

На правах рукописи



Жукова Ольга Владиславовна

**ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ДОСТУПНОСТИ СОЦИАЛЬНЫХ
ИПОТЕЧНЫХ УСЛУГ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексами: сфера услуг)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

г. Москва 2016 год

Работа выполнена на кафедре менеджмента и экономики спорта имени В.В. Кузина Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодежи и туризма (ГЦОЛИФК), обсуждена и рекомендована к защите на кафедре философии и методологии экономики экономического факультета Московского государственного университета имени М.В.Ломоносова.

Научный руководитель: **Лапидус Лариса Владимировна**
доктор экономических наук, доцент

Официальные оппоненты: **Бусов Владимир Иванович**
доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой управления собственностью ФГБОУ ВО Государственный университет управления

Ряховская Антонина Николаевна
доктор экономических наук, профессор, заслуженный экономист РФ, заведующий кафедрой стратегического и антикризисного менеджмента ФГБОУ ВО Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

Ведущая организация: ФГБОУ ВО Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации

Защита состоится **06 октября 2016 года в 15.00** часов на заседании диссертационного совета Д 501.001.17 на базе Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова по адресу: 119991. Москва, ГСП-1, Ленинские горы, д.1, стр. 46, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, экономический факультет, аудитория № 501.

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале научной библиотеки Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова и на официальном сайте ФГБОУ ВО «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова» в системе «Истина» по адресу: http://istina.msu.ru/dissertation_councils/councils/618833/.

Автореферат разослан «___» _____ 2016 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 501.001.17,
доктор экономических наук, профессор


В.Н. Казаков

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Обеспеченность жильем является одной из характеристик качества жизни населения. Повышение доступности жилья для населения России и увеличение количества собственников жилья - важнейшая социально-экономическая задача государства. Государственная жилищная политика нацелена на создание механизмов предоставления жилищных услуг, которые позволят гражданам России иметь возможность приобретать доступные квартиры по ценовому и кредитному рейтингу.

Постановлением Правительства Российской Федерации № 404 от 5 мая 2014 были утверждены основные условия и меры реализации программы «Жилье для российской семьи», базируясь на которую Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) разработало подпрограммы: «Социальная ипотека: квартира», «Социальная ипотека: дом», «Ипотека для сотрудников ОПК», «Ипотека для военнослужащих» с опциями: «Ипотека с государственной поддержкой» и без таковой. Региональные органы власти определяют приоритет в обеспечении жильем и улучшении жилищных условий социально-незащищенных категорий граждан, таким как малоимущие, многодетные семьи, ветераны и другие, первоочередные нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Обеспечение квартирами граждан социально-значимых профессий по социальной программе «Жильё для российской семьи» (ЖРС) реализуется, начиная с 2015 года. В целом программа «ЖРС» позволила выявить реальную потребность в жилье отдельных категорий граждан. В 70 субъектах Российской Федерации 460000 семей занесены в региональные реестры, нуждающихся в улучшении жилищных условий, однако, только в пяти регионах, поддержавших федеральную программу, в 2015 году было построено 4082 квартиры. Программа «ЖРС» будет действовать до 2017 года включительно, целевой объем строительства составит 25 млн. кв. м. жилья экономического класса при поддержке застройщиков со стороны федерального центра.

Однако, несмотря на усилия, предпринимаемые государством, поставленная цель – обеспечение доступности жилья – в настоящее время не достигнута. Главным недостатком действующих жилищных программ является ограниченность бюджетного финансирования, формирующая неопределенный период ожидания для участников программ. Для решения данных вопросов, в первую очередь, необходимо сформировать рыночную систему жилищного финансирования и эффективные механизмы обеспечения жильем социально-значимых категорий граждан.

От эффективности решения проблемы доступности жилья, в том числе социально-значимых категорий граждан, зависит экономический рост и социальная стабильность в обществе. Актуальность разработки теоретических аспектов и практических механизмов рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан вызвана необходимостью проведения исследований в области данной проблематики.

Степень разработанности научной проблемы. Основоположниками в исследовании проблемы качества жизни населения, специфики оказания общественных услуг являются такие зарубежные ученые, как С. Генри, С. Литлчайлд, Э. Маркварт, Д. Ньюбери, Т.Д. Паркер, Дж. Стиглиц, Р. Страйк и другие.

Вопросам повышения доступности и качества жилищных услуг посвящены работы отечественных ученых, таких как Г.А. Ахинов, В.Н. Бобков, Б.И. Бояринцев, В.И. Бусов, Н.А. Восколович, Е.В. Егоров, Е.Н. Жильцов, З.Г. Зайнашева, В.Н. Казаков, Л.В. Лapidус, И.Н. Молчанов, В.А. Морозов, Т.В. Науменко, А.Н. Ряховская и других.

Вопросами и проблемами развития жилищных ипотечных услуг, реформирования жилищного комплекса, решения жилищных потребностей российских граждан занимаются такие ученые как Н.Б. Александрова, И.В. Бердников, А.А. Бойцов, Е.В. Иванкина, В.Н. Кононов, А.Б. Копейкин, Н.Б. Косарева, Л.Б. Лазарева, М.В. Леонов, Н.С. Пастухова, Н.Н. Рогожина,

Л.Г. Соловьева, А.Ю. Ткаченко, А.А. Толмачева, О.А. Туркова, П.А. Черноскутов и другие.

Несмотря на то, что данной проблеме уделено повышенное внимание со стороны государства и научного сообщества ученых-экономистов, на сегодняшний день отсутствует комплексная и целостная программа эффективного развития жилищного комплекса и механизмов её реализации, отвечающая интересам всех слоёв населения.

Недостаточная степень разработанности рыночных механизмов доступного жилья для социально-значимых категорий граждан, отсутствие структур, формирующих механизмы доступности социальных ипотечных услуг, а также слабая изученность взаимосвязи данных вопросов с процессами формирования социально-экономических основ рынка доступного жилья определила выбор темы исследования, его цели и задачи.

Цель исследования состоит в разработке механизма формирования рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан и выработке практических рекомендаций по его функционированию.

