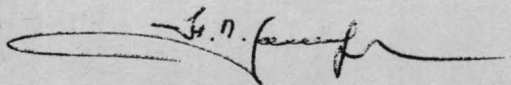


0-793367

На правах рукописи



Логинов Михаил Павлович

**ИПОТЕКА В РОССИИ:
ТЕОРИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ, ПРАКТИКА**

Специальность 08.00.10 –
Финансы, денежное обращение и кредит

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Екатеринбург – 2011

КГФЭИ		
Входящий №	58/01-605	
« 4 »	05	2011 г.

Диссертационная работа выполнена на кафедре ценных бумаг и инвестиций
ГОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет»

Научный консультант: доктор экономических наук, профессор
Разорвин Иван Васильевич (Россия),
ФГОУ ВПО «Уральская академия
государственной службы», г. Екатеринбург

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Владиминова Татьяна Александровна (Россия),
НОУ ВПО «Сибирская академия финансов
и банковского дела», г. Новосибирск

доктор экономических наук, доцент
Кубасова Татьяна Иннокентьевна (Россия),
ГОУ ВПО «Байкальский
государственный университет
экономики и права», г. Иркутск

доктор экономических наук, профессор
Пицулов Виктор Михайлович (Россия),
ГОУ ВПО «Уральский государственный
лесотехнический университет», г. Екатеринбург

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский
государственный университет
экономики и финансов», г. Санкт-Петербург

Защита состоится 16 июня 2011 г. в 11.00 на заседании диссертационного совета
ДМ 212.287.02 при ГОУ ВПО «Уральский государственный экономический универси-
тет» по адресу: 620144, г. Екатеринбург, ГСП-985, ул. 8 Марта/Народной воли, 62/45, зал
диссертационных советов (ауд. 150).

Отзывы на автореферат, заверенные гербовой печатью, просим направлять по
адресу: 620144, г. Екатеринбург, ГСП-985, ул. 8 Марта/Народной воли, 62/45, ГОУ ВПО
«Уральский государственный экономический университет», ученому секретарю диссер-
тационного совета ДМ 212.287.02. Факс (343) 257-71-47.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке ГОУ ВПО «Ураль-
ский государственный экономический университет». Автореферат диссертации разме-
щен на официальном сайте ВАК Министерства образования и науки РФ и на сайте
ГОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет»: <http://www.usue.ru>.

Автореферат разослан 14 мая 2011 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, профессор



О. Б. Веретенникова

I Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. В условиях начинающегося роста российской экономики становится особенно актуальным определение стратегии развития России, при этом первостепенную значимость приобретают качественные характеристики экономической динамики. Рост экономики необходим для достижения значимых для общества социальных целей, повышения благосостояния населения, успешного решения актуальных задач структурно-технологической модернизации, приобретения Россией дополнительных конкурентных преимуществ на международных рынках.

В существующем многообразии проблем особую остроту приобретает необходимость обеспечения населения доступным жильем. Отсутствие решения этой проблемы ведет к появлению комплекса негативных социально-экономических, политических и психологических последствий, среди которых наиболее деструктивные: ограничение инвестиционной активности и экономического роста; усиление пространственной и социальной дифференциации качества жизни; потеря доверия к политическим институтам и традиционным нравственным ценностям в силу невозможности удовлетворения потребности человека в жилье.

В этих условиях большое практическое значение приобретает разработка качественно новой системы государственной поддержки развития ипотечных отношений, главной целью которых становится обеспечение расширенного воспроизводства трудовых ресурсов и производственного сектора страны на основе современных финансовых и организационно-экономических механизмов.

Для решения социально-экономических задач страны новым этапом развития ипотечных отношений в России должна стать национальная ипотека как способ организации государством воспроизводственных процессов с использованием механизмов ипотечного кредитования.

Общество должно определить новую сущность, содержание, цели и задачи ипотечных отношений, механизмы их реализации. Обеспеченность жильем должна стать главной целью общества и важнейшим критерием уровня жизни населения, отражением его роли в системе общественного воспроизводства. Государственное регулирование ипотеки необходимо сформировать в целостную финансовую и социально-экономическую систему.

В работе раскрывается авторский подход к развитию финансовых, экономических, управленческих и синергетических механизмов организации ипотеки в России, или национальной ипотеки, как целостной системы, учитывающей отечественный и зарубежный опыт создания и функционирования систем ипотечного жилищного кредитования.

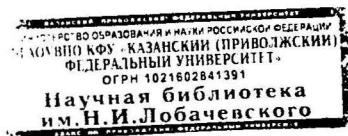
Разработанность темы диссертационного исследования. Научные аспекты данного исследования формировались на основе изучения, переосмысления теоретических, методологических и практических разработок отечественных и зарубежных ученых в области финансов, ипотечного кредитования, банковского дела, денежно-кредитного регулирования, инвестиционной политики.

Теоретическим и историческим основам организации ипотечного кредитования, анализу мировой практики, исследованию проблем финансового обеспечения ипотеки посвящены работы отечественных ученых Д. З. Вагапова, С. А. Ваксман, А. А. Вишневого, И. В. Довдиенко, В. Н. Едроновой, Е. Г. Ивасенко, А. Б. Копейкина, Н. Б. Косаревой, В. А. Кудрявцева, Л. Б. Лазаровой, Н. В. Мироновой, С. М. Печатниковой, В. М. Пищулова, В. М. Полтеровича, А. А. Румянцева, В. В. Смирнова, В. Л. Степанова, А. Н. Ужегова, Г. А. Цылиной и др. Данные вопросы рассматривают и зарубежные авторы: Дж. Куммингс, А. Солес, Р. Страйк, Б. Фергюсон, Ф. Фабоцци и др.

Отдельные аспекты проблемы ипотечного кредитования под залог земли находят отражение в трудах таких ученых и специалистов, как Е. В. Иванкина, С. В. Козменкова, М. М. Коробейникова, С. А. Ленкина, И. Б. Маслова, И. В. Пышенкова, Е. В. Сергацкова, А. С. Тарасова, Ю. В. Трушина.

Достаточно большое количество исследований посвящено методологическим аспектам ипотечного кредитования включая исследование сущности жилищной ипотеки и ее особенностей. Среди авторов Д. З. Вагапова, Н. Б. Косарева, Ю. С. Крупнов, Т. И. Кубасова, В. А. Кудрявцев, М. С. Марамыгин, В. А. Савинова, Г. А. Цылина и др. В большинстве случаев экономическая политика в сфере развития ипотечного кредитования рассматривается на микроуровне (Н. И. Веленцева, И. В. Илларионова, О. И. Лаврушин, Г. Г. Коробова, Г. С. Панова, В. А. Савинова). Однако проведенных исследований концептуальных вопросов финансовой политики в области ипотечного кредитования недостаточно. Необходимы комплексные исследования взаимосвязи государственной политики в сфере ипотечного жилищного кредитования с экономическим ростом, производственными процессами, инвестиционными возможностями, социальными последствиями и синергетическими эффектами.

Значительная роль в развитии ипотечных программ отводится формированию организационной структуры ипотечного кредитования. Проблемам становления и развития систем ипотечного кредитования посвящены труды отечественных исследователей И. Т. Балабанова, Д. З. Вагаповой, Т. А. Владимировой, Ю. В. Головина, А. Г. Грязновой, И. В. Довдиенко, В. В. Иванова, А. Г. Ивасенко, А. Б. Копейкина, Н. Б. Косаревой, В. А. Кудрявцева, В. И. Лимаренко, З. П. Лукиной, М. В. Павловой, Н. С. Пастуховой, Е. П. Покопцевой, В. Н. Пономарева, И. А. Разумовой,



Н. Н. Рогожиной, В. В. Смирнова, А. Н. Ужегова, Г. А. Цылиной, В. З. Черняка, В. В. Шахова, Н. А. Щербаковой.

Указанные авторы стояли у истоков ипотечного кредитования в России и внесли весомый вклад в его развитие. В то же время теоретические научные разработки ипотечного кредитования на уровне национальной экономики нашли отражение лишь в единичных источниках научной и методической литературы. Можно констатировать, что используемые в российской практике модели и механизмы ипотечного кредитования не сделали жилье доступным для населения со средними и низкими доходами.

При написании работы были использованы результаты исследований известных ученых-экономистов: Е. П. Голубкова, В. Н. Едроновой, Е. Ф. Жукова, В. П. Иванецкого, В. М. Иванченко, А. Б. Копейкина, Ю. С. Крупнова, Б. Л. Кузнецова, Л. Б. Лазаровой, В. И. Лимаренко, Е. В. Мазиковой, Е. И. Мельниковой, С. М. Печатниковой, В. Н. Попова, Н. Н. Рогожиной, Э. А. Русецкой, В. В. Смирнова, А. Н. Ужегова, А. Этциони и др.

Недостаточная разработанность отмеченных проблем, как теоретического, так и методологического и практического характера, обуславливает цели и задачи диссертационного исследования.

Цель диссертационного исследования – разработка концепции организации ипотеки в России на основе развития теории, методологии и механизмов ипотечного жилищного кредитования, что позволит обеспечить доступность жилья для широких слоев населения страны в современных условиях.

Цель и логика диссертационного исследования предопределили постановку и последовательное решение конкретных теоретических, методологических и практических исследовательских задач:

- исследовать сущностное содержание ипотеки, ее понятийный аппарат, дополнить теоретические основы, методологические подходы и прикладные аспекты ипотечных отношений с учетом специфики российской экономики;
- обосновать основополагающие теоретико-методологические принципы, концептуальные положения и стратегии развития синергии в национальной ипотеке, предложить новые методологические подходы к проведению исследований;
- разработать методологические и методические аспекты развития финансового механизма ипотеки с учетом особенностей воспроизводственных процессов экономики страны;
- выявить проблемы и тенденции развития ипотеки в России, предложить модели и финансово-экономические решения развития ипотечного кредитования на основе разработанных автором финансовых, экономических и управленческих механизмов;

– определить стратегии развития и основные направления повышения социально-экономической эффективности ипотечного кредитования, разработать концепцию развития национальной ипотеки, адекватную экономическим условиям России.

Объектом диссертационного исследования выступает система финансово-кредитных и социально-экономических отношений в национальной ипотеке, а также составляющие ее структурные элементы денежно-кредитной системы.

Предметом диссертационного исследования являются процессы, тенденции и механизмы развития ипотечного кредитования.

Область диссертационного исследования соответствует п. 1.4 «Финансы инвестиционного процесса, финансовый инструментарий инвестирования», п. 9.4 «Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования», п. 9.6 «Формирование банковской системы и ее инфраструктуры в условиях переходного периода; межбанковская конкуренция, проблемы обеспечения институциональной основы развития банковского сектора и его взаимодействия с Центральным банком РФ. Модели кредитных систем, банковских систем и кредитного механизма» паспорта научной специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» ВАК (экономические науки).

Теоретико-методологическую основу диссертационного исследования составили общие методы научного познания: абстракции, индукции, дедукции, сравнения, анализа и синтеза, исторической и логической оценки экономических явлений, взаимосвязи эмпирических и теоретических аспектов исследования.

Сущность и функции ипотеки, механизмы ее развития раскрыты диссертантом на основе изучения публикаций отечественных и зарубежных авторов по теме исследования.

