

ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Л.А. Гузикова

Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, guzikova@mail.ru

Национальная система ипотечного жилищного кредитования (СИЖК) в России была создана на основе американской двухуровневой модели, объединяющей рынок ипотечных кредитов и рынок ипотечных ценных бумаг. К настоящему времени определился круг ее участников, создана нормативно-правовая база, регулирующая их взаимоотношения, сформировалась рыночная инфраструктура. С 2005 года объемы ипотечного жилищного кредитования росли высокими темпами (рис. 1), однако объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам не превышал 2,6% относительно ВВП (для сравнения: в докризисном 2006 году в США объем ипотечных жилищных кредитов составлял 76% относительно ВВП, в Дании – 101 %, в Великобритании – 83%).

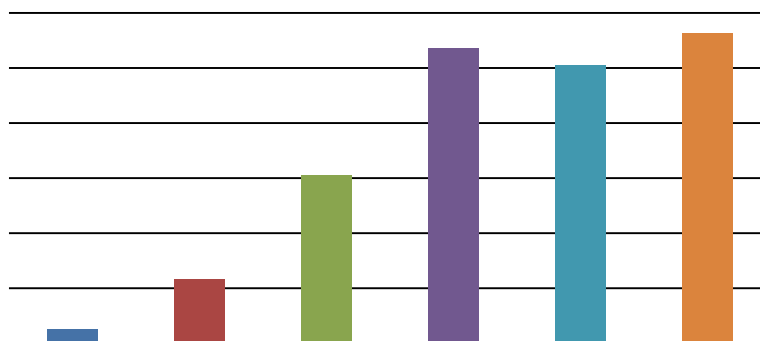


Рисунок 1 – Динамика объема задолженности по жилищным ипотечным кредитам, млн. руб.

С 2007 года в США начал развиваться финансово-экономический кризис, зародившийся на рынке ипотечного кредитования. Благодаря глобализации экономики и финансовых рынков в кризис оказались втянуты практически все экономически развитые и развивающиеся страны, в том числе, Россия. В развитии нестационарных процессов в российской экономике национальная СИЖК не сыграла заметной роли. В силу малого масштаба и неразвитости отдельных ее элементов она, по нашему мнению, скорее стала жертвой кризиса, чем его активным проводником.

Посткризисное восстановление национальной СИЖК происходит достаточно быстро. Так, в 2010 году российские банки предоставили физическим лицам ипотечных кредитов на сумму 378,9 млрд. руб., что в 2,5 раза больше, чем объем выданных ипотечных кредитов в 2009 году (152,5 млрд. руб.), хотя и на 42% меньше, чем в 2008 году (655,8 млрд. руб.). Всего заемщики получили в 2010 году около 298 тысяч ипотечных кредитов, что лишь на 10% меньше по сравнению с докризисными показателями. Признаком преодоления кризиса стал выход на рынок новых участников СИЖК: в 2010 году ипотечные кредиты предоставляли 628 банков, тогда как в 2009 году — 584, а в 2008 году — 602. Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным жилищным кредитам составила в 2010 году 3,69%, что подтверждает высокий уровень требований банков к ипотечным заемщикам и действенность мер по реструктуризации просроченной ипотечной задолженности.

Однако кризис выявил серьезные проблемы и диспропорции в функционировании национальной СИЖК. Многие из этих проблем, по мнению автора, связаны с отсутствием единой концепту-

альной основы развития СИЖК, недостаточной изученностью экономической сущности ипотечного кредитования, его роли в социально-экономических процессах, специфики управления СИЖК и ее элементами в стабильных и в нестационарных условиях.

Для сохранения и обеспечения дальнейшего эффективного функционирования СИЖК первоочередное значение имеет осознание всеми ее участниками основных принципов ее развития. Эти принципы были сформулированы на основе:

- обоснования роли и места ипотечного жилищного кредитования в решении важной социальной проблемы обеспечения граждан жильем на основе использования рыночных механизмов;
- выявления взаимосвязей ипотечного жилищного кредитования с другими элементами социально-экономической системы;
- сравнительного ретроспективного анализа развития кризиса на рынках ипотечного жилищного кредитования в США, странах западной Европы и России;
- выявления эндогенных и экзогенных предпосылок и факторов кризиса СИЖК;
- выявления проблем и диспропорций развития СИЖК в России и обоснования путей их преодоления.

