Введение

**Актуальность темы исследования** обусловлена тем, что повышение доступности жилой и коммерческой недвижимости отвечает жизненным интересам многих наших граждан. Современный этап экономического развития экономики России характеризуется усиливающейся тенденцией регионализации, что обусловливает формирование региональных моделей институциональной организации хозяйственных процессов в различных отраслях экономики, в том числе в инвестиционно-строительной сфере. Региональная ипотека, представляющая собой механизм решения социально-экономических проблем региона путём повышения доступности недвижимости за счёт формирования механизмов кредитования заёмщиков под залог приобретаемой недвижимости, является важнейшим способом социально-экономического развития региона.

Специфика региональной ипотеки состоит в том что, с одной стороны, региональные ресурсы ограниченны, а, с другой стороны, происходит тесное взаимодействие населения, бизнеса и региональной власти, что позволяет снизить многие риски ипотечного кредитования за счет гибкого использования широкого спектра организационных форм, постоянного контроля развития ипотеки со стороны администрации, адаптивного регулирования ипотеки на базе большого массива информации о заёмщиках.

Региональная ипотека не есть только региональная конкретизация федеральной ипотеки, в основу которой положена двухуровневая (американская) система, базирующаяся на секьюритизации ипотечных активов путем выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) государственным Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Важнейшим уроком американского ипотечного, а затем мирового финансового, кризиса является необходимость организационной адаптации регионального ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), включающим в себя использование более устойчивых систем ипотеки с максимальным учетом региональных особенностей.

Необходимость и важность научно обоснованных, социально ориентированных и экономически оправданных управленческих решений и преобразований в инвестиционно-строительной сфере региона обусловливает особую актуальность комплексного решения проблем формирования рынка доступной недвижимости на основе использования региональной ипотеки.

**Степень научной разработанности проблемы.** За рубежом по вопросам ипотечного кредитования опубликовано достаточно большое количество монографических работ и статей. Среди них особо следует отметить научные исследования Г. Александера, Д. Бейли, П. Роуза, Д. Диамонда, Р. Гобела, Е. Касела, Дж. Крейнера, М. Лейа, К. Редхарда, Т. Стейнмеца, Р. Страйка, Ф. Уайта, К. Христофера, С. Хьюза, У. Шарпа и многих других. В них достаточно глубоко раскрыта сущность ипотеки, история формирования и развития ипотеки в Европе и США, особенности европейских и американских фирм организаций ипотеки, взаимоотношения различных субъектов, реализующих ипотечное кредитование жилищного строительства в конкретных странах мира.

Приобретение недвижимости в развитых странах уже несколько десятилетий получает массовое распространение. В трудах зарубежных авторов (Дж. Бойкина, Б. Бруггемана, Дж. Видемера, Д. Джаффе, А. Доунса, Т. Кларети, Н. Миллера, Дж. Миллара, Ш. Мэйзеля, К. Розена, Д. Сироты, М. Стоуна, Б. Тсаргиса, Дж. Фишера, Ф. Фабоцци, Р. Ханея, Д. Эпли) разработаны модели ипотечных кредитов, структура организации ипотечного рынка и выявлены особенности участия государства в его функционировании, предлагается система государственного кредитования населения.

Значительный вклад в разработку теоретических и практических аспектов ИЖК и путей его совершенствования внесли зарубежные специалисты Р. Дорнбуш, Дж. Дэниэл, Дж.М. Кейнс, В. Лексис, М. Равиц, М. Розенберг, Д. Сигел, Р. Субраманиам, С. Фишер, Д. Шим, Р. Шмалензи, Л. Эрхард.

Теоретические и практические вопросы инвестиционной деятельности на рынке недвижимости и развития ипотеки в той или иной степени касались В.К. Бансал, Ф. Бергер, Э. Боди, Ю. Бригхем, Р. Вейсвейллер, Р. Винс, Д. Гарнер, Л.Дж. Гитман, Э. Долан, Т. Лофтон, Г.Р. Мансухани, Д.Ф. Маршалл, М.Х. Мескон, Н. Ордуэй, Р. Рейли, К.И. Рэй, Д. Фридман, С. Шривастава. В работах этих ученых рассматриваются вопросы инвестиционного процесса в строительстве, развития ипотеки, особенности ее реинвестирования, обосновываются идеи о развитии реинвестирования ипотеки на основе механизма ипотечных ценных бумаг, а также ряд других научных и практических обобщений.