Информационной базой диссертации послужили документы Правительства РФ, Министерства финансов РФ, Министерства экономического развития РФ, Центрального банка РФ, Фонда «Институт экономики города», Ассоциации российских банков, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, материалы статистических сборников, монографий, научных и научно-практических конференций и семинаров, периодической печати, сайтов сети Интернет и др.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что это одна из первых работ, где предложена научная концепция формирования национальной ипотеки на основе разработки теории и методологии управления социально-экономическим развитием рынков недвижимости и ипотечного кредитования с целью активизации производственных процессов в экономике страны.

При разработке концепции лично автором получены следующие **научные результаты**.

1 Разработаны теоретические основы формирования новой категории «социоипотека» как формы организации государством национальной ипотеки для развития расширенного воспроизводства в экономике, определяющей совокупность финансово-кредитных и социально-экономических отношений с использованием механизмов ипотечного кредитования, что позволило уточнить сущность ипотеки и расширить понятийный аппарат исследования, выявить роль национальной ипотеки в развитии страны.

2 Обоснованы теоретические основы формирования механизма синергии в национальной ипотеке за счет развития интеграционных и мобилизационных связей субъектов ипотечного комплекса. Впервые предложена методология применения геликоидного подхода, основанного на совмещении полярной и декартовой систем координат, к исследованию неравновесных систем в экономике, что позволило построить модель синергетического эффекта социоипотеки.

3 Предложен и обоснован методологический подход к формированию финансового механизма и обеспечению финансовыми ресурсами социоипотеки за счет развития финансово-инвестиционного потенциала ипотечного комплекса и оптимизации бюджетных расходов. Разработан механизм ипотечного кредитования на основе введения Банком России ипотечной ставки рефинансирования, что позволит повысить эффективность использования финансовых ресурсов, выделяемых государством на развитие ипотеки.

4 Разработаны концептуальные основы функционирования ипотечного комплекса как совокупности различных ипотечных систем, действующих с целью решения задач социоипотеки. Предложены направления развития экономического механизма воспроизводства на повышение формирования системы ипотечного кредитования под залог земли.

5 Выработаны методические рекомендации по формированию социоипотеки, что позволило разработать авторские модели ипотечного кредитования и обосновать концепцию развития национальной ипотеки в России. Выявлены проблемы и определены приоритетные задачи и направления развития ипотеки, предложена система мероприятий экономического и управленческого характера, направленных на повышение эффективности государственного регулирования в области ипотечного кредитования.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в том, что содержащиеся в ней обобщения и выводы способствуют приращению знаний в области теории финансов, финансово-инвестиционного механизма и ипотечного кредитования, направлены на комплексное решение крупной практиче-

ской проблемы развития национальной ипотеки и вносят существенный вклад в обеспечение доступности жилья для широких слоев населения, в поступательное развитие финансово-кредитного сектора страны и российской экономики в целом.

Автором предложен геликоидный подход, который расширяет существующий спектр методологий, позволяет исследовать состояние неравновесных систем и прогнозировать изменение их экономических и социальных характеристик.

Практическая значимость работы заключается в том, что предлагаемая автором целевая концепция развития национальной ипотеки в России позволит обеспечить граждан доступным и комфортабельным жильем, воспроизводственные процессы в экономике финансовыми и трудовыми ресурсами, оживит инвестиционные и инновационные процессы за счет развития ипотечного комплекса, финансовых механизмов и рынков ипотеки.

Автором разработан комплекс прикладных моделей ипотечного кредитования и методы финансового обеспечения ипотеки, которые могут быть использованы при разработке социально-экономической политики России. Их применение позволит повысить эффективность развития рынков недвижимости и ипотечного кредитования, будет способствовать развитию социальной сферы, превращению России в социально ориентированное государство и ускорению темпов экономического роста страны в целом.

Ряд положений диссертации может быть использован федеральными, региональными и местными органами власти, кредитными организациями при разработке программ ипотечного кредитования.

Основные выводы и предложения, содержащиеся в диссертации, могут быть применены в учебном процессе при подготовке специалистов в сфере финансов, банковского дела, ипотечного кредитования, а также в ходе повышения квалификации руководителей и специалистов сфер рынков недвижимости и ипотечного кредитования.

Апробация результатов исследования. Полученные результаты исследования докладывались и обсуждались на российских и международных научно-практических конференциях и семинарах. Ведущие положения исследования используются при составлении федеральных программ развития ипотечного кредитования Комиссией Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Департаментом корпоративного управления Минэкономразвития России, в практической деятельности ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (Москва) и ряда других организаций, оказывающих ипотечные услуги. Внедрение результатов диссертационного исследования подтверждено соответствующими документами.

Теоретические разработки и научно-практические выводы исследования используются в учебном процессе ГОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет», ФГОУ ВПО «Уральская академия государственной службы» и других вузов страны.

Публикации. Наиболее существенные положения и результаты предлагаемого к рассмотрению исследования нашли отражение в 54 публикациях, в том числе в 6 монографиях, 30 статьях в журналах, рекомендуемых ВАК, общим объемом авторского текста 95,89 п. л.

Структура диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, пяти глав, заключения, списка использованных источников, 16 приложений, включает 36 таблиц и 31 рисунок.

Во *введении* обоснована актуальность темы диссертационного исследования, указана степень ее разработанности в современной экономической науке, определен объект, предмет, цель и задачи исследования, дана характеристика теоретико-методологической и информационной основы, сформулированы научная новизна, теоретическая и практическая значимость результатов исследования.

В *первой главе* «Теоретические особенности организации ипотеки» раскрыты сущностно-содержательные характеристики категорий «социоипотека» и «ипотечный комплекс». Дано развернутое определение национальной ипотеки, ее основные дефиниции, обозначено предметное поле, определены подходы к обеспечению финансовыми ресурсами и формированию синергии в ипотеке.

Во *второй главе* «Развитие методологии формирования национальной ипотеки» рассмотрена эволюция исследований социально-экономических процессов в работах отечественных и зарубежных авторов в контексте социэкономии. С позиций геликоидного подхода выявлены систематизирующие элементы национальной ипотеки, обоснованы принципы развития финансовых механизмов ипотеки, предложена методология развития национальной ипотеки в России.

В *третьей главе* «Разработка методических основ национальной ипотеки» предложены и обоснованы методические подходы к развитию субсидирования ипотечного кредитования, позволяющие решить жилищные проблемы семей со средними и низкими доходами, рассмотрено развитие системы ипотечных услуг как инфраструктуры национальной ипотеки, представлена концептуальная модель развития воспроизводственных процессов в экономике на основе механизмов ипотечного кредитования.

В *четвертой главе* «Тенденции и проблемы развития ипотеки в современных условиях» проведен анализ развития рынков недвижимости и ипотечного кредитования в России, определены тенденции структурных трансформаций, обусловленные асимметричностью процессов развития ипотечных отношений в стране. Рассмотрено влияние финансового кризиса на развитие ипотечного кредитования в России.

В пятой главе «Финансово-экономические направления развития национальной ипотеки» обоснованы подходы к развитию банковских ипотечных услуг на базе неценовых методов конкуренции, диверсификации и комбинирования услуг, определены условия, приоритеты и доминанты стратегического социально-экономического развития национальной ипотеки.

В заключении диссертации изложены итоги исследования в соответствии с поставленными целевыми установками, сформулированы основные положения и выводы на теоретико-методологическом и прикладном уровнях.

Приложения к диссертационной работе содержат материалы и статистические данные, характеризующие развитие ипотечных отношений в России.

II Основные положения диссертационного исследования, выносимые на защиту

1 Разработаны теоретические основы формирования новой категории «социоипотека» как формы организации государством национальной ипотеки для развития расширенного воспроизводства в экономике, определяющей совокупность финансово-кредитных и социально-экономических отношений с использованием механизмов ипотечного кредитования, что позволило уточнить сущность «ипотеки» и расширить понятийный аппарат исследования, выявить роль национальной ипотеки в развитии страны.

Существуют различные подходы к рассмотрению категории ипотека: макро- и микроподходы; рассмотрение на уровне систем и субъектов; исследование с управленческо-организационной стороны или с точки зрения обеспечения финансовыми ресурсами и др. Автором предлагается комплексный подход, в рамках которого организация ипотеки в России рассматривается в пределах страны, и вводится термин *национальная ипотека* как совокупность отношений и государственных институтов в экономике, определяющих развитие кредитования под залог недвижимости (ипотеку) в территориальных границах страны.

В развитых странах в качестве национальной ипотеки выступает официально принятая модель или система ипотечного кредитования, целью которой является улучшение жилищных условий граждан с использованием механизмов ипотечного кредитования. Национальные ипотеки, как правило, различаются способами привлечения финансовых ресурсов, инфраструктурой и степенью государственного регулирования.

Наиболее известны три модели национальной ипотеки: 1) германская модель стройсбережений, когда ипотечные кредиты выдаются за счет

привлеченных средств граждан; 2) американская модель, в основу которой заложено рефинансирование ипотечных кредитов с последующим выпуском ипотечных ценных бумаг, и 3) азиатская модель, когда ипотечные кредиты предоставляются за счет государственных средств для приобретения жилья, построенного национальной строительной корпорацией.

В России официально принята двухуровневая американская модель ипотечного кредитования, где основным агентом вторичного рынка ипотечных кредитов является ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (Москва) с единственным акционером в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Для того чтобы ипотека в России стала национальной, она должна начать решать жилищные проблемы граждан со средними и низкими доходами, а также государственные задачи расширенного воспроизводства трудовых и производственных фондов, повышения инвестиционной активности населения и хозяйствующих субъектов. Кроме того, национальная ипотека должна быть организована в рамках всего государства, включать и объединять различные модели, механизмы и рынки ипотечного кредитования, эффективно управлять ограниченными трудовыми и финансовыми ресурсами в интересах всего общества.

В научной литературе и периодической печати отсутствует категория, которой бы соответствовали перечисленные выше признаки национальной ипотеки, поэтому автором введена новая категория *социоипотека*. Это:

1) совокупность отношений для решения жилищных проблем граждан и расширенного воспроизводства различных фондов с использованием механизмов ипотечного кредитования;

2) форма (способ, модель) организации государством национальной ипотеки для развития расширенного воспроизводства в экономике.

Содержание любой экономической категории проявляется в ее функциях, т.е. в формах общественного назначения, роли в развитии экономики страны. Диссертантом определены следующие функции социоипотеки.

1) мобилизационная, ресурсообразующая и консолидирующая – обеспечение мобилизации денежных средств для финансирования ипотечных кредитов, осуществление реинвестирования ипотечных кредитов, выпуск и размещение среди инвесторов ипотечных ценных бумаг;

2) распределительная и регулирующая – обеспечение эффективного поступления и распределения финансовых ресурсов для решения социальных и экономических задач за счет предоставления ипотечных кредитов и субсидий;

3) инвестиционная – опосредование сбережений хозяйствующих субъектов и населения и направление их в инвестиции на рынках недвижимости и ипотечных ценных бумаг;

4) контрольная – обеспечение обязательственных отношений между должником и кредитором;

5) воспроизводственная и стимулирующая – обеспечение развития субъектов рынков социопотеки за счет расширенного воспроизводства.

Социопотека представляет собой сложную совокупность общественных отношений, рынков, механизмов, систем и ресурсов. В таблице 1 автором определены уровни социопотеки, а на рисунке 1 представлена ее структура.