Задачи исследования:

1. Раскрыть теоретические основы формирования и развития рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан.
2. Проанализировать существующие и формирующиеся механизмы предоставления социальных ипотечных услуг, выявить тенденции и факторы, сдерживающие развитие рынка доступного жилья.
3. Разработать концепцию формирования рыночных механизмов доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг.
4. Предложить рыночные механизмы доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг.

Объектом исследования являются субъекты социально-экономических отношений в сфере обеспечения доступным жильем – социально-значимые категории граждан.

Предметом исследования являются механизмы обеспечения доступным жильём социально-значимых категорий граждан.

Теоретическими и методологическими основами исследования послужили фундаментальные труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам формирования рынка доступного и качественного жилья. Для решения поставленных задач и обоснования выводов использовались системный подход, методы горизонтального (трендового), вертикального (структурного), сравнительного анализа, анализа коэффициентов, экспертных оценок. Выше перечисленное было положено автором в основу проведения исследования и выработке практических предложений.

Научные выводы и разработанные рекомендации учитывают востребованность на рынке труда социально-значимых категорий граждан, современные проблемы и тенденции развития жилищной сферы, а также зарубежный опыт организации ипотечного кредитования.

Информационной базой исследования являются законодательные, нормативные и правовые акты Российской Федерации, регулирующие отношения в жилищной и строительной сферах, документация учреждений по жилищной политике различных субъектов Российской Федерации, данные Министерства финансов РФ, Федеральной службы государственной статистики, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, распоряжения, приказы и методики различных министерств и ведомств, а также научные труды учёных, работающих над данной тематикой.

Научная новизна исследования заключается в разработке теоретических основ формирования механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере и предложении практических рекомендаций по доступности жилья для социально-значимых категорий граждан.

В соответствии с поставленными в исследовании задачами были получены следующие **научные результаты**:

1. Введено в научную практику понятие «социально-значимые категории граждан», как субъектов, формирующих человеческий капитал государства, имеющих в силу своих профессиональных качеств и навыков отношение к его воспроизводству. Обосновано выделение трех категорий граждан, включая молодых учёных, спортсменов и людей творческих профессий, которые составляют креативный класс развития экономики и общества. Показано, что к доступному для социально-значимых категорий граждан следует отнести жильё экономического класса, при условии доступности по цене ипотечных займов (кредитов), объектов недвижимости и тарифов на оплату соответствующих жилищно-коммунальных услуг.

2. Выявлены факторы, сдерживающие развитие рынка доступного жилья в России (отсутствие действенных государственных и рыночных механизмов регулирования цен на рынке жилья; отсутствие альтернативных предложений по приобретению жилья в собственность путем развития механизмов социальной аренды; высокий уровень инфляции, провоцирующий снижение уровня реальных доходов населения и его покупательной способности; административно-правовые барьеры в строительном секторе; неразвитость общественных форм жилищного финансирования (потребительская кооперация) и др.) и тенденции развития государственно-частного партнерства, как одного из возможных механизмов обеспечения жильем социально-значимых категорий граждан.

3. На основе разработанных практических рекомендаций организации компании «Социальный ипотечный продукт» («СИП») в качестве первичного кредитора социально-значимых категорий граждан и поставщика закладных в Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) предложена управленческая платформа «Инновационная система управления ипотечным кредитованием» (ИСУИК) холдингового типа, а также «Дорожная карта» поэтапной реализации проекта.

4. Представлена организационная структура управления Венчурной ипотечной ассоциации (ВИАС), включающая венчурную ипотечную

компанию (ВИК), раскрыты механизмы взаимодействия функциональных структурных единиц, что способствует созданию конкурентной среды и повышению доступности жилья.

Научно-практическая значимость исследования состоит в создании конкурентной среды предоставления ипотечных жилищных услуг, основанной на государственно-частном партнерстве с использованием модулей базовой управленческой платформы Инновационная система управления ипотечным кредитованием (ИСУИК). Отдельные результаты исследования могут быть использованы в практической деятельности по созданию коммерческой компании «Социальный ипотечный продукт», как механизма предоставления социальных ипотечных жилищных услуг в целях получения потребителями доступного жилья экономического класса социально-значимыми категориями граждан. Главным условием развития и внедрения результатов исследования служит создание венчурных ипотечных ассоциаций и компаний в контексте развития сервисных венчурных услуг по разработке научных идей и продаже предпринимателям готовых, обеспеченных IT-технологиями и инвестициями стартапов для предоставления социальных жилищных услуг. Такие компании, спроектированные под региональный заказ, корпоративный заказ и рыночный продукт станут основой рыночного механизма предоставления социальных ипотечных жилищных услуг в части формирования конкурентной среды.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Результаты научного исследования соответствуют следующим пунктам паспорта специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг): 1.6.113. – Экономические методы и критерии обоснования эффективности специализации и кооперирования в сфере услуг; 1.6.116. – Механизм повышения эффективности и качества услуг; 1.6.122. – Соотношение рыночных и государственных регуляторов в

развитии отраслей и комплексов сферы услуг; 1.6.125. – Повышение эффективности использования рыночных инструментов в сфере услуг.

Апробация результатов исследования. Основные положения и результаты диссертационного исследования были представлены на международных и российских научных конференциях, в том числе: «Теоретические и прикладные аспекты научных исследований» (г. Москва, Лаборатория прикладных экономических исследований имени Кейнса, 2015 г.), «Факторы устойчивого развития экономики России на современном этапе (Федеральный и региональные аспекты)» (г. Пенза, 2015 г.), «Развитие стран ЕАЭС в современных условиях» (г. Москва, 2015 г.), «Инновационное развитие АПК: Механизмы и приоритеты» (г. Москва, 2015 г.), III электронной международной научно-практической конференции «Проблемы инновационного развития сельских территорий» (г. Москва, 2015 г.), ежегодной научной конференции студентов и аспирантов «Ресурсам области – эффективное использование» (КИУЭС, г. Королев, Московской области, 2008 г.).

Основные выводы и рекомендации, полученные в результате проведенного исследования, апробированы и внедрены в практику компаний осуществляющих деятельность на рынке доступного жилья.

Публикации. По теме исследования опубликовано 17 научных работ общим объемом 9,72 п.л., в том числе: 7 статей в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ – 4,01 п.л., 9 статей в научных изданиях, входящих в систему РИНЦ – 4,67 п.л., коллективная монография – 1,04 п.л.

