефинансирования ипотечных кредитов
- сложность оформления недвижимости в собственность
- неопределенность в стандартизации правоустанавливающих документов

ПОЛОЖЕНИЕ 3 – ПОКАЗАНА ВАЖНОСТЬ РАЗВИТИЯ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ ИПОТЕКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Предложены новые организационные формы
ипотеки коммерческой недвижимости:

- «предварительное рефинансирование»
- «помощь собственника»
- «выкуп юридического лица»
- «на основе ипотеки жилья»

ПОЛОЖЕНИЕ 4 – РАЗРАБОТАНЫ ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ФОРМЫ ИННОВАЦИЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

- использование кондуита и накопителя - для накопления в регионе пула ипотечных активов
- транширование - для достижения полноты размещения и более высокой цены за региональные ипотечные ценные бумаги
- применение плавающих ставок ипотечных кредитов - для более широкого вовлечения региональных кредитных организаций.

ПОЛОЖЕНИЕ 5 – ОБОСНОВАНА ВАЖНОСТЬ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

при ограниченности средств региональных бюджетов
максимально увеличивается количество семей, которых
можно обеспечить жильем

рынок найма жилья является самым экономичным для
регионального бюджета способом формирования
«маневренного» фонда

субсидирование найма является логическим продолжением
хорошо себя зарекомендовавшей практики субсидирования
малоимущим коммунальных расходов

субсидирование найма обеспечивает гарантированную
доходность для долгосрочных инвесторов, финансирующих
доходные дома

ПОЛОЖЕНИЕ 6 – ОБОСНОВАНА НЕОБХОДИМОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ ДЛЯ РОСТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Разработан комплекс организационных форм ипотечных механизмов активизации строительства недвижимости:

- кредитование застройщика с помощью ипотечного механизма
- активное сотрудничество региональной власти с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства
- региональная реализация программы стимулирования застройщиков жилья эконом-класса
- земельная ипотека

ПОЛОЖЕНИЕ 7 – РАЗРАБОТАНА КОНЦЕПЦИЯ СОЗДАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ

- на каждого участника открывается именной накопительный счет
- через определенный начальный срок появляется право на получение целевого жилищного займа
- через период накопления первоначального взноса появляется право на получении премии от государства при получении ипотечного кредита
- через определенное число лет появляется право забрать жилищные накопления для любых целей

ПОЛОЖЕНИЕ 8 – ПОСТРОЕНЫ ЭКОНОМИКО-МАТЕМАТИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

Этап накопления

Формула для периода накопления:

$$\text{СПН} = \ln(1 + \text{ПБД} * \text{ЦКМ} * \text{ОЖП} / (12 * \text{РТІ} * \text{СДД} * (1 + \text{ПБД}))) / \ln(1 + \text{ПБД})$$

где:

РТІ - отношение месячного платежа к ежемесячному доходу заемщика

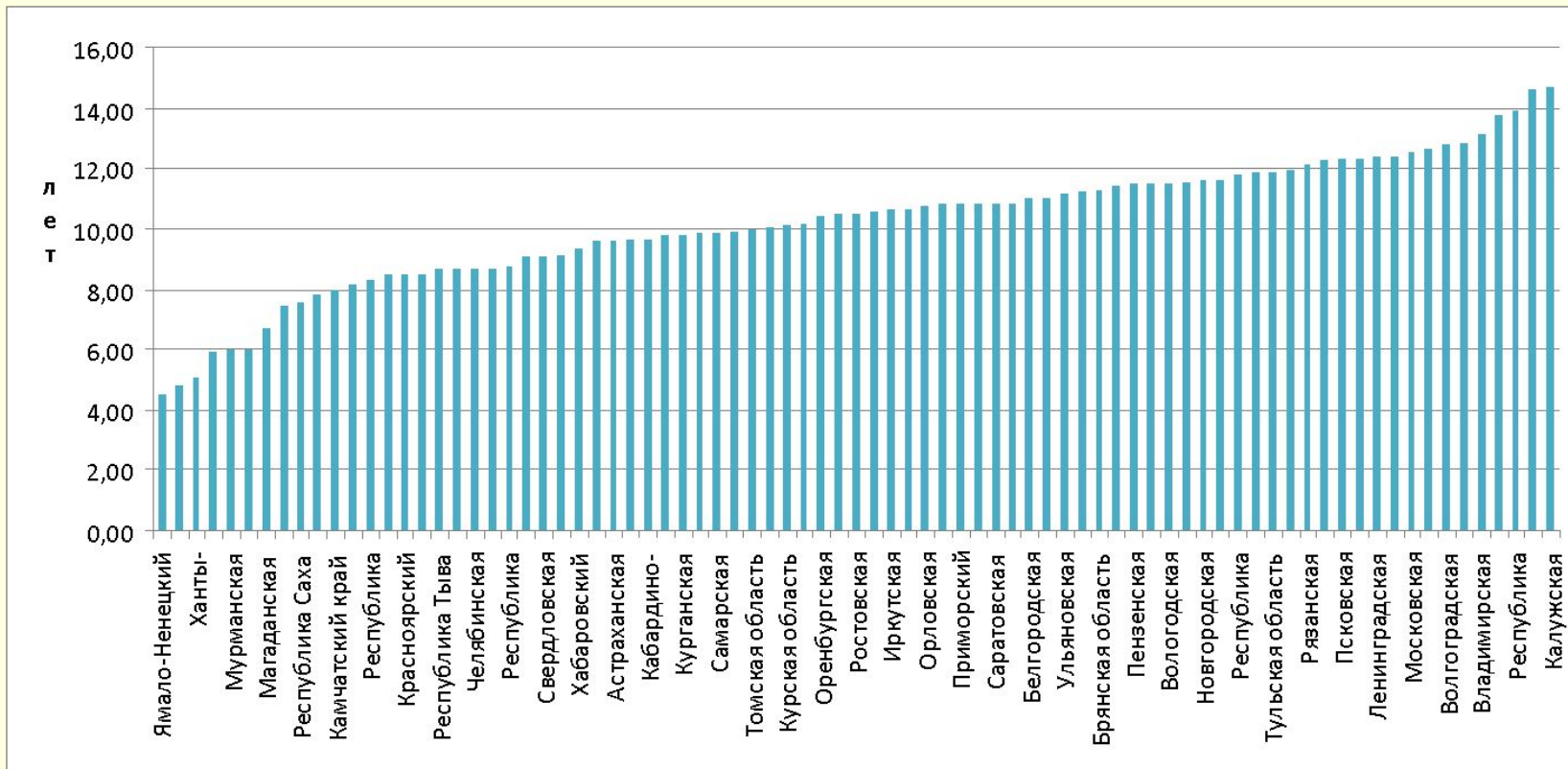
ПБД - процентная ставка банковского депозита