Таблица 1 – Уровни социопотеки

Уровень	Масштаб уровня в национальной экономике	Субъекты уровня	Выполняемые функция
1 Макроуровень	Международный или национальный	Президент, федеральные органы власти, Банк России, АИЖК*, АРИЖК**	Принятие национальных программ развития, выполнение национальных проектов. Финансирование и субсидирование социопотеки из федерального бюджета. Регулирование рынков социопотеки. Привлечение финансовых ресурсов в социопотеку
2 Мезоуровень	Национальный или региональный	Региональные АИЖК, региональные органы власти, федеральные банки	Принятие региональных программ ипотечного кредитования строительства жилья и развития территорий
3 Микроуровень	Местный или муниципальный	Региональные и муниципальные банки, муниципалитеты, операторы вторичного рынка, фонды, строительные организации, система ипотечных услуг, население	Принятие муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования, ипотечные программы банков

* ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

** ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов».

Из таблицы 1 следует, что, являясь по своей природе сложной системой, социопотека должна рассматриваться на различных уровнях иерархии, характеризующие развитие ипотечного кредитования: в целом по России; в разрезе основных структурно-функциональных компонентов (рынок жилья, первичный и вторичный ипотечные рынки, страховой рынок, рынок ипотечных ценных бумаг), а также межсубъектных отношений («банк – заемщик», «ипотечный брокер – банк») и т.д.

Согласно рисунку 1 социопотека объединяет в систему пять рынков:

– рынок недвижимости, обладающий необходимыми характеристиками для участия в ипотечном кредитовании;

– *первичный рынок ипотечных кредитов*, охватывающий всю совокупность деятельности кредиторов и должников, вступающих между собой в соответствующие обязательственные отношения, при которых должник (залогодатель) в качестве способа исполнения предоставляет, а кредитор (залогодержатель) принимает в залог недвижимое имущество;

– *вторичный рынок ипотечных кредитов*, обеспечивающий передачу прав по залладным и ипотечным кредитам (продажа уже выданных ипотечных кредитов), а также реинвестирование выданных ипотечных кредитов. Вторичный рынок является связующим звеном между кредиторами на первичном ипотечном рынке и инвесторами на рынке ипотечных ценных бумаг, обеспечивая аккумуляцию денежных средств инвесторов и направляя финансовые потоки в ипотечные кредиты;

– *рынок ипотечных ценных бумаг*, осуществляющий трансформацию персонифицированных прав по кредитным обязательствам и договорам об ипотеке (залладных) в обезличенные доходные ипотечные ценные бумаги и размещение их среди инвесторов. На данном рынке происходит приобретение, накопление и размещение ипотечных ценных бумаг в целях получения дохода по ним;

– *страховой рынок*, обеспечивающий страхование рисков в системе ипотечного кредитования, субъекты которого могут являться инвесторами на рынке ипотечных ценных бумаг.

СОЦИОИПОТЕКА

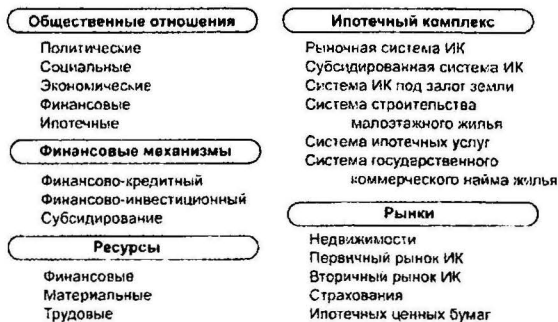


Рисунок 1 – Структура социоиотеки

В современных условиях национальная ипотека является результатом деятельности множества отраслей, которые определяют рост рынков недвижимости и ипотечного кредитования, обеспечения жильем, занятости и инвестиционной активности населения. Оптимизация рыночной экономики требует совершенствования управления национальной ипотекой на всех уровнях, для чего необходимо четко понимать ее суть, свойства, факторы и условия формирования.

Таблица 2 – Отношения, определяющие сущность ипотеки и национальной ипотеки

№	Выражаемые отношения	Характеристики, свойства отношений
1 Ипотека как экономическая категория		
1.1	Собственности	Передача титула и собственности, но не права распоряжения недвижимостью ввиду залога до момента окончания платежей по долгу или на реализацию недвижимости в случае отказа от платежа
1.2	Кредитные	Предоставление ипотечных кредитов под залог недвижимости как инструмент привлечения необходимых финансовых ресурсов
1.3	Финансовые	1. Мобилизация и перераспределение временно свободных денежных средств предприятий, банков, финансово-кредитных институтов, государства и населения путем осуществления операций по купле-продаже ипотечных ценных бумаг, выпускаемых с целью рефинансирования выданных ипотечных жилищных кредитов. 2. Различные виды субсидирования ипотечных кредитов и приобретения жилья, осуществляемых за счет средств бюджетов
1.4	Воспроизводственные	Предоставление ипотечных кредитов предприятиям и АПК для расширенного воспроизводства
1.5	Предпринимательские	Обусловлены общественными отношениями в сфере предпринимательской деятельности субъектов ипотечного кредитования, включая предоставление ипотечных услуг и государственное регулирование экономики
1.6	Маркетинговые	Дополнительные взаимовыгодные отношения между субъектами ипотечного кредитования, а также их отношения в сфере маркетингового комплекса
2 Сущность социопотеки		
2.1	Правовые	Оборот имущественных прав на недвижимое имущество без отчуждения (купля-продажа, обмен)
2.2	Экономические	Залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, когда имущество остается в руках должника, что позволяет привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов
2.3	Воспроизводственные	Привлечение кредитных ресурсов под залог недвижимости с целью обеспечения воспроизводственных процессов в экономике
2.4	Социальные	Решение проблемы улучшения жилищных условий граждан через приобретение жилья с помощью ипотечного кредита и поддержки государства в рамках различных социальных программ и проектов
2.5	Производственные	Совокупность привлекаемых финансовых ресурсов и денежных средств из различных источников на первичный рынок недвижимости с целью увеличения объемов строительства
2.6	Маркетинговые	Удовлетворение спроса на объекты недвижимости с помощью купле-продажи ипотечных услуг
2.7	Системообразующие	Совокупность экономических отношений, возникающих между субъектами, действующими на рынках национальной ипотеки
2.8	Синергия	Интеграция, слияние, совместное функционирование субъектов национальной ипотеки, когда возможен как организующий, соиздательный, так и разрушающий синергетический эффект

Таблица 3 – Понятийный аппарат исследования (авторские определения)

№	Термин	Определение
1	Ипотечный комплекс	<p>1 С институциональной стороны – это совокупность взаимосвязанных субъектов различных отраслей экономики, механизмов и систем, функционирующих на рынках недвижимости, ипотечного кредитования, страхования, ценных бумаг, а также различных государственных и инфраструктурных организаций, действующих с целью решения задач социополитики (национальной ипотеки).</p> <p>2 С функциональной стороны – это совокупность отношений в национальной ипотеке при предоставлении ипотечных кредитов для приобретения недвижимости с целью обеспечения доступным по стоимости и комфортным жильем российских граждан со средними и низкими доходами как за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов, так и при поддержке государства</p>
2	Система ипотечного жилищного кредитования	Совокупность различных финансовых отношений по поводу формирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, взаимодействующих с рынками недвижимости, страхования и ипотечных ценных бумаг, с использованием финансово-кредитного и финансово-инвестиционного механизмов
3	Система ипотечных услуг	<p>1 Форма общественной связи между субъектами ипотечного комплекса в сфере предоставления и продвижения услуг, ценообразования, сбыта и других отношений, складывающихся в процессе хозяйственной деятельности.</p> <p>2 Совокупность различных взаимоотношений между производителями и потребителями этих услуг с помощью посредников или без их участия, в процессе которых происходит реализация имеющегося спроса на ипотечные услуги, обеспечивающего удовлетворение потребности в кредитных ресурсах и приобретаемых объектах недвижимости.</p> <p>3 Инфраструктура ипотечного комплекса, т.е. совокупность взаимосвязанных функциональных элементов национальной ипотеки, которые обеспечивают, содействуют и создают условия для эффективного развития ипотечного кредитования.</p> <p>4 Система услуг, обеспечивающая взаимодействие рынков социополитики</p>
4	Рынок ипотечных услуг (ипотечный рынок)	<p>1 Сфера деятельности субъектов ипотечного комплекса, определяемая исходя из места предоставления ипотечных услуг потребителям.</p> <p>2 Экономические отношения по поводу купли-продажи ипотечных услуг, обеспечивающие распределение кредитных ресурсов под залог объектов недвижимости</p>

Продолжение таблицы 3

№	Термина	Определение
5	Сфера ипотечных услуг	Особая область экономики, занимающаяся предоставлением физическим и юридическим лицам различного рода услуг, связанных с перераспределением жилья при участии кредитных средств. Особенностью сферы ипотечных услуг является системная совокупность секторов материальных и нематериальных услуг
6	Ипотечная услуга	<p>1 Результат управленческой и финансово-хозяйственной деятельности субъектов ипотечного комплекса, направленный на удовлетворение спроса на жилье (приобретение, строительство) и улучшение жилищных условий граждан</p> <p>2 Вид деятельности, реализуемый в системе экономических отношений между различными субъектами рынка ипотечных услуг для обеспечения распределения кредитных ресурсов под залог объектов недвижимости.</p> <p>3 Деятельность субъектов ипотечного комплекса по выдаче и обслуживанию ипотечных кредитов, предоставляемых совместно с ипотечными посредническими услугами</p>
7	Маркетинг ипотечных услуг	<p>1 Система управления деятельностью субъектов ипотечного комплекса по предоставлению ипотечных услуг на основе изучения потребностей потребителей рынков ипотечного кредитования и недвижимости.</p> <p>2 Научно-практическая дисциплина, изучающая и формирующая философию, стратегию и тактику действий и взаимоотношений субъектов ипотечного комплекса, которые производят (оказывают), продают (предоставляют), приобретают и/или потребляют ипотечные и сопутствующие им услуги</p>
8	Финансовый механизм социопотеки	Совокупность методов формирования и использования денежных фондов субъектами национальной ипотеки
9	Финансово-инвестиционный механизм социопотеки	Система организации, регулирования и планирования финансовых отношений, обеспечивающих привлечение финансовых ресурсов и управление ими в национальной ипотеке

В отечественной и зарубежной экономической литературе существуют различные подходы к трактовке категории «ипотека». Проведенные автором исследования позволили уточнить содержание сущности *ипотеки* как экономической категории. В таблице 2 рассматриваются отношения, определяющие сущность ипотеки и социопотеки.

Одним из основополагающих вопросов при изучении категорий *ипотека* и *социопотека* является определение базовых понятий. В таблице 3 приведены авторские определения терминов, расширяющие понятийный аппарат исследования.

2 Обоснованы теоретические основы формирования механизма синергии в национальной ипотеке за счет развития интеграционных и мобилизационных связей субъектов ипотечного комплекса. Впервые предложена методология применения геликоидного подхода, основанного на совмещении полярной и декартовой систем координат, к исследованию неравновесных систем в экономике, что позволило построить модель синергетического эффекта социопотеки.

Рассматривая национальную ипотеку на уровне общественной системы, автор отмечает, что экономическую политику государства необходимо разрабатывать и осуществлять совместно с социальной, при этом просчитывать роль экономических факторов и последствий с учетом целостности социально-экономической системы, когда изменение какого-либо ее элемента влияет на другие элементы и в конечном итоге приводит к изменению всей системы. Недоучет характера и силы внутренних связей, проявления синергетических эффектов может приводить к нежелательным реакциям или к индифферентности системы.