Объем и структура работы обусловлены логикой, целью и задачами проведенного исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы (135 наименований). Содержит 15 таблиц, 21 рисунок и 6 приложений.

Диссертация имеет следующую структуру:

Введение

Глава 1. Теоретические основы формирования и развития рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан

1.1. Социально-значимые категории граждан – основа человеческого капитала государства

1.2. Ипотечные социальные программы в жилищной сфере для социально-значимых категорий граждан

1.3. Институциональное развитие жилищной ипотеки с учётом международных интеграционных процессов

Глава 2. Анализ современных механизмов предоставления социальных жилищных услуг

2.1. Рынок жилой недвижимости в Российской Федерации

2.2. Современные механизмы предоставления социальных ипотечных жилищных услуг

2.3. Субстандартная ипотека и её адаптация к российским условиям

Глава 3. Формирование механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере

3.1. Федеральные механизмы жилищной политики России

3.2. Инновационное предложение по обеспечению социально-значимых категорий граждан доступным жильем

3.3. Рыночные механизмы доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ

1. Теоретические основы формирования и развития рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан

Теоретические основы формирования рынка доступного жилья исследуются в аспекте раскрытия понятий «социально-значимые категории граждан». Представляется целесообразным описать следующие термины. *Социальные ипотечные услуги* – это виды деятельности по обеспечению жильем социальных категорий граждан, в частности, ипотечное жилищное кредитование. *Социально-незащищенные категории граждан* – это категории граждан, которые нуждаются в социальной защите и поддержке государства по повышению качества и условий жизни. *Социально-значимые категории граждан* – это субъекты социально-экономических отношений, составляющие собой человеческий капитал, которые в силу своих профессиональных качеств и навыков имеют отношение к его воспроизводству.

В категории социально-значимых граждан можно выделить три группы: молодые учёные, спортсмены и люди творческих профессий. Именно они способны не только формировать человеческий капитал государства, но и участвовать в его воспроизводстве, передавая другим свои профессиональные качества и навыки по поддержанию научной мысли, его физического здоровья и культуры.

Сегодня в мире идёт борьба за технологии и их носителей, которые способны обеспечить экономический рост, отсюда непреходящая роль научных сотрудников ведущих НИИ и ВУЗов по подготовке специалистов приоритетных для государства профессий. Без научно-исследовательских работ в ведущих областях народного хозяйства, без учёных, работающих в фундаментальных и прикладных областях науки, не будет конкуренции идей - основы технического прогресса. Швейцарский исследователь М. Бюшер отмечал, что философская задача состоит в том, чтобы выделить нормативные и социальные основы экономико-хозяйственных

процессов, учитывая определяющую роль культуры, её ценностей и принципов.

Спортсмены создают престиж государства на мировом уровне, влияют на рейтинг страны. Развитие спорта всегда было индикатором развития страны. Физическая культура – важна для поддержания здоровой нации. Человеческий капитал конечен только по принципу физического здоровья и продолжительности жизни. Работники культуры, люди творческих профессий – это носители кода государственности и именно культура определяет целостность и национальную гордость того или иного народа. Без культуры – это только территория, но именно народности, носители культуры, населяющие территорию в границах государства, определяют его признаки.

Понятие доступности жилья для российских граждан определено Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (с изменениями и дополнениями) и включает в себя критерии приобретения жилья и оплаты потребителями соответствующих жилищных и коммунальных услуг. Современный этап социально-экономического развития России характеризуется вовлечением государства и общества в рыночные отношения, кейнсианско-монетарными методами регулирования экономических процессов.

Сегодня бюджетные приоритеты государства претерпели негативные изменения: расходы на образование в 2016 году по сравнению с 2015 годом снижены на 8,5% (до 578,6 млрд. руб.), на здравоохранение – на 8% (до 490,6 млрд. руб.), расходы на высшее образование составят 78% от уровня 2012 года (см. рис. 1).

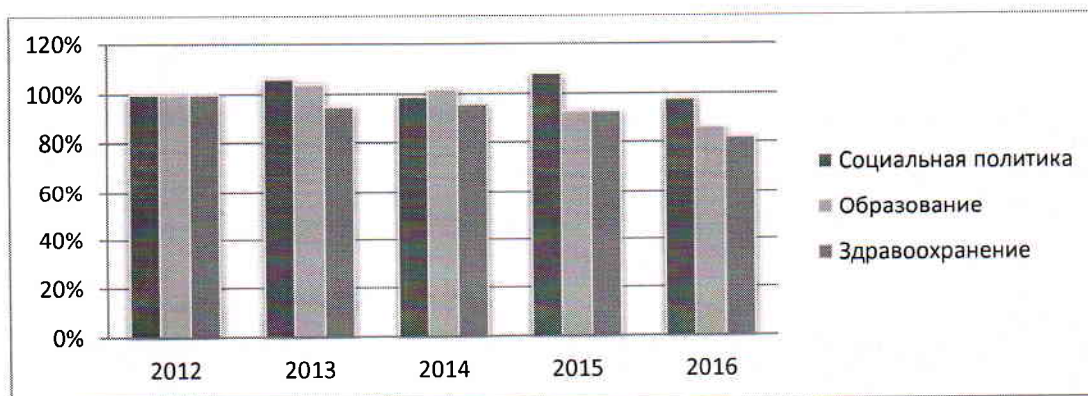


Рис. 1. Инвестиции в человеческий капитал России.

Источник: данные Министерства финансов РФ

Роль государства, органов местного самоуправления и институтов развития на рынке ипотечных жилищных услуг продолжает оставаться решающей. Развитием данного рынка занимается Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (Агентство, АИЖК), однако, существует разрыв между ипотечными механизмами и структурой их реализации. Действующая система рынка ипотечных услуг и жилищного финансирования включает подразделения АИЖК в регионах, работающие под контролем местной администрации. Основная цель стратегии АИЖК, а в её лице государства – максимальная коммерциализация ипотечных услуг, которая до настоящего времени не достигнута.

В рамках диссертационной работы также исследованы механизмы общественного финансирования. Они предполагают наличие финансовых средств у граждан. Однако, необходимо отметить, что у социально-значимых категорий граждан финансовых средств недостаточно ни на первоначальный взнос, ни на короткий период возврата ипотечных займов. Например, на о. Сахалин, реализуется программа по субсидированию арендных платежей социально-значимых категорий граждан.