В зарубежной экономической литературе анализ вопросов, связанных с развитием теории и методологии организации и управления ипотеки, представлен в трудах И. Белла, П. Досона, Н. Ордуэй, Д. Фридмана. В работах этих ученых рассматриваются вопросы оценки современного состояния и прогнозов развития ипотеки, функционирования ипотеки как синергетической части экономической системы, особенности и принципы управления системой ипотеки, обосновываются идеи о развитии рефинансирования ипотеки, а также ряд других управленческих проблем и научных обобщений, составляющих теоретическую и методологическую базу настоящего исследования.

В настоящее время в России исследованию аспектов становления и развития форм ипотеки посвящен ряд работ, подавляющее большинство из которых посвящено жилищной ипотеке. Многие из них послужили основополагающими источниками при проведении диссертационного исследования.

В процессе анализа состояния ипотечного кредитования в современной экономике России были использованы работы А. Воробьева, Ю. Ильиной, А. Кретова, А. Ларионова, В. Лимаренко, В. Полякова, А. Ткаченко, В. Усова.

Многие идеи, получившие впоследствии свое развитие в специальной литературе были выражены, прежде всего, в трудах, посвященных проблемам недвижимости, инвестиций и кредитования. Это работы С.И. Абрамова, А.Н. Асаула, И.Т. Балабанова, О.В. Белоусова, С.П. Гришеева, В.А. Горемыкина, Л.П. Белых, В.В. Кохашенко, А.М. Мухамедьярова, Н.Н. Маслова, Л.С. Валинуровой, В.А. Вишневского, И.А. Рахмана и др.

Механизм взаимодействия спроса и предложения на рынке жилья исследован Т. Белкиной, Н. Калининой, Н. Ноздриной.

Тенденции развития кредитно-финансовых механизмов рынка жилья проанализированы И. Караваевой, В. Кудрявцевой, В. Остапенко, С. Печатниковой, Г. Цылиной.

Специальным изучением ипотеки, определения дальнейших перспектив их развития занимаются такие исследователи, как: В.А. Аверченко, В.М. Ачанкин, С.С. Бачурин, П.П. Бурлак, Б.А. Горелецкий, И.В. Довдиенко, Л.В. Донцова, В.С. Ем, Б.Д. Завидов, В.В. Иванов, Н.Б. Косарева, М.И. Каменицкий, В.А. Кудрявцев, И.А. Разумова, И.А. Сергеева, А.М. Синельников, З.П. Лукина, В.В. Смирнов, Е.Б. Попцова, А.Н. Ужегов, Ю.Ф. Черняк, Г.А. Цыпина, Я.В. Щетинин, В.К. Южелевский и др.

В настоящее время в России исследованию проблем управления субъектами в области ипотеки посвящено значительное число работ. Многие из них послужили источниками при проведении диссертационного исследования. В частности, автор опирался на труды таких отечественных ученых как: В.М. Агапкин, Е. Дёмушкина, М. Дестресс, А.А. Иванов, А. Казаков, М. Климович, Н.В. Косарева, П. Кострикин, О. Кузьминский, В.И. Лимаренко, М. Орлова, Н. Пастухова, Н. Проскурякова, В. Смирнов, Е.И. Тарасевич, Е.В. Черных и другие.

В настоящее время в России исследованию проблем совершенствования рефинансирования ипотеки посвящен ряд работ. Многие из них послужили основополагающими источниками при проведении диссертационного исследования. В частности, автор опирался на труды таких отечественных ученых как Л.И. Абалкин, Б.И. Алехин, С.А. Анесянц, Л.О. Бабешко, И.Т. Балабанов, Ю.П. Баталий, В.В. Булатов, А.Н. Буренин, А.А. Вишневский, Ю.А. Данилов, В.С. Ем, С.Г. Ерошенков, Е.Ф. Жуков, Б.Д. Завидов, А.Н. Иванов, Б.А. Колтынюк, В.А. Кудрявцев, Я.М. Миркин, Б.Б. Рубцов, В.М. Рутгайзер, В.В. Смирнов, Е.И. Тарасевич, Э.А. Уткин, А.А. Фельдман и другие.