В большей степени проявление синергии зависит от качества процесса управления и степени подготовленности органов власти к реализации концепции развития национальной ипотеки для решения жилищных проблем населения.

Синергетический эффект развития социопотеки при участии государства определяется сочетанием проектов и программ, обеспечивающих увеличение объема вводимого жилья, развитием ипотечных отношений, поддержкой социально-экономических программ со стороны населения и хозяйствующих субъектов.

Синергия в социопотеке может быть получена за счет развития финансово-кредитного и финансово-инвестиционного механизмов, создания общей информационной базы субъектов ипотечного комплекса, структуры, координирующей функционирование системы, применения маркетингового инструментария, формирования долгосрочных коммуникаций и т.д.

На рисунке 2 представлена авторская концептуальная объемно-пространственная модель синергетического эффекта социопотеки. Модель представляет собой две пирамиды, соединенные пятигранными основаниями. Вершинами оснований служат элементы социопотеки, верши-

нами пирамид – уровень государственного регулирования ипотеки и синергетический эффект. В данной модели синергия определяется высотой пирамиды, зависящей от горизонтальной интеграции элементов социоипотеки и вертикальной интеграционной и мобилизационной связи с государством. Представленная модель демонстрирует, что синергетический эффект находится в прямой зависимости от влияния и участия в социоипотеке государства.

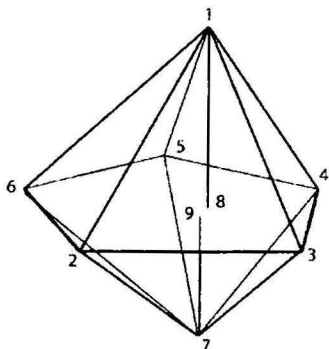


Рисунок 2 – Концептуальная объемно-пространственная модель синергетического эффекта социоипотеки:

- 1 - государство; 2 - общественные отношения; 3 - финансовые механизмы; 4 - ресурсы;
 5 - ипотечный козлпекс; 6 - рынки; 7 - синергия; 8 - норма к плоскости [23456],
 величина, характеризующая влияние государства на национальную ипотеку;
 9 - норма к плоскости [23456], величина, характеризующая синергию в социоипотеке

Автор отмечает, что сущность предложенной синергетической модели заключается в системном подходе к развитию ипотечного комплекса, общественных отношений и финансового механизма ипотечного кредитования, к слиянию рынков и увеличению ресурсов социоипотеки.

Ожидаемый синергетический эффект определяется как: дополнительные денежные потоки, которые появляются в системе сверх денежных потоков, имевшихся до объединения субъектов социоипотеки; увеличение объема и количества выданных ипотечных кредитов; увеличение объема введенного жилья в условиях ограниченных ресурсов экономики России.

Для получения синергии в социоипотеке необходимо развитие соответствующих правовых, финансовых, экономических, управленческих, социальных и идеологических механизмов и инструментов. Создание указанных механизмов предполагает реализацию комплекса мер по субсидированию ипотечных кредитов, помощи заемщикам, не сумевшим вернуть ипотечный кредит, созданию системы временного проживания, повышению уровня социальной защищенности заемщика и т.д.

Задача государства заключается в том, чтобы найти такой набор элементов и так соединить их между собой, используя прогрессивные формы организации, чтобы синергия обеспечивала качественное развитие и увеличение потенциала как субъектов, так и всей социопотехи в целом.

Для рассмотрения социопотехи в динамике ее независимых характеристик автором были разработаны теоретико-методологические основы геликоидного, или коноидного, подхода (рисунок 3), позволяющего исследовать экономические и социальные характеристики неравновесных систем путем моделирования состояния системы и построения геликс-модели (x, y, z, t). Сущность геликоидного подхода заключается в совмещении по оси OZ двух различных систем отсчета – декартовой и полярной систем координат (вместо декартовой системы координат возможно использование других систем отсчета с различным количеством степеней свободы).

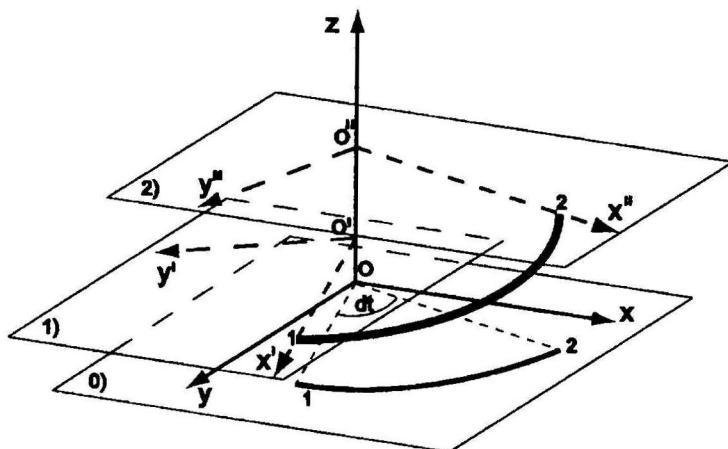


Рисунок 3 – Геликоидный подход

Декартова система координат O, X, Y, Z . Полярные системы координат 0), 1), 2).

Полярная система координат 0) лежит в плоскости O, X, Y .

Полный оборот, или 2π , соответствует выбранному временному периоду или циклу.

Изменение системы осуществляется в виде перехода точки 1 в точку 2.

Пространственная кривая 12 является геликсой.

Для точки 1 полярная система координат 1) лежит в плоскости O', X', Y' , параллельной плоскости O, X, Y и перпендикулярной оси OZ.

Для точки 2 полярная система координат 2) лежит в плоскости O'', X'', Y'' , параллельной плоскости O, X, Y и перпендикулярной оси OZ.

Угол $d\alpha$ между проекциями точек 1 и 2 на полярную систему координат 0) определяет изменение (приращение) времени (цикла).

Для точек 1 и 2 координаты y^1 и y^2 приняты равными 0.

Описание характеристик исследуемой системы осуществляется в декартовой системе координат; полярная система координат предназначена для отображения времени или любого другого цикла системы, когда полному периоду обращения 2π в полярной системе координат соответствует определенный временной период. Для каждой точки, характеризующей состояние системы, задаются: начальное состояние системы (x, y, z, t) , вектор направления или уравнение движения (изменения) системы в координатах (x, y, z) и характеристика времени dt . Выбор временного периода (цикла) зависит от цели исследования: это может быть производственный, финансовый или любой другой цикл, характеризующий изменение системы. Кроме того, состояние системы может задаваться совокупностью точек с известными координатами.

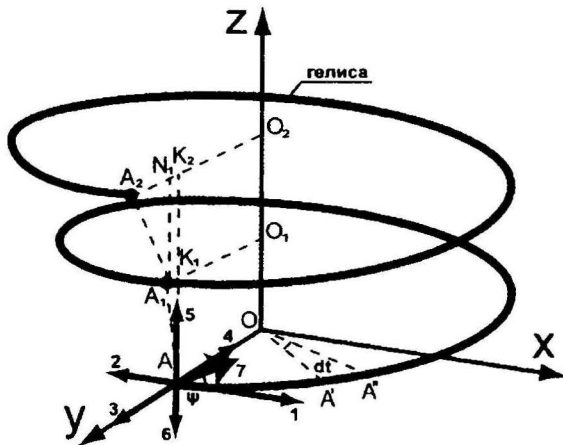


Рисунок 4 – Геликс-модель развития системы (изометрическое изображение):

- dt – временной промежуток между состояниями системы A^I и A^{II} ;
- силы, действующие на точку A : 1 – расширение системы за счет внутренних ресурсов (увеличение характеристики системы, выбранной по оси X) характеризуется воздействием на внешнюю среду, зависит от модуля упругости сопротивления воздействию внешней среды, определяется как сумма внутренних сил, импульсов, скоростей и ускорений системы, действующих по оси X ; 2 – противодействие внутренней среды расширению системы, включая центробежные силы, а также воздействие внешней среды на систему;
- 3 – инерция развития системы (или изменение характеристик системы по оси Y) корректирует с выбранным временным периодом геликс-модели;
- 4 – противодействие инерции развитию системы; 5 – прогресс, или развитие системы по оси Z (увеличение характеристики системы, выбранной по оси Z);
- 6 – регресс, или противодействие развитию по оси Z ;
- 7 – вектор изменения состояния системы, или импульс развития системы (дрейф системы), где ψ – угол развития системы (угол подъема) – угол между вектором 7 и геликсом, характеризующий шаг винтового изменения системы

Изменение системы, произошедшее за временной период dt , изображается в декартовой системе координат, повернутой вокруг оси OZ на угол dt . Таким образом, изменение состояния системы отображается в виде движения точки по линии геликоида – гелисе, или конической винтовой линии. Итогом проводимого исследования является оценка изменения траектории движения гелисы с учетом выбора временного цикла и построение геликс-модели развития системы (рисунок 4).

В геликс-модели внутренней средой системы является область, расположенная внутри геликоида (между гелисой и осью OZ); среда, расположенная вне геликоида, определяется как внешняя среда системы; линией, разделяющей внешнюю и внутреннюю среды, является гелиса. Изменение системы, произошедшее за временной период dt , изображается в декартовой системе координат, вращаемой вокруг оси OZ на угол dt .

Диссертантом выделены следующие особенности геликс-модели.

1 Развитие системы может осуществляться как по расширяющейся, так и по сужающейся («сходящейся») спирали, может быть как прогрессивным, так и регрессивным.

При $\Delta Z = 0$ частными случаями геликс-модели будут развитие системы по архимедовой и логарифмической спиральям.

2 Силы, действующие на систему, определяются из совокупности сил, действующих на элементы системы, в зависимости от весового значения элемента в системе или по любому другому установленному закону взаимодействия (корреляции).

3 Равновесие системы определяется как постоянство характеристик вектора развития при существующем наборе характеристик системы для определенного временного интервала, когда система будет равновесной или квазистационарной. В случае добавления в расчет характеристики, не являющейся постоянной, система становится неравновесной.

4 Состояние системы включает в себя ее предыдущие состояния, что характеризует «наследственность» системы и соответствует диалектическому закону отрицания отрицания: «развитие идет через постоянное отрицание противоположностей друг другом, их взаимопревращение, вследствие чего в поступательном движении происходит возврат назад, в новом повторяются черты старого».

5 Диалектический закон перехода количества в качество: «развитие осуществляется путем накопления количественных изменений в предмете, что неизбежно приводит к нарушению его меры (стабильного состояния) и скачкообразному превращению в качественно новый предмет», в геликс-модели объясняется модулем упругости, характеризующим противодействие внешней среды расширению системы, т.е. при увеличении воздействия на внешнюю среду противодействие увеличивается до определенной величины (состояния) системы. При превышении критического уровня воздействия происходит скачкообразное изменение модуля упру-

гости внешней среды и исследуемая система переходит в новое состояние, определяемое новыми условиями внешней среды.

В соответствии с геликоидным подходом автором предложена геликс-модель синергетического развития рынков социопотеки (рисунок 5).