ЦКМ - цена квадратного метра жилья

ОЖП - обеспеченность населения жилой площадью

СДД - средний душевой доход

ПОЛОЖЕНИЕ 8 – ПОСТРОЕНЫ ЭКОНОМИКО-МАТЕМАТИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ



ПОЛОЖЕНИЕ 8 – ПОСТРОЕНЫ ЭКОНОМИКО-МАТЕМАТИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

Этап ипотеки

Формула для срока ипотечного кредитования

$$\text{СИК} = -\ln (\text{ИРИ ПИК}/12 - 1) / \ln(1+\text{ПИК}/12)$$

при этом инвариант региональной ипотеки (ИРИ) равен

$$\text{ИРИ} = \text{LTV} * \text{ЦКМ} * \text{ОЖП} / (\text{РТИ} * \text{СДД})$$

где:

LTV - доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (отношение кредита к залугу)

ПИК - процентная ставка ипотечного кредитования

ПОЛОЖЕНИЕ 8 – ПОСТРОЕНЫ ЭКОНОМИКО-МАТЕМАТИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

Определение доступности приобретения жилья с
помощью ипотеки

$$-\ln(\text{ИРИ} * \text{ПИК} / 12 - 1) / \ln(1 + \text{ПИК} / 12) \leq \text{СИК}_{\text{max}}$$

где:

СИК_{max} – максимально допустимый срок ипотеки

ПОЛОЖЕНИЕ 9 – ПРЕДЛОЖЕНА КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

Которая содержит три основных направления:

1. развитие первичного ипотечного кредитования
1. развитие рефинансирования региональной ипотеки
1. комплексирование ипотечных механизмов для решения социально-экономических задач развития региона

ПОЛОЖЕНИЕ 9 – ПРЕДЛОЖЕНА КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

1. Развитие первичного ипотечного кредитования:

- развитие разнообразных форм накоплений и жилищно-строительной кооперации
- формирование региональной строительно-сберегательной кассы
- корпоративная ипотека
- ипотечные инновации
- социальная ипотека
- полистадийность

ПОЛОЖЕНИЕ 9 – ПРЕДЛОЖЕНА КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

2. Развитие рефинансирования региональной ипотеки:

- субстандартная ипотека
- создание региональных кондуитов
- формирование регионального ипотечного паевого инвестиционного фонда
- внедрение инноваций секьюритизации
- выпуск региональных облигаций для развития территорий
- предоставление гарантий региональной властью для корпоративных и ипотечных ценных бумаг региональных рефинансирующих организаций

ПОЛОЖЕНИЕ 9 – ПРЕДЛОЖЕНА КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

3. Комплексование ипотечных механизмов для решения социально-экономических задач развития региона:

- развитие рынка арендного жилья и лизинга недвижимости для формирования рынка наемного жилья
- ипотека коммерческой недвижимости
- использование ипотечных механизмов для активизации строительства
- создание или развитие Регионального оператора ипотеки
- формирование Региональной накопительно-ипотечной системы
- выработка и реализация адаптивной антикризисной стратегии управления региональной ипотекой

ПОЛОЖЕНИЕ 10 – РАЗРАБОТАНА АДАПТИВНАЯ СТРАТЕГИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

В которой адаптация зависит:

- от параметров социально-экономического развития региона
- от состояния финансового рынка и регионального рынка недвижимости
- от степени интеграции системы ипотеки в общие инвестиционные процессы региональной экономики

ВЫВОД

Таким образом, теоретическая и практическая значимость выполненного исследования заключаются в том, что основные выводы и положения могут быть применимы в практической реализации целостной концепции модернизации и развития региональной ипотеки в российских регионах

Уважаемый Председатель!
Уважаемые члены Ученого Совета!
Доклад закончен.

Благодарю за внимание!