В развитых странах мира получила развитие «*sharing economy*» (экономика совместного потребления), которая заполняет нишу потребности молодых граждан в жилье, меняет их отношение к собственности. Это подразумевает отказ от владения имуществом. Идея свободы от

собственности позволит молодым людям беспрепятственно менять место жительства. «Sharing economy» – экономика будущего, которая должна интересовать не только потребителей, но и законодателей. А инвесторы должны рассматривать ее как объект вложения финансовых средств, с последующей приращенной прибылью.

Анализ опыта внедрения ипотечных механизмов в странах Европы, Соединенных Штатах Америки и Канаде показал, что при решении проблемы формирования ресурсной базы деятельности кредитных и некредитных организаций в России привели к появлению тренда на сближение строительного и финансового секторов экономики по осуществлению операций на рынке ипотечного кредитования с учетом опыта британского рынка ипотеки. Основные кредитные услуги британской системы ипотечных услуг, прежде всего, это кредитование потребителей (ипотека и потребительские ссуды), организация управления сбережениями физических и юридических лиц, предоставление кредитных карт, оказание страховых услуг, проведение розничных операций. Что касается системы ипотечного кредитования Германии, то она основана на концепции строительных сберегательных касс, которые являясь строительными обществами, относятся к специализированным банкам. Необходимо отметить, что консервативная финансово-экономическая политика небанковских строительных обществ позволяет им сохранить необходимый уровень финансовой устойчивости в условиях глобального финансового кризиса, в отличие от американской ипотеки.

Внедрение американской модели развития жилищных услуг предполагает развитие фондового рынка ипотечных ценных бумаг и активное участие международных игроков на ипотечном рынке капитала. В настоящее время привлечение инвестиционных ресурсов с фондового рынка путём продажи ипотечных ценных бумаг - это единственный источник развития ресурсной базы в Российской Федерации. Как следствие, ипотечные ценные бумаги становятся основным источником инвестиционных ресурсов

и в сектор строительства жилья. Это значит, что в России развивать ипотечный рынок необходимо комплексно, учитывая, наряду с американским и европейский опыт, а именно, признать одноуровневую европейскую модель ипотеки, которая стояла у истоков формирования ипотечного рынка США. Объединение этих двух моделей – это сочетание реального сектора экономики с фондовым рынком, которое является гарантией от кризиса, так как приводит к сбалансированности экономического развития.

2. Анализ современных механизмов предоставления социальных ипотечных услуг.

Одна из первоочередных задач развития социально-ориентированной экономики России – это формирование рыночных механизмов доступности жилья. Их решение лежит в плоскости увеличения объемов жилищного строительства и доступности социальных ипотечных жилищных услуг.

За последние годы в России объемы жилищного строительства приближаются к показателям начала 1990-х годов, когда в эксплуатацию вводилось 70-80 млн. кв. м. жилья. Основной причиной таких темпов строительства было применение технологии панельного домостроения. Начиная с 2000-х годов основным направлением жилищного строительства стало малоэтажное домостроение. Таким образом, объемы жилищного строительства значительно сократились, так в 2000-2001 гг. было сдано в эксплуатацию 30,3 и 31,7 млн. кв. м. жилья, соответственно (см. рис. 2).

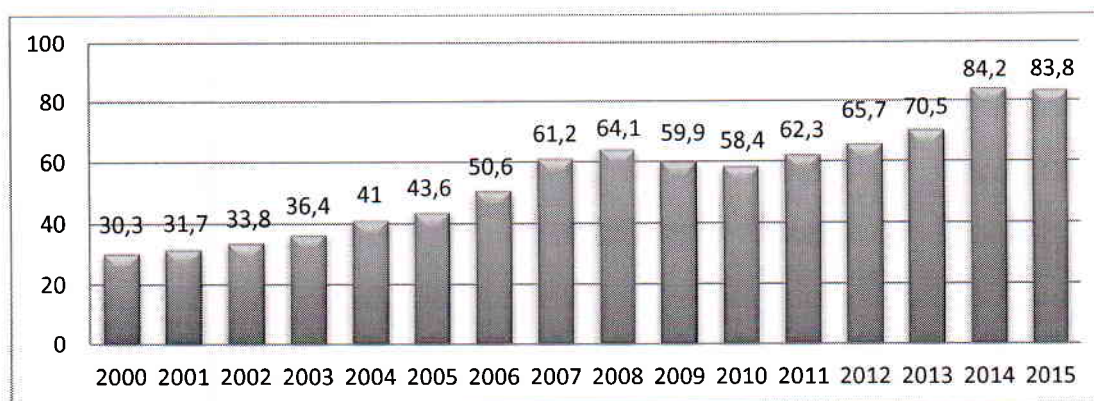


Рис. 2. Объемы ввода в действие жилых домов в России, млн. кв. м.

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики РФ

Начиная с 2002 года объемы строительства увеличились, достигнув отметки 64,1 млн. кв. м. в 2008 году. В виду экономического кризиса в 2008-2010 гг. рост объемов жилищного строительства был приостановлен. С 2011 года начался новый этап роста активности строительного рынка, который в 2014 году достиг отметки 84,2 млн. кв. м.

Решением проблемы доступного жилья, путем развития системы ипотечных услуг занимается Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Оно было создано по аналогу американской двухуровневой модели. Особенностью двухуровневой системы является формирование фондового рынка ипотечных ценных бумаг, который стимулирует развитие рынка жилищных услуг. АИЖК на сегодняшний день является единственным игроком на фондовом рынке ипотечных ценных бумаг, представляющим государство.

Стимулирующий фактор развития рынка жилищных услуг - это возможность реализации ипотечных закладных (ИЦБ) структурам АИЖК с последующим рефинансированием (возвратом оплаченных кредитов) и получением комиссионного вознаграждения (процентов) за предоставленные услуги от АИЖК, что в свою очередь, является движущим фактором для коммерциализации рынка. Предпринимательским структурам стало выгодно участвовать в программах АИЖК не только в плане продажи закладных, но и как партнеров по оценке, страхованию, обслуживанию и предоставлению услуг.