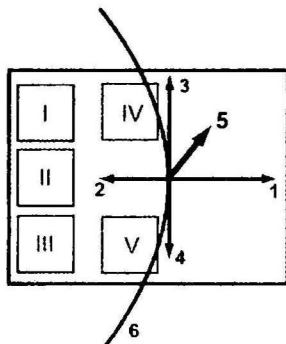


Рисунок 5 – Геликс-модель синергетического развития рынков социопотеки:

- I* - страховой рынок; *II* - рынок ипотечных ценных бумаг; *III* - вторичный рынок ипотечного кредитования; *IV* - первичный рынок ипотечного кредитования; *V* - рынок недвижимости; *1* - увеличение объемов ипотечного кредитования;
- 2* - внешние факторы, тормозящие развитие ипотеки;
- 3* - увеличение объемов строительства жилья; *4* - внутренние факторы, тормозящие развитие рынков ипотеки; *5* - вектор развития ипотеки; *6* - геликс

Из рисунка 5 следует, что степень развития социопотеки как единой системы определяется совокупностью развития ее элементов и значением их весового вклада. Вследствие целостности социопотеки как системы преимущественное развитие одних ее элементов будет сдерживаться отставанием или торможением других элементов, что обусловлено объективной ограниченностью финансовых ресурсов. Поэтому проведенные реформы по развитию только первичного рынка ипотечного кредитования не дают ожидаемого увеличения ввода жилья и решения жилищных проблем населения.

3 Предложен и обоснован методологический подход к формированию финансового механизма и обеспечению финансовыми ресурсами социопотеки за счет развития финансово-инвестиционного потенциала ипотечного комплекса и оптимизации бюджетных расходов. Разработан механизм ипотечного кредитования на основе введения Банком России ипотечной ставки рефинансирования, что позволит повысить эффективность использования финансовых ресурсов, выделяемых государством на развитие ипотеки.

Важным условием эффективного государственного регулирования ипотеки в России является достаточное финансовое обеспечение прово-

димых реформ, включая разработку политики воздействия на процессы формирования, распределения и использования финансовых ресурсов.

Эффективность управления финансовыми потоками социопотекти тесно связана с организацией системы управления и воздействия государственных органов на финансовые механизмы рынков недвижимости и ипотечного кредитования. Взаимозависимость финансовых потоков различных рынков социопотекти обуславливает необходимость комплексного подхода к их формированию и регулированию.

На рисунке 6 автором представлена структура денежных потоков социопотекти. Финансовые потоки социопотекти не являются замкнутыми и обслуживают различные этапы распределения совокупного общественного продукта, участвуя как в первичном его распределении, так и в перераспределении.

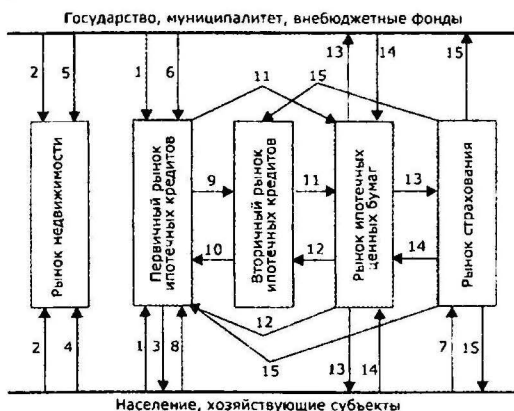


Рисунок 6 – Структура денежных потоков социопотекти:

- 1 - привлеченные денежные средства, направленные на ипотечное кредитование;
- 2 - денежные ресурсы, направленные на инвестиционные цели;
- 3 - кредитование заемщиков с целью приобретения недвижимости;
- 4 - приобретение заемщиком недвижимости на собственные и кредитные средства, а также с использованием субсидий государства, займов предприятий и т.п.;
- 5 - субсидии на приобретение недвижимости или субсидирование первоначального взноса (социальная поддержка); 6 - субсидирование процентной ставки заемщику по ипотечному кредиту (социальная поддержка); 7 - страховые премии недвижимости и рисков, связанных с заемщиками; 8 - платежи по ипотечному кредиту (основная сумма долга + проценты по ипотечным кредитам); 9 - продажа закладных;
- 10 - денежные средства на рефинансирование закладных (за продажу закладных);
- 11 - выпуск и размещение ипотечных ценных бумаг на основе пула закладных (продажа ипотечных ценных бумаг фондовым институтам); 12 - денежные средства за размещение ипотечных ценных бумаг; 13 - приобретение (покупка) на рынке ипотечных ценных бумаг; 14 - денежные средства за покупку ипотечных ценных бумаг; 15 - страховые выплаты при наступлении страхового случая

В таблице 4 диссертантом систематизированы потенциальные финансовые ресурсы и способы их привлечения для развития социопотеки.

Таблица 4 – Потенциальные финансовые ресурсы и способы их привлечения

№	Источники ресурсов	Тип ресурсов	Вид ресурсов, способы привлечения
1	Государство (федеральные, региональные и местные власти) и организации, созданные государством (АИЖК)	Финансовые ресурсы	Средства бюджетов. Субсидии
		Недвижимость	Незавершенное строительство. Аренда и продажа недвижимости Вторичный рынок ипотечных кредитов. Приватизация
		Ценные бумаги	Выпуск ипотечных ценных бумаг
2	Банки	Финансовые ресурсы	Собственные средства Привлеченные средства
		Ценные бумаги	Выпуск и реализация ипотечных ценных бумаг
3	Страховые компании	Финансовые ресурсы	Имеющиеся средства
4	Финансовые инвесторы	Финансовые ресурсы	Приобретение ипотечных кредитов и залладных на вторичном рынке ипотечных кредитов, приобретение ипотечных ценных бумаг
		Ценные бумаги	Выпуск и реализация ипотечных ценных бумаг
5	Внебюджетные фонды	Финансовые ресурсы	Часть средств, полученных от физических лиц. Приобретение залладных на вторичном рынке ипотечных кредитов, приобретение ипотечных ценных бумаг
6	Население	Финансовые ресурсы	Личные накопления. Жилищные облигации и сертификаты
		Недвижимость	Продажа имеющегося жилья
7	Предприятия добывающих отраслей	Финансовые ресурсы	Выплата природной ренты
8	Строительный комплекс	Недвижимость	Строительство и продажа недвижимости
		Финансовые ресурсы	Долевое строительство, ЖСК. Приобретение ипотечных ценных бумаг. Жилищно-строительные кооперативы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод, что важнейшей мерой влияния государства на развитие социопотеки является создание финансово-кредитного (рисунок 7) и финансово-инвестиционного механизмов ипотечного кредитования (рисунок 8).

К функциям финансово-инвестиционного механизма социопотеки относятся:

1) организация финансовых отношений в инвестиционном процессе – создание системы денежных отношений для увеличения объема инвестиций на рынках недвижимости и ипотечных ценных бумаг;

2) развитие финансово-инвестиционного менеджмента для управления денежными потоками, финансовыми ресурсами, организации финансовых отношений в инвестиционном процессе;

3) аккумулирование сбережений населения и хозяйствующих субъектов в денежные пулы для инвестирования на финансовом рынке;

4) инвестирование аккумулированных и индивидуальных сбережений населения в финансовые инструменты.

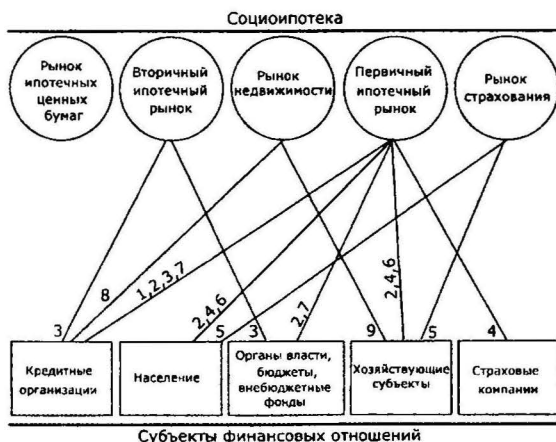


Рисунок 7 – Финансово-кредитный механизм социоипотеки:

- 1 – внешние кредиты; 2 – ипотечные кредиты; 3 – денежные средства, направляемые на выкуп закладных; 4 – разницецение денежных средств на депозитах; 5 – страховые платежи по заключенным договорам; 6 – платежи по ипотечным кредитам; 7 – финансовое обеспечение ипотечных кредитов; 8 – кредитование субъектов рынка недвижимости; 9 – коммерческий кредит

На эффективность функционирования финансово-инвестиционного механизма социоипотеки влияет наличие финансовых (инвестиционных) ресурсов, способных участвовать в инвестиционном процессе и приносить доход, что обуславливается финансово-инвестиционным потенциалом социоипотеки.

Диссертантом предлагается следующее определение: *финансово-инвестиционный потенциал социоипотеки* – это совокупная возможность использования собственных и привлеченных финансовых ресурсов субъектов финансовой системы для обеспечения инвестиционной деятельности на рынках недвижимости, ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

К основным элементам финансово-инвестиционного потенциала социоипотеки автор относит: свободные средства субъектов финансовой системы; собственные средства субъектов ипотечного комплекса, предназначенные для инвестирования; средства кредитно-финансовых учреждений; средства населения (на депозитах); внешние кредиты; доходы бюджетов.

Одним из серьезных препятствий, ограничивающих развитие ипотеки в России, являются высокие процентные ставки по ипотечным креди-

там – 10–19% годовых. Мировой опыт доказывает, что приемлемые для населения банковские ставки по кредитам, позволяющие сделать процесс ипотечного кредитования достаточно массовым, составляют 4–7% годовых.

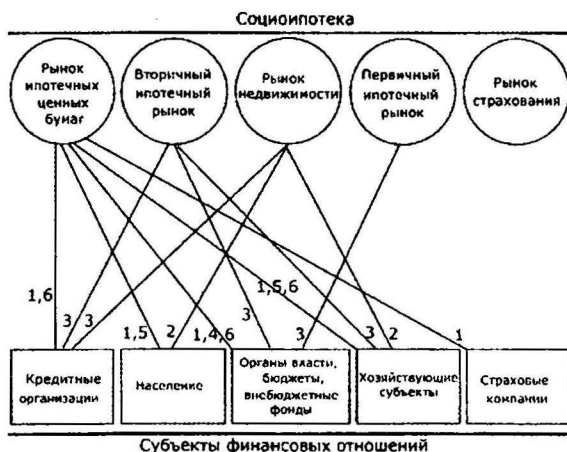


Рисунок 8 – Финансово-инвестиционный механизм социоипотеки:

- 1 - инвестирование в ипотечные ценные бумаги; 2 - инвестиции на рынке недвижимости (ПИФы, АИФы и др.); 3 - инвестирование в закладные (покупка закладных);
- 4 - выпуск и размещение жилищных облигаций (региональных, муниципальных);
- 5 - инвестирование в жилищные облигации;
- 6 - выпуск и размещение ипотечных ценных бумаг

Различные ставки рефинансирования, включая ставки ЦБ РФ, АИЖК, коммерческих банков, органов государственной власти при субсидировании, часто применяются как механизм регулирования использования бюджетных средств в ипотечном кредитовании. Следовательно, для развития социоипотеки должна быть создана единая централизованная система рефинансирования, позволяющая эффективно использовать бюджетные средства, регулировать изменение объема выдаваемых ипотечных кредитов и уровень процентных ставок.

Согласно проведенным автором исследования, инновацией на банковском рынке должно стать введение Банком России, в дополнение к существующей ставке рефинансирования, ипотечной ставки рефинансирования. Коммерческие банки, кредитующие население в соответствии с условиями ипотечного кредитования ЦБ РФ, устанавливают маржу в размере 1,5–3% дополнительно к ипотечной ставке рефинансирования и получают доходы от комиссионных сборов за предоставляемые ипотечные услуги (оформление, выдача и сопровождение ипотечных кредитов и др.).