Региональным аспектам моделирования и регулирования социально-производственного развития в условиях переходной экономики посвящены работы Л.И. Абалкина, А.А. Горбунова, О.В. Иншакова, Н.Н. Лебедевой, О.А. Ломовцевой, Д.С. Львова, С.Н. Соколова, И.М. Шабуниной.

В работах этих ученых рассматриваются вопросы инвестиционного процесса в строительстве, развития ипотеки, особенности ее рефинансирования, обосновываются идеи о развитии рефинансирования на основе механизма ИЦБ, а также ряд других научных и практических обобщений, составляющих теоретическую и методологическую базу настоящего исследования. Однако становление и развитие региональной ипотеки как управленческая задача в рамках региональной экономической системы строительно-инвестиционного комплекса, решаемая на основе юридически допустимых форм ипотеки, несмотря на ее очевидную научно-практическую актуальность и значимость, объектом отдельного исследования еще не выступала.

**Цель и задачи исследования**. Целью исследования является разработка методологии формирования и развития региональной ипотеки.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

* исследовать теоретические основы и мировой опыт работы ипотечных систем в различных регионах мира, методологические и методические аспекты формирования региональной ипотеки, способы рефинансирования ипотеки, провести анализ уроков и последствий для развития ипотеки американского ипотечного кризиса;
* изучить генезис и перспективы региональной ипотеки в России, роль ипотеки в формировании рынка доступного жилья, проблемы и пути развития законодательной базы ИЖК, подходы к рефинансированию ипотеки;
* провести анализ проблем и путей развития первичного рынка региональной ипотеки, разработать предложения по использованию различных организационных форм жилищно-строительной кооперации, ссудо-сберегательных институтов, ипотеки коммерческой недвижимости;
* провести анализ проблем и путей развития рефинансирования региональной ипотеки, разработать предложения по созданию и использованию организационных форм региональных рефинансирующих структур, а также инноваций секьюритизации ипотечных активов, применимых на региональном уровне.
* разработать предложения по комплексному развитию и адаптивной стратегии региональной ипотеки.

**Область исследования.** Работа выполнена в соответствии с паспортом специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством»: 5.9. «Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических подсистем», 5.14. «Разработка перспектив развития региональных социально-экономических систем; прогнозирование в региональных социально-экономических системах» и 5.16. «Управление экономикой регионов на национальном, региональном и муниципальном уровнях, функции и механизм управления; разработка, методическое обоснование, анализ, оценка эффективности организационных схем и механизмов управления».

**Объект исследования** – механизмы регулирования социально-экономического развития на региональном уровне.

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

**Теоретико-методологическую основу исследования** составили труды отечественных и зарубежных ученых, занимающиеся теоретическими и практическими вопросами: инвестиций, предпринимательства, строительства, систем управления, ипотеки и ценных бумаг. В процессе исследования применялись диалектический подход, методы системного анализа, экспертных оценок, статистических группировок, прогнозирования, моделирования и др. Эмпирическую базу исследования составили статистические и другие информационные источники, материалы, характеризующие производственно-хозяйственную деятельность предпринимательских структур различных организационно-правовых форм в РФ, экспертные заключения, законодательные акты и другие нормативно-правовые документы в хозяйственной сфере.

**Научная новизна** выполненного исследования состоит в разработке теоретических положений, совокупность которых дает системное решение проблемы формирования и развития региональной ипотеки. Особенностью работы является комплексный подход, учет важнейших базовых факторов, существующих ресурсных ограничений и тенденций развития современной региональной экономики. В рамках предложенной методологии обоснована возможность применения системного подхода, организационных, структурных и адаптационных механизмов, определяемых современными достижениями теории управления. К числу основных результатов, определяющих научную новизну и представляющих предмет защиты, относятся следующие.