АИЖК стало основой создания в России фондового рынка ипотечных ценных бумаг. Агентство разработало социальные ипотечные программы и приступило к их внедрению на российском рынке жилищных услуг (см. табл. 1). Из представленных программ, разработанных АИЖК, в диссертационной работе могут быть рассмотрены только две из них: «Социальная ипотека: квартира» и «Социальная ипотека: дом», которые можно применять для обеспечения доступным жильем социально-значимых категорий граждан, рассматриваемых в качестве объекта исследования.

Таблица 1.

Ипотечные услуги АИЖК для социальных категорий граждан России

Наименование ипотечной услуги	Процентная ставка, %	Срок кредитования, лет
«Социальная ипотека: квартира» Кредит на приобретение квартиры на первичном и вторичном рынках жилья	от 9,9	3 - 30
«Социальная ипотека: дом» Кредит на приобретение индивидуального жилого дома с земельным участком	от 9,9	3 - 30
Ипотека для сотрудников оборонно-промышленного комплекса (ОПК)	от 9,9	3 - 30
Ипотека для военнослужащих	от 10,5	3 - 20

Источник: официальный сайт АИЖК, www.ahml.ru

Программы «Ипотека для сотрудников оборонно-промышленного комплекса (ОПК)» и «Ипотека для военнослужащих» имеют отношение к специалистам, занятым на предприятиях военно-промышленного комплекса.

Новым продуктом АИЖК является социальная ипотека с опцией «Государственная поддержка», потребителями которой являются социально-значимые категории граждан (см. табл. 2).

Таблица 2.

Социальная ипотека с опцией «Государственная поддержка»

Размер первоначального взноса	Более 50%	49-40%	39-30%	29-20%
Максимальная сумма, млн. руб. за исключением г. Москва, Санкт-Петербург, Московская область	3,0	3,0	3,0	3,0
Максимальная сумма для г. Москвы	8,0	8,0	8,0	7,3
Максимальная сумма, млн. руб. для г. Санкт-Петербург и Московской области	7,1	6,4	5,8	5,3

Источник: официальный сайт АИЖК, www.ahml.ru

Анализ социальных программ жилищной ипотеки, разработанных АИЖК, выявил следующее:

1). Первоначальный взнос у программ с государственной поддержкой более 20% от стоимости приобретаемой жилой недвижимости.

2). Процентная ставка 10,65% годовых – если хотя бы один из заемщиков по кредитному договору является гражданином Российской Федерации, относящийся к одной или нескольким категориям граждан которые согласно федеральному законодательству имеют право на льготы при приобретении жилья экономического класса.

В качестве первичных кредиторов на рынке жилищных услуг могут выступать и коммерческие партнеры АИЖК, в данном случае рефинансирование закладных будет осуществляться согласно условий, заявленного ипотечного продукта «Социальная ипотека» без опции «Государственная поддержка» (см. табл. 3).

Таблица 3.

Социальная ипотека без опции «Государственная поддержка»

Размер первоначального взноса	Более 50%	49-40%	39-30%	29-20%	19-10%
Максимальная сумма, млн. руб. кроме г. Москвы	7,1	6,4	5,8	5,3	4,8
Максимальная сумма, млн. руб. для г. Москвы	10,0	9,0	8,0	7,3	6,6

Источник: официальный сайт АИЖК, www.ahml.ru

В продукте социальная ипотека без опции «Государственная поддержка», при первоначальном взносе менее 20% от стоимости приобретаемой недвижимости должна быть застрахована ответственность заемщика. Обязательным условием является страхование предмета залога (приобретаемой недвижимости), по желанию заемщика может быть произведено личное страхование и страхование титула. Как правило, каждый вид страховых услуг составляет 1,0-1,2% в год от стоимости приобретенного жилья на весь срок кредитования.

Исследование показало, что разработанные государственные социальные программы предполагают наличие у заемщиков личных сбережений на сумму от 20% до 50% стоимости приобретаемого жилья и дополнительных затрат на страхование и оценку залога. Однако, данное

условие не отвечает финансовому состоянию большинства граждан России, в особенности социально-значимых категорий. Таким образом, предложенные государством механизмы доступности жилья в полной мере назвать социальными не представляется возможным.

Исходя из вышеизложенного, автором диссертационного исследования предложено решение проблемы получения ипотечных займов для социально-значимых категорий граждан - финансирование заёмщиков на сумму первоначального взноса при помощи микрофинансового займа (кредита) для приведения их к стандартным условиям кредитования.

3. Инновационное предложение по обеспечению социально-значимых категорий граждан доступным жильем

В рамках диссертационного исследования разработана управленческая система «Инновационная система управления ипотечным кредитованием» (ИСУИК), которая основана на компактном существовании внутри одной структуры холдингового типа двух других: строительного бизнеса, представленного застройщиками и девелоперами, с одной стороны, и центральной компании «Социальный ипотечный продукт» («СИП») с другой. При этом компания «СИП» – является звеном системы ИСУИК, выполняющим следующие функции:

- прием заявок через операционные офисы на получение ипотечного займа (кредита) для приобретения имеющейся в базе данных квартиры;
- оформление сделки с предоставлением микрозайма (микрокредита) на первоначальный взнос и ипотечного займа (кредита);
- оформление закладной на квартиру, купленную за счет перечисленных на карту заемщика денежных средств, необходимых для оплаты выбранной квартиры. Закладные и документы заемщиков пересылаются в Центральный офис в подразделение РКЦ, которое накапливает пул закладных и осуществляет в электронном виде их поставку для реинвестирования.

Рассматриваемая Компания «Социальный ипотечный продукт» может

иметь различную организационно-правовую форму (ООО, ПАО, ИП и др.) со специализацией (кредитная или не кредитная организация, соответствующая Стандартам АИЖК). В качестве такой компании могут рассматриваться: кредитные – небанковские депозитно-кредитные организации (НДКО) и не кредитные - финансовые, инвестиционные, финансово-инвестиционные и другие организации, оказывающие финансовые услуги населению.

Предложенная система управления ипотечным кредитованием (ИСУИК) учитывает преимущества и недостатки британских строительных обществ и немецких строительных сберегательных касс (см. рис. 4).