На рисунке 9 автором представлена схема организации системы ипотечного кредитования в России с введением ЦБ РФ ипотечной ставки рефинансирования. Вместо Банка России может выступать любой банк, уполномоченный Правительством РФ.



Рисунок 9 – Система ипотечного кредитования с использованием ипотечной ставки рефинансирования:

- 1 - разработки, модернизация, мониторинг целевых ипотечных программ (условия, сроки, размер % ипотечной ставки рефинансирования);
- 2 - фиксирование системы ипотечного кредитования;
- 3 - выбор заемщиком жилья;
- 4 - оформление ипотечного кредита;
- 5 - кредитование в ЦБ РФ по ипотечной ставке рефинансирования;
- 6 - приобретение заемщиком жилья с использованием ипотечного кредита;
- 7 - продажа закладных АИЖК или выпуск ипотечных ценных бумаг;
- 8 - выпуск ипотечных ценных бумаг;
- 9 - приобретение инвесторами ипотечных ценных бумаг;
- 10 - погашение кредита в ЦБ РФ;
- 11 - платежи по погашению ипотечных кредитов

4 Разработаны концептуальные основы функционирования ипотечного комплекса как совокупности различных ипотечных систем, действующих с целью решения задач социопотеки. Предложены направления развития экономического механизма воспроизводства на основе формирования системы ипотечного кредитования под залог земли.

Одним из элементов структуры социопотеки является ипотечный комплекс, включающий в себя различные механизмы и системы ипотечного кредитования. Особенности систем ипотечного кредитования, входящих в ипотечный комплекс, представлены в таблице 5.

Расширенное воспроизводство основных отраслей промышленности и сельского хозяйства имеет первостепенное значение для формирования и развития экономики России. Его актуальность повышается в условиях кризиса, в силу острой необходимости решения задач товарного и продовольственного обеспечения страны, роста эффективности производства, привлечения инвестиций в инновационную деятельность предприятий. В свою очередь, для увеличения инвестиционной активности необходимы источники «дешевых» и долгосрочных кредитных ресурсов.

Таблица 5 – Особенности систем ипотечного кредитования, входящих в ипотечный комплекс

№	Системы ипотечного кредитования	Особенности
1	Рыночная система ипотечного кредитования:	Действует на всех рынках ипотеки, включает в себя предоставление долгосрочных жилищных ипотечных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам
1.1	Одноуровневая модель ипотечного кредитования	Участвуют заемщики и коммерческие банки; распространяется на первичный рынок ипотечных кредитов на уровне «банк – заемщик», при этом залладные не выходят за пределы первичного рынка
1.2	Двухуровневая модель ипотечного кредитования	Рефинансирование залладных осуществляется на вторичном рынке ипотечных кредитов
1.3	Система строительных сбережений	Основана на накоплении заемщиками собственного капитала с последующим получением ипотечного кредита с низкой процентной ставкой. Источниками финансовых ресурсов являются вклады и платежи в погашение ипотечных кредитов, а также бюджетные средства в качестве субсидий
2	Субсидированная система ипотечного кредитования	Действует на рынке недвижимости, первичном рынке ипотечных кредитов и рынке страхования; государство прямым или косвенным образом оказывает содействие различным категориям граждан в приобретении жилья; включает федеральные, региональные и муниципальные программы ипотечного жилищного кредитования с субсидированием приобретения жилья
3	Система ипотечного кредитования под залог земли	Залог земли используется в целях расширенного воспроизводства промышленности и АПК; является основой для системы строительства малоэтажного жилья
4	Система строительства малоэтажного жилья	Основная задача – развитие строительства доступного малоэтажного жилья и снижение цен на земельные участки под строительство
5	Система ипотечных услуг	Действует на всех рынках ипотеки и является связующей структурой в деятельности субъектов ипотечного комплекса; определяется совокупностью взаимоотношений между субъектами ипотечного комплекса в сфере продвижения услуг, ценообразования, сбыта и других, складывающихся в процессе хозяйственной деятельности
6	Система государственного коммерческого найма жилья	Предусматривает выкуп жилья с использованием механизмов ипотечного кредитования

Развитие залоговых отношений в промышленности и сельском хозяйстве приобретает особую значимость для привлечения дополнительных инвестиций в производственный комплекс. Недостаточность и низкое качество залогового обеспечения повышают кредитные риски банков и ограничивают доступ предприятий к кредитным ресурсам.

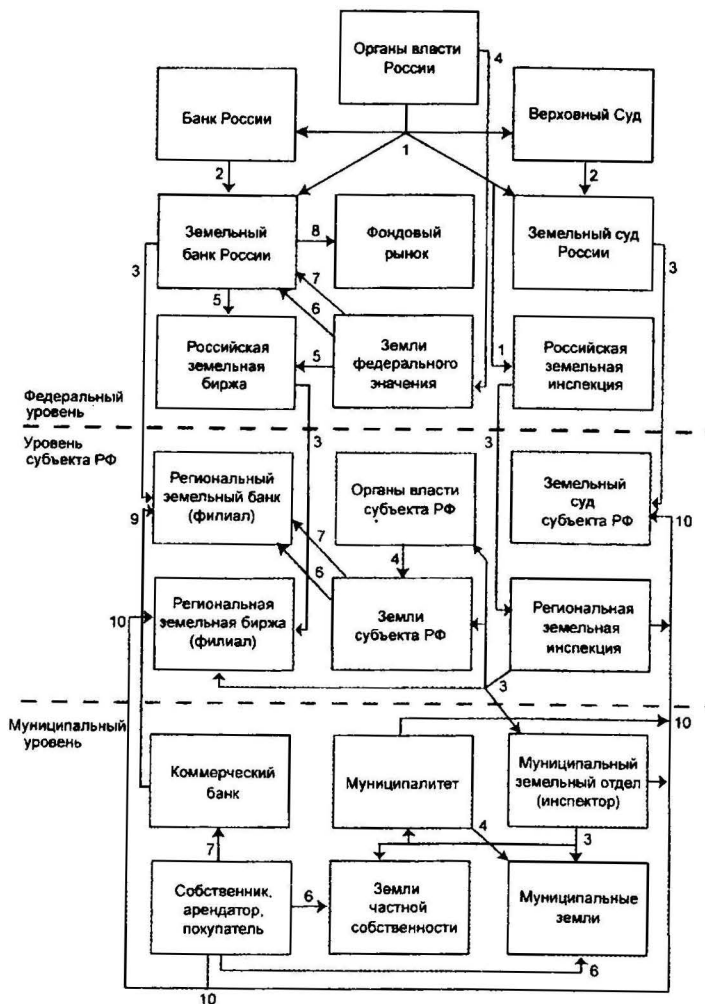


Рисунок 10 – Концептуальная модель системы ипотечного кредитования под залог земли:

- 1 – законодательное регулирование; 2 – методическое директивное регулирование;
 3 – контроль за деятельностью; 4 – управление оборотом земель; 5 – торги, аукционы, тендеры;
 6 – купля-продажа, аренда; 7 – кредитование под залог земли (ипотека);
 8 – выпуск и размещение земельных ипотечных облигаций;
 9 – продажа ипотечных кредитов (закладных); 10 – решение споров

Одним из доступных залоговых обеспечений в промышленности и сельском хозяйстве является залог недвижимого имущества, в первую очередь земли. В целях поддержки промышленного и аграрного секторов экономики важнейшая роль должна быть отведена становлению земельного рынка, который позволит запустить в действие механизм ипотечного кредитования, где в качестве обеспечения выступают земли промышленного и сельскохозяйственного назначения, являющиеся наиболее приемлемым видом залога для получения инвестиционных кредитов. На рисунке 10 представлена авторская концептуальная модель организации системы ипотечного кредитования в России под залог земли.

Оператором системы ипотечного кредитования должен стать учреждаемый Правительством РФ Земельный банк России с филиальной сетью в регионах, на который будут возложены функции уполномоченного государством агента кредитного рынка. Создание и деятельность земельной кредитной системы должны поддерживаться Земельной биржей и Земельной инспекцией, основу которых составят соответствующие структуры в регионах и муниципалитетах.

По мнению автора, для создания системы ипотечного кредитования под залог земли необходимы следующие меры: упрощение обращения зыскания на землю, уменьшение сроков процедуры обращения зыскания и реализации имущества; снижение административных барьеров, сдерживающих развитие рыночных земельных отношений, и др.

5 Выработаны методические рекомендации по формированию социопотеки, что позволило разработать авторские модели ипотечного кредитования и обосновать концепцию развития национальной ипотеки в России. Выявлены проблемы и определены приоритетные задачи и направления развития ипотеки, предложена система мероприятий экономического и управленческого характера, направленных на повышение эффективности государственного регулирования в области ипотечного кредитования.

При разработке концепции развития национальной ипотеки необходимо учитывать, что проблема обеспечения достойного качества жизни человека многопланова и ее практическая реализация требует консолидации усилий всего общества. В таблице 6 автором приведены потенциальные выигрыши и потери при развитии ипотечных отношений в России.

Из таблицы 6 следует, что развитие ипотечных отношений имеет социальную направленность: в выигрыше остается население в связи с увеличением доступности кредитов, в относительном проигрыше – субъекты ипотечного комплекса в связи с увеличением конкуренции и уменьшением доходности одного кредита, однако увеличение объемов ипотечного кредитования компенсирует проигрыши субъектов.

Таблица 6 – Потенциальные выигрыши и потери при развитии ипотечных отношений в России

№	Субъекты ипотечного комплекса Государственные органы власти	Экономические (социальные) выигрыши	Экономические (социальные) потери
1	<p>Решение жилищной проблемы граждан. Повышение мобильности трудовых резервов. Повышение занятости населения. Рост малого и среднего бизнеса Коллективный рост среднего класса населения. Развитие банковской, строительной и сопутствующих отраслей. Инновационный рост экономики. Увеличение инвестиционной активности в экономике</p>	<p>Затраты на нормативно-правовое и организационное регулирование ипотечных отношений. Потребность в дополнительных ресурсах для развития ипотеки</p>	
2	<p>Увеличение налогооблагаемой базы (недвижимость, прибыль банков от кредитования). Увеличение государственных доходов за счет государственного участия в ипотечных отношениях. Увеличение доходов за счет роста прибыли предприятий ипотечного комплекса Развитие фондового рынка за счет ипотечных ценных бумаг</p>	<p>Увеличение расходов бюджета на субсидирование ипотечных отношений. Дополнительные расходы: возврат подоходного налога из-за предоставления налоговых вычетов за приобретение жилья и выплату процентов по ипотечным кредитам; расходы на строительство жилищных коммуналий; увеличение расходов на содержание бюджетной инфраструктуры ипотечного комплекса; расходы на строительство и содержание социальной инфраструктуры. Снижение уровня прибыли (рентабельности) предприятий в строительной отрасли</p>	
3	<p>Увеличение количества вводимого жилья. Развитие территории муниципалитета. Улучшение благосостояния граждан. Развитие малого бизнеса. Решение демографических проблем населения муниципалитета</p>	<p>Рост жилищных коммуналий ведет к повышению расходов на их содержание. Необходимость строительства социального жилья и социальной инфраструктуры. Необходимость строительства жилья временного проживания</p>	