1. Выделены 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 и др.), проанализирован имеющийся российский и мировой опыт региональной ипотеки и выделены перспективные организационные формы. Федеральную двухуровневую систему ипотеки предложено дополнить на региональном уровне ссудо-сберегательными институтами, что дает основу стратегического развития массовой ипотеки и последовательных преобразований, направленных к переходу к банковской ипотеке (одноуровневая система) и дальнейшему рефинансированию через фондовый рынок (двухуровневая система).

2. Введен коэффициент доступности регионального жилья, который более адекватно, по сравнению с используемым в ФЦП «Жилище» показателем доступности жилья, оценивает доступность жилья в регионе за счет учета средней обеспеченности жильем жителей региона. Получено аналитическое выражение для коэффициента доступности регионального жилья, что позволило показать степень разброса доступности жилья в разных регионах и построить соответствующий рейтинг регионов.

3. Показана важность и перспективность развития на региональном уровне, помимо ИЖК, ипотеки коммерческой недвижимости, определены ее основные проблемы (несовершенство законодательной базы, трудность рефинан-сирования и др.) и предложены новые юридически допустимые организа-ционные формы ипотеки коммерческой недвижимости.

4. Для развития рефинансирования региональной ипотеки обосновано применение инноваций секьюритизации и разработаны соответствующие организационные формы (использование кондуита и накопителя - для накопления в регионе пула ипотечных активов, транширование - для достижения полноты размещения и более высокой цены за региональные ИЦБ, применение плавающих ставок ипотечных кредитов - для более широкого вовлечения региональных кредитных организаций). Проведено сравнение возможных источников рефинансирования региональной ипотеки и предложена организационная форма комплексирования механизмов ипотечных облигаций и регионального ипотечного закрытого паевого инвестиционного фонда (ПИФа).

5. Обоснована важность и разработаны организационные формы развития регионального рынка арендного жилья для повышения адаптационных возможностей региональной ипотеки (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 и т.д.) .

6. Обоснована необходимость использования региональной ипотеки не только для увеличения спроса на недвижимость, но и для роста предложения, разработан комплекс организационных форм ипотечных механизмов активизации строительства (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);

7. Доказана необходимость системного подхода к развитию региональной ипотеки и разработана концепция создания региональной накопительно-ипотечной системы (РНИС). В качестве ключевого звена (управляющая и модерирующая компания) в системе региональной ипотеки предложена модель Регионального оператора ипотеки (РОИ) - публичной рефинансирующей и сервисной организацией, замыкающей полный цикл отношений и функций в сфере региональной ипотеки и играющей центральную роль в РНИС (объединение региональных банков для организации выпусков ипотечных облигаций под поручительство АИЖК, создание маневренного фонда, выдача стабилизационных кредитов для реструктуризации ипотеки и т.д.).

8. Построены экономико-математические модели основных этапов региональной ипотеки, получены аналитические зависимости показателей эффективности от базовых параметров региональной ипотеки (формула для срока периода накопления, уравнение порога для доступности ипотеки, аналитическое выражение для показателя эффективности региональной ипотеки). Такие выражения позволяют обоснованно сравнивать эффективность различных мер по развитию региональной ипотеки и оценивать возможности адаптации ипотечных механизмов к региональным условиям.

9. Разработана адаптивная стратегия региональной ипотеки (комплекс и общее направление действий региональных властей зависит от состояния финансового рынка и регионального рынка недвижимости) и предложена Комплексная программа развития региональной ипотеки, которая содержит три основных направления: (1) развитие первичного ипотечного кредитования (развитие разнообразных организационных форм ссудо-сберегательных институтов, корпоративная ипотека, социальная ипотека, полистадийность); (2) развитие рефинансирования региональной ипотеки (субстандартная ипотека, создание региональных накопителей, формирование регионального ипотечного ПИФа, ипотечные инновации, выпуск региональных облигаций для развития территорий, предоставление гарантий региональной властью для корпоративных и ипотечных ценных бумаг региональных рефинансирующих организаций); (3) комплексирование ипотечных механизмов для решения социально-экономических задач развития региона (развитие рынка арендного жилья, ипотека коммерческой недвижимости, использование ипотеки для активизации строительства, развитие РОИ и создание РНИС).