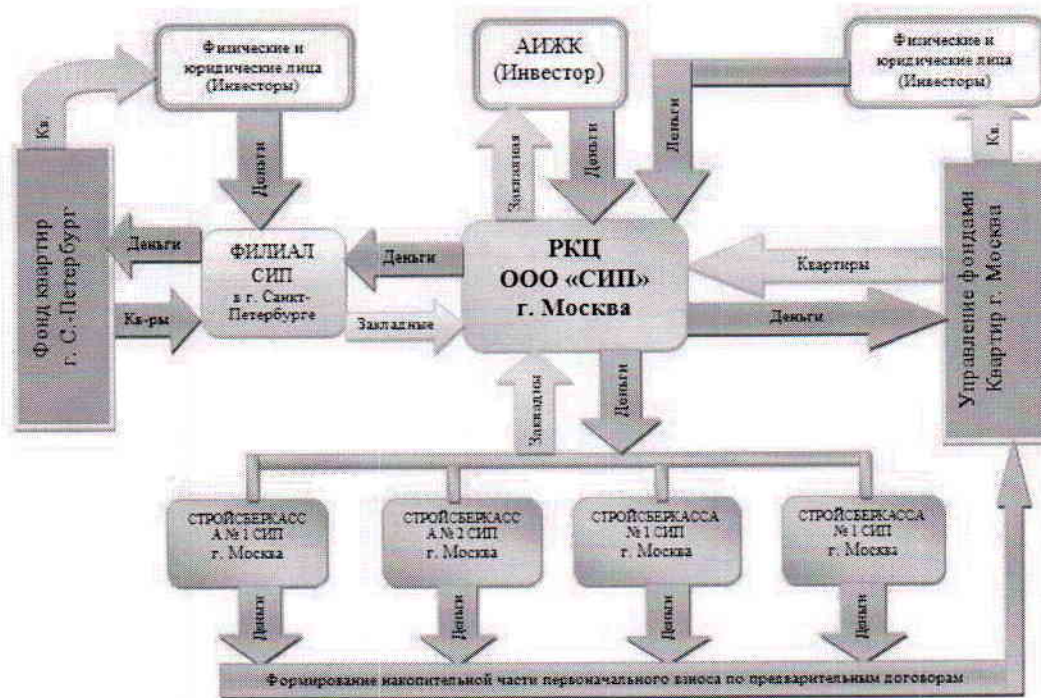


Рис. 4. Принципиальная схема работы компании «Социальный ипотечный продукт».

Источник: разработано автором.

Предложенный проект ориентирован на социально-значимые категории граждан, в первую очередь, на молодых учёных, спортсменов, людей творческих профессий, и включает следующие условия: микрокредитование для пополнения первоначального взноса по ипотеке; низкую процентную ставку; государственные гарантии при обслуживании ипотечного кредита.

Для оценки экономической эффективности предложенного механизма был проведён расчет чистой текущей стоимости (NPV) по формуле:

$$NPV = CF_n / (1+r)^n - I_0, \quad (1)$$

где NPV - чистая текущая стоимость;

CF_n - приток денежных средств за период n ;

I_0 – сумма первоначальных инвестиций;

r - барьерная ставка (ставка дисконтирования).

При проведении расчетов были использованы следующие плановые показатели:

- В предложенной структуре предусмотрено 12 операционных офисов «СТРОЙСБЕРКАСС» в Москве (по числу административных округов) и один филиал в Санкт-Петербурге.
- Годовой бюджет каждого из операционных офисов – 100 млн. руб. по числу потенциальных ипотечных сделок в один месяц – 40 (два пула по двадцать сделок).
- Годовой план – 5760 ипотечных сделок по Москве. Годовой бюджет филиала – 300 млн. руб., что соответствует 1440 ипотечным сделкам по Санкт-Петербургу. Всего в течение года АИЖК будет обязано рефинансировать 7200 сделок на общую сумму 36 млрд. рублей. При этом оборотные средства компании «СИП» должны будут составить 1,5 млрд. руб., объем комиссионных вознаграждений компании от АИЖК - 1,8 млрд. руб.

В качестве ставки дисконтирования при проведении расчетов использована среднеарифметическая годовая депозитная ставка привлечения денег от физических и юридических лиц, и процентная ставка банковского кредита: $r = 0,14$

$$PV = CF / (1+r)^n = 1800 / 1,14 = 1579 \text{ (тыс. руб.)}$$

$$I_0 = 1500 \text{ (тыс. руб.)}$$

Следовательно, $NPV = PV - I_0 = 1579 - 1500 = 79$ (тыс. руб.), т.е. > 0 ,

что означает положительную динамику в развитии проекта.

$IRR=0,2$.

На основании проведенных расчетов сделаны следующие выводы:

1). Компания «СИП», созданная под проект в качестве первичного кредитора и поставщика закладных для АИЖК имеет право на деловую активность, так как $NPV > 0$ и $IRR = 0,2$.

2). Прибыль компании «СИП» зависит от привлечения краткосрочных и долгосрочных инвестиций (кредитов, депозитов) от юридических и физических лиц с периодом $n > 1$.

3). Основным функциональным звеном компании «СИП» является операционный офис (дополнительный офис) СТРОЙСБЕРКАССА с циклом реализации $n > 1$, но не менее 2.

4). Компания «СИП», как региональный оператор (*РезП*) для субъектов Федерации может иметь любое число СТРОЙСБЕРКАСС, но при этом каждая из них будет самостоятельным звеном с ежемесячным оборотом: для Москвы – 150 млн. руб.; для Московской области и г. Санкт-Петербург – 100 млн. руб.; для регионов РФ – 60 млн. руб.

5). Компания «СИП» может быть востребована как корпоративный оператор ипотечных услуг (*КИ*) для госкорпораций и предприятий крупного и среднего бизнеса отраслевого звена в интересах сотрудников предприятий.

6). Компания «СИП» будет востребована и малым бизнесом в качестве самостоятельной организации, реализующей ипотечные рыночные программы (*ПИ*), в том числе при наличии в структуре только одного операционного офиса.

В рамках диссертационного исследования разработана «Дорожная карта» инновационного предложения «Социальный ипотечный продукт» (Компания «СИП») как документ планирования и управления, с целью помощи инвесторам и предпринимателям при выборе менее рискованных продуктов. В «Дорожной карте» учитывается параллельный метод её реализации, фиксирующий в узловых точках промежуточные результаты, по

которым рассчитывается контрольное время на этапах и время завершения проекта.