Продолжение таблицы 6

№	Объекты ипотечного комплекса	Экономические (социальные) выгоды	Экономические (социальные) потери
4	<p>Инвесторы</p> <p>Увеличение количества объектов для реального инвестирования</p> <p>Снижение финансовых предпринимательских рисков. Увеличение объема финансовых инвестиций, связанное с развитием рынка ипотечных ценных бумаг</p>	<p>Снижение количества объектов для реального инвестирования</p> <p>Снижение финансовых предпринимательских рисков. Увеличение объема финансовых инвестиций, связанное с развитием рынка ипотечных ценных бумаг</p>	<p>Снижение доходности по реальным и финансовым инвестициям</p>
5	<p>Строительные компании</p> <p>Повышение спроса на жилье первичного рынка недвижимости и малозатражное жилье.</p> <p>Снижение банковских процентных ставок по строительным кредитам.</p> <p>Повышение доступности заемных и привлеченных средств.</p> <p>Стабилизация (равновесие) рынка.</p> <p>Развитие строительных технологий.</p> <p>Увеличение муниципальных заказов на строительство социального жилья</p>	<p>Увеличение спроса на жилье первичного рынка недвижимости и малозатражное жилье.</p> <p>Снижение банковских процентных ставок по строительным кредитам.</p> <p>Повышение доступности заемных и привлеченных средств.</p> <p>Стабилизация (равновесие) рынка.</p> <p>Развитие строительных технологий.</p> <p>Увеличение муниципальных заказов на строительство социального жилья</p>	<p>Увеличение предложения способствует стабилизации или уменьшению уровня цен, что ведет к уменьшению прибыли. Новые технологии и увеличение доли малоэтажного строительства усиливают конкуренцию в отрасли, как следствие – снижение доходов строительных компаний.</p> <p>Рынок покупателя</p>
6	<p>Банки</p> <p>Увеличение спроса на ипотечные и строительные кредиты.</p> <p>Доступ к «дешевым» и долгосрочным финансовым ресурсам.</p> <p>Развитие инфраструктуры ипотечного рынка</p>	<p>Увеличение количества конкурентов и строительные кредиты.</p> <p>Доступ к «дешевым» и долгосрочным финансовым ресурсам.</p> <p>Развитие инфраструктуры ипотечного рынка</p>	<p>Увеличение количества конкурентов, борьба за клиентов и по средников.</p> <p>Снижение процентных ставок по кредитам.</p> <p>Уменьшение относительной доходности кредита.</p> <p>Повышение защищенности заемщика и снижение требований андеррайтинга при выдаче кредитов повышает финансовые риски банка.</p> <p>Необходимость внедрения новых технологий и ипотечных программ</p>
7	<p>Посредники (оценщики, риелторы, ипотечные брокеры, сервис-провайдеры и др.)</p> <p>Развитие инфраструктуры ипотечного рынка.</p> <p>Увеличение спроса на посреднические услуги.</p> <p>Создание ипотечных супермаркетов, тесные взаимоотношения с банком</p>	<p>Развитие инфраструктуры ипотечного рынка.</p> <p>Увеличение спроса на посреднические услуги.</p> <p>Создание ипотечных супермаркетов, тесные взаимоотношения с банком</p>	<p>Увеличение конкуренции ведет к снижению прибыли с одной сделки.</p> <p>Необходимость борьбы за клиентов</p>

Продолжение таблицы 6

№	Субъекты ипотечного комплекса	Экономические (социальные) выигрыши	Экономические (социальные) потери
8	Земщики (покупатели жилья)	<p>Решение жилищной проблемы.</p> <p>Доступность приобретения жилья.</p> <p>Возможность реальных инвестиций в жилье.</p> <p>Снижение процентных ставок по кредитам.</p> <p>Рынок покупателя.</p> <p>Государственная поддержка приобретения жилья.</p> <p>Возможность выбора среди ипотечных программ различных субъектов ипотечного рынка.</p>	<p>Необходимость платить по ипотечным кредитам ведет к снижению уровня жизни населения.</p> <p>Доступность кредитов ведет к повышению рисков невыплаты кредита.</p>
9	Продавцы недвижимости	<p>Уменьшение сроков продажи жилья.</p> <p>Гарантированность получения денежных средств за недвижимость.</p> <p>Наличие профессиональных посредников.</p>	<p>На рынке покупателя стабилизируются или снижаются цены на недвижимость.</p> <p>Уменьшение доходности от реальных инвестиций в недвижимость.</p> <p>Необходимость платить налоги при продаже жилья.</p>
10	Агенты вторичного рынка	<p>Увеличение количества выдаваемых кредитов ведет к увеличению предложения вкладных.</p> <p>Гарантированность реализации ипотечных ценных бумаг.</p>	<p>Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам ведет к снижению маржи посредников.</p>
11	Страховые компании	<p>Увеличение количества выдаваемых ипотечных кредитов ведет к повышению спроса на страховые услуги.</p> <p>Возможность развития государственного страхования ипотечных кредитов.</p> <p>Развитие инфраструктуры ипотечного рынка.</p>	<p>Высокая конкуренция ведет к снижению доходности страховых услуг.</p>

Проведенные исследования позволяют сделать вывод, что решение жилищной проблемы в России должно осуществляться за счет четырех взаимосвязанных систем финансирования жилья:

1) системы ипотечного жилищного кредитования, основанной на рыночных принципах финансирования (рыночная система ипотечного кредитования);

2) системы федеральных, региональных и муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования с субсидированием приобретения жилья семьями со средними и низкими доходами (субсидированная система ипотечного кредитования);

3) системы ипотечного жилищного кредитования под залог земли;

4) системы социального жилья для малоимущих, включающей детские дома, общежития, дома престарелых, дома низкой комфортности и т.п.

Следует отметить, что первые три системы финансирования жилья являются основой ипотечного комплекса социопотеки, при этом каждая из них имеет свои особенности, риски и тенденции развития.

Развитие ипотеки в России требует разработки схем кредитования семей, доходы которых недостаточны для получения ипотечных кредитов на обычных рыночных условиях. Предлагаемые автором методы формирования субсидированной системы ипотечного жилищного кредитования содержат комплекс мероприятий, нацеленных на повышение доступности ипотечных кредитов для семей с низкими доходами.

Развитие субсидированной системы ипотечного кредитования в России должно быть основано на сочетании различных источников и способов финансирования, что позволит сделать ее сбалансированной и менее рискованной и обеспечит необходимые гарантии инвестиций.

Автор выделяет следующие особенности ипотечных кредитов, предоставляемых в рамках субсидированной системы ипотечного жилищного кредитования:

– ограничение размера приобретаемой квартиры в пределах социальной нормы на семью с учетом особенностей региона;

– предоставление ипотечного кредита семьям с установленным доходом для данного региона;

– низкая реальная процентная ставка по кредиту (5–7%), длительный срок погашения (до 30 лет), увеличенный ежемесячный платеж (до 50–60% от доходов семьи), уменьшенный первоначальный взнос (до 0–15%);

– предварительная система накопления в течение одного–двух лет с ежемесячным внесением взноса в размере платежа по кредиту (требование для семей с низкими доходами);

– субсидирование первоначального взноса или погашение части долга в течение определенного срока кредитования за счет статей бюд-

жета, субсидирующих ипотечное кредитование определенных категорий населения.

Особое внимание при развитии социопотеки должно быть уделено регионам: ипотека тесно связана с функционированием рынка жилья, который ввиду специфики товара имеет региональные особенности; внешние факторы, оказывающие воздействие на инвестиционный процесс в жилищном строительстве, в значительной мере носят региональный характер; ограничение оттока капитала из регионов будет способствовать увеличению их инвестиционной привлекательности.

По мнению диссертанта, наименее чувствительны к рискам социально значимые региональные (муниципальные) программы строительства жилья с использованием ипотечного жилищного кредитования, которые не преследуют коммерческих целей.



Рисунок 11 – Бюджетная модель ипотечного кредитования:

- 1 – предоставление субвенций на строительство жилья с использованием ипотечного кредитования (только для первичного рынка недвижимости); размер субвенций определяется возможностью федерального или регионального бюджета;
- 2 – муниципалитет выступает заказчиком жилья; 3 – организация работы с потенциальными заемщиками в соответствии с принятыми программами ипотечного кредитования; 4 – на основании проведенного андеррайтинга (проверки платежеспособности) и согласия муниципалитета банк предоставляет ипотечный кредит заемщику; 5 – оплата заемщиком стоимости жилья за счет ипотечного кредита, собственных средств, средств субсидий, помощи предприятий;
- 6 – переход права собственности на приобретенное жилье от продавца заемщику;
- 7 – платежи по ипотечному кредиту; 8 – отчет муниципалитета по предоставленным субвенциям и возврат средств субвенций в случае целевого использования; 9 – продажа банком по поручению муниципалитета зкладных и поступление платежей по ипотечным кредитам; 10 – выплата денежных средств в местный бюджет за продажу зкладных или оплата ипотечными ценными бумагами;
- 11 – приобретение ипотечных ценных бумаг, в том числе на льготных условиях, на сумму финансирования программы ипотечного жилищного кредитования;
- 12 – финансирование ипотечного жилищного кредитования

Для повышения заинтересованности региональных и местных властей в решении жилищных проблем населения автором предлагается мо-

дель субсидированной системы ипотечного кредитования (бюджетная модель), в основе которой лежит финансирование строительства и создание вторичного рынка ипотечных кредитов за счет привлечения средств из федерального и региональных бюджетов. Механизм бюджетной модели представлен на рисунке 11.

Особенностью ипотечных жилищных кредитов в рамках бюджетной модели является то, что размер кредита, проценты и срок погашения определяются муниципалитетами в зависимости от местных условий и доходов населения в соответствии с принимаемыми местными программами ипотечного кредитования. Вариантом бюджетной модели может быть строительство внешних эксплуатационных сетей за счет бюджетных средств без требования их возврата застройщиком.

Процедуры ипотечного жилищного кредитования на основе бюджетной модели могут комбинироваться:

- с финансированием, использующим жилищные субсидии;
- с продажей старого жилья для приобретения нового;
- с получением краткосрочного кредита для первоначального взноса при покупке новой квартиры под залог уже имеющегося жилья;
- с другими методами дополнительного финансирования покупки жилья.

Необходимыми условиями развития социопотеки являются: снижение инфляции до уровня 3–4% в год, повышение уровня благосостояния населения, обеспечение кредитных организаций долгосрочными финансовыми ресурсами, повышение доходности юридических и физических лиц, средства которых будут использованы в ипотечном кредитовании, создание благоприятной экономико-политической обстановки в стране и др.

III Основные положения диссертационного исследования опубликованы в следующих работах

Монографии

1. *Логинов, М. П.* Стратегия развития национальной ипотеки [Текст] : [монография] / М. П. Логинов. Екатеринбург : Изд-во УрАГС, 2011. – 28,0 п. л.

2. *Логинов, М. П.* Особенности системы ипотечных услуг России [Текст] : [монография] / М. П. Логинов. Екатеринбург : Изд-во УрАГС, 2009. – 24,0 п. л.

3. *Логинов, М. П.* Проблемы обеспечения конкурентоспособности социально-экономических систем [Текст] : [науч. изд.] / М. П. Логинов ;

под общ. ред. С. С. Чернова. Новосибирск: ЦРНС. Изд-во «СИБПРИНТ», 2009. – 9,2/1,3 п. л.

4. *Логинов, М. П.* Управление социально-экономическим развитием муниципальных образований [Текст] / М. П. Логинов ; под общ. ред. И. Д. Тургель, М. П. Логинова. Екатеринбург : УРАГС, 2009. – 11/1,5 п. л.