**Практическая значимость работы**. Основные положения и выводы диссертационного исследования могут быть использованы при прогнозировании регионального развития, при изучении текущей и прогнозируемой пространственной неоднородности, в процессе совершенствования региональной ипотеки. Предложенные рекомендации могут быть использованы в работе департаментов инвестиций и целевых программ региональных администраций, региональных фондов с целью повышения эффективности проводимой в стране государственной жилищно-строительной политики. Отдельные положения работы могут использоваться в учебном процессе при чтении лекций по дисциплинам «Финансы, денежное обращение и кредит», «Финансовый менеджмент», «Региональная экономика», «Инвестиции» студентам экономических специальностей вузов и слушателям курсов повышения квалификации, а так же при подготовке специалистов финансовых служб региональных органов власти и управления.

**Апробация работы и использование результатов**. Основные положения диссертации неоднократно докладывались на семинарах и научно-практических конференциях Красноярского научного центра СО РАН, на экономических форумах и конференциях в регионах. Основные результаты диссертационного исследования также апробированы в ходе практической деятельности автора и внедрены на предприятиях и в учебный процесс в образовательных учреждениях. Основные положения диссертационной работы нашли своё применение при формировании региональной экономической политики в Красноярском крае.

**Публикации**. По теме исследования опубликовано 58 работ, отражающих основные положения исследования, среди которых – 10 монографий общим объёмом 133,88 п.л. (из них 26,09 п.л. – лично автора), 10 публикаций в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России общим объёмом 5,64 п.л. (из них 2,67 п.л. – лично автора), 38 публикаций в журналах и сборниках научных трудов общим объемом 55,78 п.л. (из них 37,53 п.л. – лично автора).

**Структура и содержание работы** обусловлены концептуальной идеей, отражают поставленную цель и задачи исследования. Диссертационная работа состоит из введения, 5 глав, заключения, списка использованных источников из 323 наименований. Основной текст работы изложен на 250 страницах, включая 8 таблиц, 12 рисунков.

**Глава первая «Мировой опыт и тенденции региональной ипотеки».** Исследуется эволюция и основы ипотеки. Дается обобщенный анализ организационных форм рефинансирования ипотеки, механизмов секьюритизации ипотечных активов. Дается анализ уроков и последствий мирового ипотечного кризиса.

**Глава вторая «Тенденции и перспективы развития ипотеки в России».** Выделяется роль ипотеки в формировании рынка доступного жилья. Прослеживается становление ипотечного кредитования в России, развитие законодательной базы ипотеки. Формулируются основные проблемы и направления развития ИЖК и рефинансирования ипотеки.

**Глава третья «Новые организационные формы первичного рынка региональной ипотеки».**  Анализируется процесс становления региональной ипотеки. Обосновывается перспективность применения элементов ссудо-сберегательных институтов (жилищно-строительных кооперативов, строительно-сберегательных касс). Предлагается механизм использования материнского капитала для развития ипотеки. Показывается важность и разрабатываются организационные формы ипотеки коммерческой недвижимости.

**Глава четвертая «Новые организационные формы рефинансирования региональной ипотеки».** Проводится анализ доступных на региональном уровне источников рефинансирования ипотеки, обосновывается перспективность использования ипотечных закрытых ПИФов. Для развития рефинансирования региональной ипотеки предлагается применение ряда инноваций секьюритизации (региональный кондуит, транширование ИЦБ, ипотечные кредиты с плавающей ставкой).

**Глава пятая. «Адаптивная стратегия комплексного развития региональной ипотеки».** Исследуются адаптационные возможности региональной ипотеки (развитие рынка арендного жилья, использование ипотечных механизмов для активизации строительства), ее роль в региональном развитии. Разрабатывается адаптивная стратегия и комплексная программа развития региональной ипотеки.