Система принципов развития национальной СИЖК включает четыре группы, показанные на рис. 2.

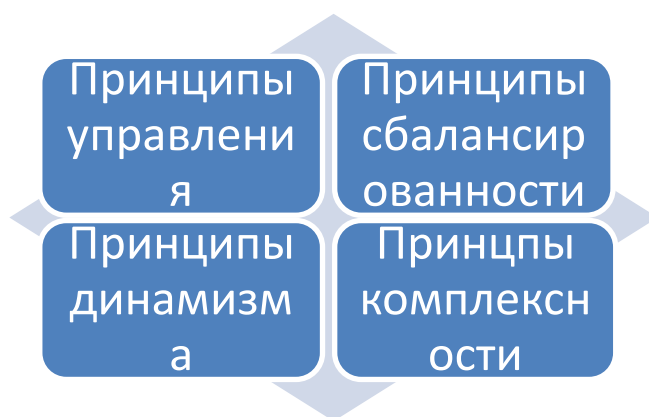


Рисунок 2 – Система принципов развития национальной СИЖК

К принципам управления СИЖК относятся:

- принцип целевого управления
- принцип функциональной значимости государства как субъекта управления СИЖК
- принцип сочетания стратегического, тактического и оперативного управления;
- принцип научной обоснованности принимаемых управленческих решений на всех уровнях

[1];

- принцип компетентности принимаемых управленческих решений;
- принцип гибкости управления и учета альтернатив;
- принцип сочетания централизованного управления и саморегулирования;
- принцип портфельного управления.

В качестве субъекта управления СИЖК выступает государство, которое должно осуществлять по отношению к ней следующие функции:

- **идеологическая функция.** Государство реализует эту функцию, разрабатывая и утверждая генеральную концепцию развития национальной СИЖК. Во исполнение этой функции 30.11.2009 был опубликован проект «Долгосрочной стратегии развития ипотечного кредитования в Российской Федерации». Целями указанной Стратегии являются:

1) формирование единой позиции у всех участников рынка ипотечного кредитования по долгосрочным перспективам, ориентирам, принципам развития рынка ипотеки и других форм жилищного финансирования;

2) определение основных долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования на период до 2030 года;

3) определение основных мер и мероприятий, направленных на решение поставленных задач по достижению стратегической цели, в том числе, первоочередных стратегических мер;

- **законодательная функция.** Создание национальной СИЖК в России стало возможным после принятия ряда законодательных актов, таких как Закон Российской Федерации № 2972-1 от 29.05.1992 «О залоге», Федеральный закон №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В рамках исполнения этой функции государство должно обеспечивать стратегическую перспективу развития СИЖК, принимая законодательные акты;

- **нормативно-регулирующая функция.** Исполняя эту функцию государство должно гибко реагировать на изменение обстоятельств и изменение условий функционирования национальной СИЖК вследствие действия внешних и внутренних факторов;

- **планово-индикативная функция.** Формирование системы индикаторов, отражающих уровень развития СИЖК. Планирование результатов;

- **контрольная функция.** Государство реализует контрольную функцию .. По отношению к банкам – кредиторам, участвующим в СИЖК контрольную функцию выполняет также Центральный банк РФ;

- **информационно-аналитическая функция.** Функционирование рыночных механизмов наиболее эффективно в условиях информационной прозрачности и публичности (публичность подразумевает равенство возможностей получения информации для всех заинтересованных лиц);

- **функция защиты прав и законных интересов участников СИЖК.**

Государство должно обеспечивать сбалансированное социально-экономическое развитие общества, что возможно только в случае соответствии целей развития СИЖК общим целям социально-экономического развития и согласованности целей отдельных категорий участников СИЖК. Для государства на федеральном и региональном уровне характерен приоритет социальных целей и соответствующих результатов. Для индивидуальных участников СИЖК, например, банков–кредиторов и страховщиков, приоритетными являются коммерческие цели.