5. *Логинов, М. П.* Национальные проекты в регионах России [Текст] / М. П. Логинов ; под общ. ред. проф. И.Д. Тургель. Екатеринбург : УРАГС, 2006. – 8,37/1,12 п. л.

6. *Логинов, М. П.* Теория и методология ипотечного кредитования [Текст] : [монография] / М. П. Логинов, В. А. Татьянников. Екатеринбург : Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2005. – 8,9/8,7 п. л.

**Статьи в изданиях,
рекомендуемых экспертным советом ВАК РФ**

7. *Логинов, М. П.* Социоипотека в России: сущность, структура, особенности развития [Текст] / М. П. Логинов // *Финансы и кредит.* 2011. № 11(443). – 0,78 п. л.

8. *Логинов, М. П.* Коноидный подход к исследованию систем [Текст] / М. П. Логинов // *Экономический анализ : теория и практика.* 2011. № 14(221). – 0,63 п. л.

9. *Логинов, М. П.* Финансово-инвестиционный механизм национальной ипотеки [Текст] / М. П. Логинов // *Финансы и кредит.* 2010. № 41(425). – 0,54 п. л.

10. *Логинов, М. П.* Социоипотека как элемент национальной экономики [Текст] / М.П.Логинов // *Научный вестник УрАГС.* 2010. № 4(13). – 1,24 п. л.

11. *Логинов, М. П.* Особенности развития национальной ипотеки в финансовой системе России [Текст] / М. П. Логинов // *Финансы и кредит.* 2010. № 40(424). – 0,64 п. л.

12. *Логинов, М. П.* Концепция развития ипотечного комплекса России [Текст] / М. П. Логинов // *Финансы и кредит.* 2010. № 11(395). – 0,46 п. л.

13. *Логинов, М. П.* Российский ипотечный комплекс – стратегия развития [Текст] / М. П. Логинов, О. Н. Логинова // *Деньги и кредит.* 2010. № 3. – 0,58/0,29 п. л.

14. *Логинов, М. П.* Антикризисное управление ипотечным кредитованием [Текст] / М. П. Логинов // *Деньги и кредит.* 2009. № 3. – 0,75 п. л.

15. *Логинов, М. П.* Ипотека земли – основа развития АПК в условиях кризиса [Текст] / М. П. Логинов // АПК : экономика, управление. 2009. № 2. – 0,4 п. л.

16. *Логинов, М. П.* Антикризисные модели ипотечного кредитования России [Текст] / М. П. Логинов // Финансы и кредит. 2009. № 7(343). – 0,85 п. л.

17. *Логинов, М. П.* Получение синергетического эффекта в системе ипотечного жилищного кредитования в условиях кризиса экономики России [Текст] / М. П. Логинов // Известия УрГУЭУ. 2009. № 2(24). – 0,86 п. л.

18. *Логинов, М. П.* К вопросу о повышении конкурентных преимуществ ипотечных услуг [Текст] / М. П. Логинов // Банковское дело. 2009. № 6. – 0,68 п. л.

19. *Логинов, М. П.* Развитие ипотечного комплекса России (синергетический подход) [Текст] / М. П. Логинов // Финансы и кредит. 2009. № 36(372). – 0,63 п. л.

20. *Логинов, М. П.* Особенности маркетинга ипотечных услуг в современной экономике России [Текст] / М. П. Логинов // Микроэкономика. 2009. № 5. – 0,52 п. л.

21. *Логинов, М. П.* Маркетинг услуг в ипотечном кредитовании [Текст] / М. П. Логинов // Маркетинг. 2009. № 5. – 0,95 п. л.

22. *Логинов, М. П.* Особенности развития системы ипотечных услуг в современной экономике [Текст] / М. П. Логинов // Научный вестник УрАГС. 2009. № 4(9). – 0,48 п. л.

23. *Логинов, М. П.* Теоретические аспекты синергетики в системе ипотечных услуг [Текст] / М. П. Логинов // Научный вестник УрАГС. 2009. № 2(7). – 0,48 п. л.

24. *Логинов, М. П.* Система ипотечного кредитования как фактор расширенного воспроизводства в АПК [Текст] / М. П. Логинов // Деньги и кредит. 2008. № 9. – 0,63 п. л.

25. *Логинов, М. П.* Антикризисные стратегии и модели системы ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / М. П. Логинов // Научный вестник УрАГС. 2008. № 4(5). – 0,68 п. л.

26. *Логинов, М. П.* Теоретические аспекты системы ипотечного жилищного кредитования в условиях России [Текст] / М. П. Логинов // Финансы и кредит. 2005. № 4. – 0,63 п. л.

27. *Логинов, М. П.* Ипотечное жилищное кредитование в России [Текст] / М. П. Логинов // ЭКО. 2004. № 9. – 0,56 п. л.

28. *Логинов, М. П.* К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России [Текст] / М. П. Логинов // Деньги и кредит. 2003. № 12. – 0,38 п. л.

29. *Логинов, М. П.* Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения [Текст] / М. П. Логинов // Деньги и кредит. 2002. № 4. – 1,13 п. л.

30. *Логинов, М. П.* К вопросу об оценке недвижимости в России [Текст] / М. П. Логинов // ЭКО. 2002. № 9. – 0,26 п. л.

31. *Логинов, М. П.* Ипотечное жилищное кредитование на уровне муниципальных образований [Текст] / М. П. Логинов // Маркетинг. 2002. № 2. – 1,0 п. л.

32. *Логинов, М. П.* Государственное управление и ипотечное кредитование в современной экономике [Текст] / М. П. Логинов // Маркетинг. 2002. № 1. – 0,8 п. л.

33. *Логинов, М. П.* Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в условиях муниципальных образований [Текст] / М. П. Логинов // Финансы. 2002. № 1. – 0,3 п. л.

34. *Логинов, М. П.* Ипотечное кредитование строительства жилья [Текст] / М. П. Логинов // Экономист. 2002. № 9. – 0,44 п. л.

35. *Логинов, М. П.* Андеррайтинг ипотечных кредитов [Текст] / М. П. Логинов // ЭКО. 2002. № 12. – 0,5 п. л.

36. *Логинов, М. П.* Как решить жилищный вопрос [Текст] / М. П. Логинов // ЭКО. 2001. № 11. – 0,92 п. л.

Статьи и материалы в прочих изданиях

37. *Логинов, М. П.* Ипотечные отношения в парадигме исследования социэкономии [Текст] / М. П. Логинов // Государственное регулирование экономики: Сб. научных трудов памяти Н. И. Каширских : сб. науч. тр. / под общ. ред. И. Д. Тургель. Екатеринбург : УрАГС, 2010. – 12,5/0,74 п. л.

38. *Логинов, М. П.* Финансовые механизмы ипотечного кредитования [Текст] / М. П. Логинов // Финансовый менеджмент. 2010. № 6. – 1,02 п. л.

39. *Логинов, М. П.* Ипотека в системе финансовых отношений России [Текст] / М. П. Логинов // Финансовый менеджмент. 2010. № 5. – 0,97 п. л.

40. *Логинов, М. П.* Концепция развития государственно-частного партнерства в субъекте РФ [Текст] / М. П. Логинов // Государство, политика, социум : вызовы и стратегические приоритеты развития : материалы Междунар. конф. (Екатеринбург, 25–26 ноября 2010 г.). Екатеринбург : Изд-во УрАГС, 2010. Ч. 1. – 18,1/0,2 п. л.

41. *Логинов, М. П.* Национальная ипотека как доминанта жилищной политики России [Текст] / М. П. Логинов // Альтернативы экономии

ческого роста : инновационное и эволюционное развитие российской экономики : материалы III науч. чтений профессоров-экономистов и докторантов (Екатеринбург, 2–4 февраля 2010 г.). Екатеринбург : Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2010. Ч. 2. – 12,5/0,25 п. л.

42. *Логинов, М. П.* Роль региональных и муниципальных органов власти в развитии рынка ипотеки [Текст] / М. П. Логинов // Проблемы экономики и управления предприятиями, отраслями, комплексами / под общ. ред. С. С. Чернова. Новосибирск : ЦРНС, 2009. – 24,9/0,87 п. л.

43. *Логинов, М. П.* Особенности современного финансирования системы ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / М. П. Логинов // Финансовый менеджмент. 2009. № 2. – 0,65 п. л.

44. *Логинов, М. П.* Особенности маркетинга услуг ипотечного кредитования [Текст] / М. П. Логинов // Современная модель эффективного бизнеса / под общ. ред. С. С. Чернова. Новосибирск : ЦРНС ; Изд-во «СИБПРИНТ», 2009. – 18,4/0,82 п. л.

45. *Логинов, М. П.* Развитие маркетинга услуг в системе ипотечного жилищного кредитования России [Текст] / М. П. Логинов // Маркетинг в России и за рубежом. 2009. № 2. – 0,53 п. л.

46. *Логинов, М. П.* Модели антикризисного регулирования ипотечного кредитования в России [Текст] / М. П. Логинов // Факторы устойчивого развития регионов России / под общ. ред. С. С. Чернова. Новосибирск : ЦРНС ; Изд-во «СИБПРИНТ», 2009. – 14,3/0,69 п. л.

47. *Логинов, М. П.* Синергия как фактор развития ипотечного кредитования [Текст] / М. П. Логинов // Финансовый менеджмент. 2009. № 4 (2010. № 4). – 0,45 п. л.

48. *Логинов, М. П.* Ипотечное кредитование земли: сущность, механизм реализации, значение для промышленного производства в России [Текст] / М. П. Логинов // Государственная промышленная политика в условиях экономического роста : теория, методология и опыт реализации : сб. науч. тр. / под общ. ред. И. Д. Тургель. Екатеринбург : УрАГС, 2008. – 12,9/0,56 п. л.

49. *Логинов, М. П.* Модели ипотечного жилищного кредитования [Текст] / М. П. Логинов // Развитие экономики регионов : учеб. пособие. Екатеринбург : УрАГС, 2003. – 26/1,06 п. л.

50. *Логинов, М. П.* Оценка недвижимости в жилищной сфере [Текст] / М. П. Логинов // Дайджест-финансы. 2002. № 3. – 0,25 п. л.

51. *Логинов, М. П.* Модели ипотечного кредитования с участием муниципалитета [Текст] / М. П. Логинов // Чиновник. 2001. № 3(13). – 0,24 п. л.

52. *Логинов, М. П.* Роль государственного управления и значение ипотечного кредитования в современной экономике [Текст] / М. П. Логинов // Дайджест-финансы. 2001. № 11. – 1,25 п. л.

53. *Логинов, М. П.* Факторы развития ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / М. П. Логинов // Государственный служащий. Проблемы и перспективы : материалы науч. конф. (Екатеринбург, 6–7 декабря 2001 г.). Екатеринбург : УрАГС, 2001. – 9,3/0,18 п. л.

54. *Логинов, М. П.* Ипотечное жилищное кредитование в условиях муниципальных образований [Текст] / М. П. Логинов // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. 2001. № 13(43). – 1,13 п. л.

Подписано в печать 11.04.2011.
Формат 60 × 84 1/16. Гарнитура «Таймс». Бумага офсетная.
Печать плоская. Усл. печ. л. 2,5. Печ. л. 2,62.
Заказ 21. Тираж 180 экз.

Редакционно-издательский отдел УрАГС,
620990, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 66