Предложенные механизмы формирования рынка социального ипотечного жилья не предполагают издание новых федеральных законов, а предлагают разработку методических рекомендаций по их применению для достижения цели исследования.

Таким образом, в диссертационной работе сделан вывод о том, что при формировании механизмов доступности жилья для социально-значимых категорий граждан при развитии рынка жилищных услуг необходимо учитывать, возможности, которые открывает государство. Однако, только конкурентный рынок жилья и ипотечных услуг может решить задачу формирования доступных механизмов предоставления социальных ипотечных услуг для социально-значимых категорий граждан.

4. Формирование рыночных механизмов доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг

В рамках диссертационного исследования предложены рекомендации по формированию рыночных механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере.

Процесс коммерциализации рыночных инноваций подразумевает наличие связей между инструментами инновационного менеджмента: собственно разработкой рыночной инновации, проведением маркетинговых исследований, сегментацией рынка инноваций, позиционированием и управлением её жизненным циклом. При этом наиболее важным является разработка механизмов реализации и методов продвижения инновационного продукта на рынок услуг.

«Социальный ипотечный продукт» сочетает в себе специализацию и кооперирование и учитывает соотношение рыночных и государственных регуляторов, посредством использования возможностей, которые открываются в результате сотрудничества с АИЖК – модулятором ипотечных программ.

Для повышения доступности жилья для социально-значимых категорий граждан необходимо создавать конкуренцию предложений жилищных ипотечных услуг за счет выведения на рынок социальных ипотечных продуктов, разработанных под «Региональный заказ», «Корпоративный заказ» и собственного «Рыночного продукта». Это существенным образом повлияет на цену жилой недвижимости: стоимость одного квадратного метра и цену заёмных финансовых средств.

Продукт может быть социальным, если потребитель получает «чистый» ипотечный заём (кредит) без единовременных комиссий за услуги и заём на первоначальный взнос по выгодным процентным ставкам, доступную прозрачную систему организации, персонифицированный учёт, абсолютную безопасность системы и последующее государственное обслуживание. Этим параметрам соответствует предложенная универсальная организация «СИП».

В рамках диссертационного исследования была предложена структура формирования рыночных механизмов доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг – Венчурная ипотечная ассоциация (ВИАС). Целью ВИАС является координация предпринимательской деятельности в сфере предоставления жилищных ипотечных услуг. Сформированная экономическая бизнес-модель ВИАС-ВИК является инкубатором «социальных ипотечных продуктов», которые через насыщение технологическим ресурсом обретают форму стартапов и далее, через рыночный ресурс заказа и контракта (ООО «ВИК») выводятся на рынок жилищных услуг как инновация.

Венчурная ипотечная ассоциация (ВИАС) – объединение юридических и физических лиц со специализацией, делегирование членами ассоциации части своих полномочий, касающихся жилищной ипотечной сферы услуг Координационному Совету. В диссертационной работе представлена организация работы ВИАС (см. рис. 5).

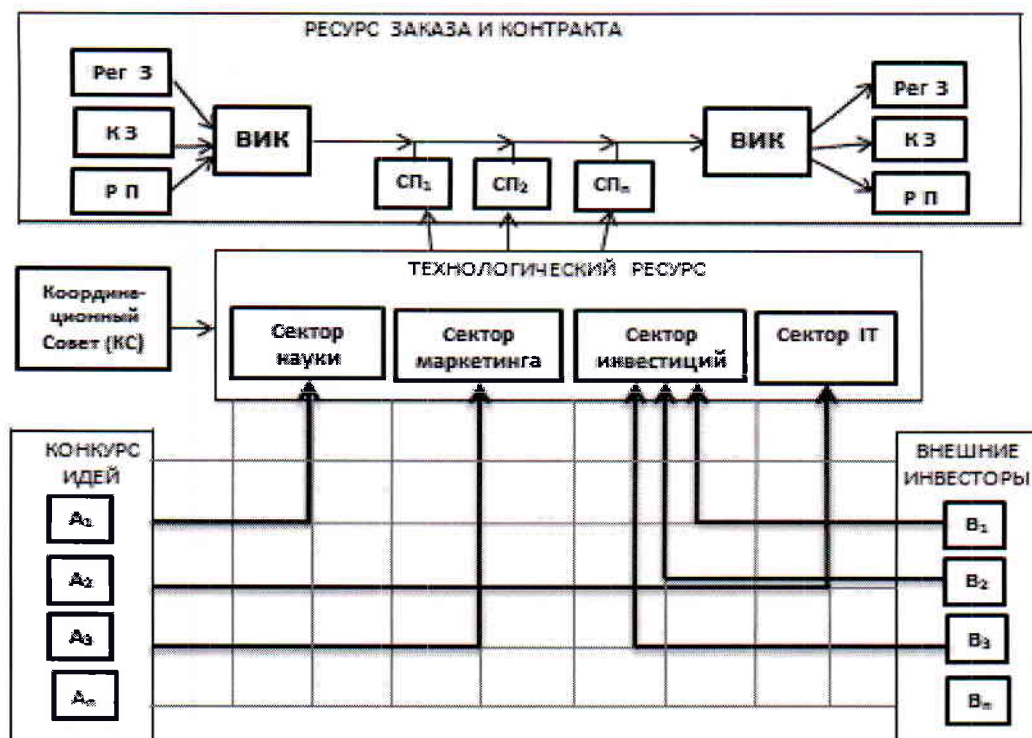


Рис.5. Функциональная схема организации ВИАС.

Источник: разработано автором.

ВИАС – венчурная ипотечная ассоциация, некоммерческая организация;
 ВИК – коммерческая компания (ООО «ВИК»), «дочерняя» компания ВИАС;
 Координационный совет – орган коллегиального руководства ассоциации;
 РегП – региональный проект;
 КЗ – корпоративный заказ;
 РП – рыночный продукт;
 А, Б, В... N – кандидаты в ассоциированные члены (конкурс идей);
 Сектора ассоциации - IT, инвестиционный, маркетинговый, научный.