Государство должно поддерживать баланс между СИЖК и другими подсистемами системы жилищного обеспечения населения, между СИЖК и другими социально-экономическими проектами, требующими государственного управления [1].

СИЖК представляет собой развивающуюся систему, количественные (абсолютные) и структурные характеристики которой изменяются под воздействием внешних и внутренних, управляемых и неуправляемых факторов. Для того, чтобы СИЖК, с одной стороны, могла реагировать количественными и качественными изменениями на выявляемые новые потребности и возможности, развивать новые позитивные тенденции, адекватно отвечать на возникающие запросы участников, она должна обладать определенной степенью гибкости, изменчивости. Вместе с тем она должна поддерживать достаточно высокий уровень стабильности, что должно исключить перебои в выполнении ее функций, обеспечить предсказуемость результатов. Баланс между стабильностью и изменчивостью структуры и параметров СИЖК и отдельных ее подсистем и элементов, по нашему мнению, в значительной мере определяется темпами и масштабом инновационных процессов – разработки и внедрения инноваций – в рамках системы. Показателем изменчивости системы может служить показатель энтропии.

Принцип сбалансированности развития предполагает соблюдение в процессе развития национальной СИЖК определенных структурных пропорций между характеристиками СИЖК и ее элементов. Принцип сбалансированности многообразен в своих проявлениях и способах реализации и включает

- баланс стратегического, тактического и оперативного регулирования СИЖК;
- баланс дифференциального и интегрального подходов в управлении;
- баланс общих целей социально-экономического развития и целей развития СИЖК;
- баланс СИЖК и внешней среды;
- баланс социальных и коммерческих целей в рамках СИЖК;
- внутренний баланс между элементами СИЖК, выделяемыми на основе различных классификационных признаков;
- баланс между стабильностью и изменчивостью;
- баланс между конкуренцией и кооперацией;
- баланс риска и полезности (доходности);
- баланс по ресурсам между отдельными элементами СИЖК;
- баланс публичности и конфиденциальности;
- баланс персонифицированного (индивидуального) и стандартизированного подходов.

СИЖК должна функционировать как открытая система, участники которой свободны в принятии решений об участии или неучастии в ее функционировании. Однако, государство должно

обеспечивать надежность функционирования СИЖК в целом и защиту прав и законных интересов ее участников, устанавливая входные и выходные барьеры для новых участников системы или тех, кто намеривается прекратить свое участие в ее работе. Установление соответствующих требований и контроль за их соблюдением могут быть возложены на саморегулируемые организации, создаваемые в рамках СИЖК (например, Ассоциацию российских банков – АРБ, Национальную ассоциацию участников ипотечного рынка – НАУИР).

Развитие СИЖК должно подчиняться следующим **принципам динамизма**:

- принцип динамической устойчивости, то есть соблюдения перечисленных выше балансовых соотношений в динамике;
- принцип мониторинга факторов нестационарности;
- принцип элиминирования внутренних факторов нестационарности;
- принцип минимизации негативных последствий нестационарных процессов, обусловленных действием внешних факторов.

Комплексный характер развития СИЖК должен обеспечиваться соблюдением следующих **принципов комплексного развития**:

- применение всей совокупности принципов управления, сбалансированности и динамизма к развитию СИЖК в целом и всех ее подсистем;
- принцип множественности критериев выделения подсистем;
- применение всей совокупности принципов управления, сбалансированности и динамизма на всех стадиях цикла управления, включая учет, анализ, прогнозирование и планирование, исполнение планов и контроль;
- принцип открытости;
- принцип обмена опытом и взаимного обучения.

По нашему мнению, осознание участниками СИЖК принципиальных основ ее развития и использование их в процессе ведения деятельности позволит обеспечить переход национальной СИЖК на качественно новый уровень функционирования и будет способствовать наибольшему удовлетворению интересов ее участников.

Список использованных источников:

1. Гузикова, Л.А. Методологическая база изучения и управления развитием системы ипотечного жилищного кредитования /Л.А. Гузикова // Научно-технические ведомости СПбГПУ, 2010,. – №2. – С. 94-97