

УДК [336.77+346.62](470+100)(075.8)
ББК 65.262.2я73-1+67.402я73-1
Д58

Рецензенты:
д-р экон. наук, проф. *В.П. Силин*;
д-р экон. наук, проф. *В.В. Григорьев*

Главный редактор издательства
кандидат юридических наук,
доктор экономических наук *Н.Д. Эриашвили*

Довдиенко, Ирина Викторовна.
Д58 Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. пособие для
студентов вузов / И.В. Довдиенко, В.З. Черняк. — М.:
ЮНИТИ-ДАНА, 2015. —464 с.
И. Черняк, Виктор Захарович.

Агентство СІР РГБ

ISBN 5-238-00847-3

Определяются теоретические, организационные и правовые основы ипотечного кредитования, а также направления развития жилищного рынка в Российской Федерации, обобщается российская и зарубежная практика формирования системы жилищного кредитования, раскрываются методы социально-экономической оценки объектов недвижимости на региональных рынках жилья. Особое внимание уделяется описанию схем и программ финансирования приобретения жилья, механизма ипотечно-инвестиционного анализа.

Для студентов и преподавателей экономических, инженерно-экономических и строительных вузов и факультетов.

ББК 65.262.2я73-1+67.402я73-1

ISBN 5-238-00847-3 © И.В. Довдиенко, В.З. Черняк, 2005
© ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА, 2005

Воспроизведение всей книги или какой-либо ее части любыми средствами или в какой-либо форме, в том числе в Интернет-сети, запрещается без письменного разрешения издательства

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА РЕФОРМИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ЖИЛИЩНОГО РЫНКА РОССИИ	6
1.1. Теоретические основы и методы исследования региональной экономики в отношении развития рынка недвижимости	7
1.2. Ресурсный потенциал регионов страны	15
1.3. Обеспеченность населения жильем и тенденции развития рынка жилья	25
1.4. Потребности населения в улучшении жилищных условий	33
1.5. Факторы, влияющие на развития жилищного кредитования в России	39
Глава 2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНОВ РОССИИ	68
2.1. Предпринимательский климат регионов России	68
2.2. Индикаторы эффективности функционирования рынка городской недвижимости	72
2.3. Методы анализа потенциального и рискового рейтингов российских регионов	76
2.4. Анализ вариантов жилищного кредитования в российских регионах	87
2.5. Интегрированная система управления программами жилищного строительства и долгосрочного кредитования на региональном уровне	92
2.6. Анализ компаний, формирующих строительный рынок	97
Глава 3. ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК	103
3.1. История залога (ипотеки) в зарубежных странах	103
3.2. История залога (ипотеки) в России	105
3.3. Кредитная система Российской Федерации	124
3.4. Структура ипотечного рынка	136
3.5. Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов	139
3.6. Эмиссия ипотечных облигаций (российский и зарубежный опыт)	142
3.7. Развитие жилищного кредитования в Российской Федерации	145
3.8. Модели ипотечного жилищного кредитования	155
3.9. Задачи ипотечного кредитования	170

Глава 4. ПОНЯТИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКИ И СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	175
4.1. Законодательная база оценочной деятельности	175
4.2. Государственное регулирование земельных отношений	187
4.3. Необходимость оценки недвижимости	190
4.4. Классификация типологии и параметров жилищ	198
4.5. Жизненный цикл недвижимости (товара) как физического объекта	208
4.6. Стоимость продажи и аренды нежилых зданий и помещений	219
4.7. Методы расчета выкупной цены и аренды на основе организационно-правовых норм	221
4.8. Методы расчета цены земельного участка и продажи жилища физическим лицам	225
Глава 5. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ РОССИИ	238
5.1. Методы и критерии оценки жилых и нежилых объектов на региональных рынках недвижимости	238
5.2. Методы социально-экономической оценки городских территориальных ресурсов на рынке недвижимости	242
5.3. Сопоставительный анализ факторов месторасположения объектов недвижимости в рыночной и градостроительной ситуациях	249
5.4. Методы индикативной оценки городской территории как объекта недвижимости	252
5.5. Методы оценки качества объектов как критерия конкурентоспособности на рынке недвижимости	258
5.6. Анализ объективных и субъективных рисков	268
5.7. Управление кредитным риском	271
Глава 6. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТО- ВАНИЯ	277
6.1. Государственное регулирование условий ипотеки	277
6.2. Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — основной источник права, регулирующий отношения залога не- движимости	282
6.3. Ипотечное жилищное кредитование в Москве	290
6.4. Концепция развития жилищной ипотеки в Москве	294
Глава 7. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ИПОТЕКИ И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	308
7.1. Общие правила заключения договора об ипотеке	308
7.2. Документы, необходимые для рассмотрения и оформления кредита	312
7.3. Финансово-кредитный механизм жилищной ипотеки	322

Глава 8. СТИМУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ОЦЕНКА ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА	332
8.1. Совершенствование механизма ипотечного кредитования	332
8.2. Коэффициенты оценки платежеспособности	340
Глава 9. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ	346
9.1. Общая характеристика системы финансирования строительства и приобретения жилья в РФ	346
9.2. Схемы и программы финансирования приобретения жилья	353
9.3. Системы жилищного кредитования	361
9.4. Система межрегионального рынка жилья	371
9.5. Механизм ипотечно-инвестиционного анализа по методу Эллвуда	374
9.6. Оценка возможности семей по использованию механизма кредитования	380
9.7. Анализ экономических аспектов российских и зарубежных ипотечных институтов	385
9.8. Ипотечное кредитование и строительные предприятия	388
Глава 10. ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ДОЛГОСРОЧНОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	392
10.1. Задачи и функции основных участников рынка ипотечного жилищного кредитования	392
10.2. Стандартная процедура получения ипотечного кредита	395
10.3. Нетрадиционная модель развития рынка ипотечного кредитования	397
10.4. Страховая программа	402
10.5. Оценка жилых помещений, находящихся в ипотеке	408
10.6. Субъективная оценка помещений, приобретаемых в залог	411
10.7. Объективная оценка помещений	414
10.8. Привлечение кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования	417
Глава 11. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ	424
11.1. Использование средств, выделяемых из регионального бюджета на решение жилищной проблемы	424
11.2. Повышение роли банков в системе жилищного кредитования	426
11.3. Рекомендации по развитию рынка коммерческих и некоммерческих городских объектов	436
11.4. Бизнес-план как инструмент оценки и выбора эффективного направления развития рынка недвижимости в регионах	445
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	457