Конкуренция идей, в рамках бизнес-модели ВИАС-ВИК, позволит создать нужный ресурс для формирования рыночных механизмов доступности жилья для социально-значимых категорий граждан, являющихся основой человеческого капитала государства. Заказчиками ВИАС – ВИК могут быть не только внешние потребители, но и активные участники рынка услуг (Внутренний венчурный фонд, IT-компании и др.), оптимизирующие (сокращающие) накладные расходы, и как следствие – удешевляющие социальные продукты.

В качестве перспективных исследований можно выделить венчурные ипотечные ассоциации: структура, организация работы, эффективность и их влияние на рынок доступного жилья.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях:

Работы, опубликованные в журналах, определенных ВАК Минобрнауки России:

1. Жукова О.В. Развитие инновационных механизмов ипотечного кредитования в России – опыт, проблемы и перспективы / Жукова О.В. // Инновации и инвестиции. 2011. № 2. с. 112-116. – 0,5 п. л.

2. Жукова О.В. Перспективы совершенствования инвестиционной политики России в контексте развития социальной ипотеки / Жукова О.В.// Национальная безопасность. 2011. № 4 (15), с. 12-18. – 0,4 п. л.

3. Жукова О.В. Небанковские депозитно-кредитные организации как механизм реализации инновационных предложений в ипотеке / Жукова О.В.// Вопросы региональной экономики. № 1 (22). 2015. с. 19-25. – 0,59 п. л.

4. Жукова О.В. Теория организации и принцип неопределённости в экономической науке / Жукова О.В.// Экономика и предпринимательство. № 9 (ч.1), 2015. с. 746-748. – 0,37 п. л.

5. Жукова О.В. Институциональное развитие жилищной ипотеки с учетом международных интеграционных процессов / Жукова О.В.// Вопросы региональной экономики. № 2 (23). 2015. с. 49-56. – 0,63 п. л.

6. Казаков В.Н., Жукова О.В. Анализ субстандартной ипотеки и ее адаптация к российским условиям / Казаков В.Н., Жукова О.В.// Социология города. № 1, 2016. 1,2 п. л.: Казаков В.Н. – 0,2 п. л.; Жукова О.В. – 1,0 п. л.

7. Казаков В.Н., Жукова О.В. Венчурная ипотечная компания: инкубатор «стартапов» для рынка социальных жилищных услуг / Казаков В.Н., Жукова О.В.// Экономика и предпринимательство. № 2 (ч.2), 2016. с. 505-510. – 0,65 п. л.: Казаков В.Н. – 0,13 п. л.; Жукова О.В. – 0,52 п. л.

Статьи, опубликованные в прочих научных изданиях:

8. Жукова О.В., Шутова Т.В. Уроки американского ипотечного кризиса для российской экономики (на примере Московской области) / Жукова О.В. // Ресурсам области – эффективное использование: Статьи и доклады VIII научной конференции. Организатор: Королевский институт управления, экономики и статистики, 20.03.2008г. с. 60-66 – 0,44п.л.: Жукова О.В. – 0,24 п. л.; Шутова Т.В. – 0,2 п. л.
9. Жукова О.В. Инновационные системы управления в ипотечной сфере на основе европейского опыта работы строительных обществ / Жукова О.В.// Теоретические и прикладные аспекты научных исследований: Статьи и доклады международной научно-практической конференции.– М.: Издательство «Научный консультант», 2015, с. 20-26.- 0,4 п.л. (РИНЦ)
10. Жукова О.В. Коммерциализация инноваций в сфере жилищной ипотеки. Технологическая «дорожная карта» инновационного предложения «НДКО «Социальный ипотечный банк» / Жукова О.В.// Международный межвузовский рецензируемый научный журнал «Прикладные экономические исследования». № 1(5). 2015, с.27-35.-0,49 п. л. (РИНЦ)
11. Жукова О.В. Отраслевая ипотека: продукт социально ориентированной экономики или частная инициатива госкомпаний / Жукова О.В.// Факторы устойчивого развития экономики России на современном этапе (Федеральный и региональные аспекты): сборник статей II международной научно-практической конференции. Дата и место проведения: Пенза, 28.02.2015г. – Пенза : Приволжский Дом знаний, 2015. - с. 31-35.- 0,28 п. л. (РИНЦ)
12. Жукова О.В. Государственное регулирование рынка социального ипотечного жилья / Жукова О.В.//Проблемы инновационного развития сельских территорий. Сборник материалов Третьей электронной международной научно-практической конференции. Федеральный центр сельскохозяйственного консультирования и переподготовки кадров агропромышленного комплекса; Всероссийский научно-исследовательский

институт организации производства, труда и управления в сельском хозяйстве; Ответственный за выпуск Б.И. Шайтан. 15 апреля 2015. с. 214-228. – 0,73 п. л. (РИНЦ)

13. Жукова О.В. Методы вывода социальных инновационных ипотечных продуктов жилищной ипотеки на Российский рынок/ Жукова О.В.// Инновационное развитие АПК: механизмы и приоритеты: сборник статей по материалам второй международной научно-практической конференции. Дата проведения: 21 мая 2015г. Сергиев Посад.- М.: «Научный консультант», 2015 г. - с. 86-93. - 0,5 п. л. (РИНЦ)

14. Жукова О.В. Основные направления социальной защиты в спорте в России и за рубежом, механизмы их финансирования и реализации / Жукова О.В.// Развитие стран ЕАЭС в современных условиях: сборник статей II международной научно-практической конференции, 30.06.2015г. стр. 81-106. – 0,75 п. л. (РИНЦ)

15. Жукова О.В. Человеческий капитал как объект социальных ипотечных инновационных продуктов / Жукова О.В.// Молодой ученый. № 7 (87). 2015. с. 412-416. – 0,48 п. л. (РИНЦ)

16. Olga Zhukova. Residential Mortgage Development in Russia With Regard to International Practices // "Young Scientist USA", vol. 4, 2015, p. 3-10. /<http://www.YoungScientistUSA.com> – 0,8 п.л. (РИНЦ).

17. Экономика и управление: инновации, учет, человеческий капитал: монография / под общей научной редакцией В.А. Тупчиенко. - М.: Издательство «Научный консультант», 2016. с. 38-59. ISBN: 978-5-9907604-9-3 – 1,04 п. л. (РИНЦ).