

3. Howkins J. The Creative Economy: How People Make Money from Ideas/ J.Howkins. - London: Allen Lane, 2001. – P – 263. p.7-15.
4. Landry Ch., Bianchini F. The Creative City/ Ch. Landry, F. Bianchini. - London: Demos, 1995.
5. Munro Th. Evolution in the Arts and other Theory of Culture History / Th. Munro. - Cleveland (Ohio) Museum of Art, 1963.
6. The Science of Creativity // Management Development Review. - 1997. - Vol. 10. Num. 6. – 203–204.
7. Горбунова Е.А. Инновационное управление творческим потенциалом персонала предприятия [Электронный ресурс] // Институт бизнеса и права IBI.RU.2013. URL: <http://www.ibl.ru/konf/180413/innovacionnoe-upravlenie-tvorcheskim-potencialom.html> (дата обращения 09.10.2014 г.).
8. Верткин И.М., Альтшуллер Г.С., - Как стать гением: Жизненная стратегия творческой личности. Изд. «Беларусь», 1994. – 497с.
- 9.Торенс МакКенан Пища богов [Электронный ресурс] // URL: http://www.libok.net/writer/3995/kniga/18113/makkenna_terens/pischa_bogov/read/11 (дата обращения 2.10.2014 г.).
10. Tepper, S.J. Creative Assets and the Changing Economy / Journal of Arts Management, Law & Society 32(2) 2002. – 68.
11. Лэндри Ч. Креативный город / Ч. Лэндри; Пер. с англ - М.: Классика-XXI, 2005. – 399 с.
12. Флорида Р. Креативный класс: люди, которые меняют будущее - М.: Классика XXI, 2007. – 432с.

ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ КАК ДРАЙВЕР РОСТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

А.Н. Теслюк

Томский политехнический университет, г. Томск
E-mail: ateslyuk5@gmail.com

Научный руководитель: Ермушко Ж.А., канд. экон. наук, доцент

В статье рассматривается необходимость и факторы развития ипотечного кредитования. Приводится краткий анализ альтернативных методов разрешения жилищного вопроса для россиян. Дается соответствующая оценка ипотечного страхования как фактора развития ипотечного кредитования.

Жилищный вопрос является болезненным для основной части населения России и, по данным социологов, затрагивает 60% российских семей [1]. Об остроте жилищного вопроса свидетельствует и показатель средней обеспеченности жильем. В среднем на одного человека в РФ приходится 23 м² жилья, что в 2-3 раза ниже аналогичного показателя в развитых странах. Для сравнения, в США средняя обеспеченность жильем 75 м²/чел., в Великобритании – 62 м²/чел., Германии – 45 м²/чел. [2].

Проблему необходимо решать, и как показывает практика ипотечное кредитование один из наиболее эффективных способов решения данной проблемы. Безусловно, существуют альтернативы ипотечному кредитованию:

I. Жилищный накопительный кооператив (ЖНК):

ЖНК – это некоммерческая организация, которая создается с целью удовлетворить потребности граждан в жилье. Для вступления в кооператив необходимо внести первоначальный взнос (минимальная сумма 10-15 тыс. руб.), из документов требуется только паспорт. Затем члены кооператива обязаны пополнять общую кассу регулярными взносами. При достижении накопленной суммы 30-50% стоимости жилья, которое предполагается приобрести, и по истечению срока необходимого накопления (по закону минимум два года), член кооператива из общей кассы получает средства на покупку жилья для себя. За взятые деньги член кооператива выплачивает членские взносы, которые составляют 3 – 7% от оставшейся суммы задолженности. При этом существует ограничение по сроку погашения задолженности: не более полутора кратного срока ожидания кредита. Например, если в ЖНК 50% стоимости жилья были накоплены за 4 года, то вернуть кредит (50%) в общую кассу необходимо не позднее, чем через 6 лет (4 года*1,5).

По сравнению с ипотекой ЖНК обладает следующими преимуществами:

- Более низкий процент по займу.
- Нет необходимости подтверждать доход.
- Меньшие дополнительные расходы на получение займа.
- Возможность зачесть в качестве первоначального взноса имеющееся жилье или жилищный сертификат.

Однако у ЖНК имеются серьезные недостатки:

- До полной выплаты всей суммы займа кооперативу, член кооператива не является собственником жилья. Ввиду этого все риски неуспешной деятельности кооператива ложатся на его членов.
- Ограничение срока займа (если клиент желает получить рассрочку в 10 лет, то ему придется накапливать не менее 6,6 года, если на 15 – не менее 10, так как займ нужно возвращать не позже полутора кратного срока накопления). При таком ограничении член кооператива не может немедленно получить новое жилье.

II. Кредитный потребительский кооператив граждан (КПКГ):

КПКГ – это добровольное объединение граждан, которое создано для удовлетворения их потребности в финансовой взаимопомощи. Принцип работы кооператива схож с принципом работы ЖНК, но есть отличия:

- Каждый кооператив устанавливает свои правила по приобретению жилья.
- Кредит выдается на любые цели (приобретение недвижимости, автомобиля, оплата учебы и т.д.).
- При приобретении жилья, член кооператива становится собственником, а квартира (дом) находится в залоге у кооператива до полной выплаты долга кооперативу.

III. Потребительский кредит:

Потребительский кредит можно использовать, когда нет жилья, которое может послужить залогом, и когда требуемая сумма для приобретения невелика. Ставки по потребительским кредитам выше, чем по ипотечным кредитам, а сроки погашения

меньше. Основное преимущества перед ипотекой заключается в том, что ниже дополнительные расходы, а процедура получения кредита проще [3].

Однако в целом, данные методы не являются достаточно популярными, потому что имеют серьезные ограничения по применению. Популярность ЖНК, к примеру, по крайней мере, на два порядка ниже, чем у рынка ипотеки. ЖНК может эффективно функционировать при низком уровне инфляции. В условиях высокой инфляции величина необходимых для получения жилья взносов растёт на 20-30% в год, а риски, связанные с функционированием самих таких кооперативов, высоки. К тому же со стороны государства проще сотрудничать с крупными ипотечными банками, чем с кооперативами, которые трудно контролировать [4]. Это дает основание полагать, что ипотечное кредитование остается самым действенным механизмом для разрешения жилищных вопросов.

Выдача ипотечных кредитов в России растет, о чем свидетельствуют различные обзоры, статистика. В таблице (см. таблица 1) представлены данные по задолженности по ипотечным жилищным кредитам, а также доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП [5].

Таблица 1 – Динамика роста задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП

Дата	ВВП, млрд. руб.	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %
01.01.14	66 689	2 648 287	3,97
01.01.13	62 599	1 997 204	3,19
01.01.12	55 500	1 478 982	2,71
01.01.11	46 309	1 129 373	2,5
01.01.10	38 807	1 010 889	2,6
01.01.09	41 277	1 070 329	2,6
01.01.08	33 248	611 212	1,8
01.01.07	26 904	233 897	0,87
01.01.06	21 625	52 789	0,24
01.01.05	17 048	17 772	0,1

В рамках данной статьи мы рассмотрим, является ли ипотечное страхование драйвером роста ипотечного кредитования. Существующий рынок ипотечного страхования в России представлен комплексным ипотечным страхованием, а также новым страховым продуктом – страхование ответственности заемщика. Комплексное ипотечное страхование состоит из следующих элементов:

- страхование имущества,
- страхование жизни и здоровья,

– титульное страхование.

Из трех представленных элементов обязательным является только страхование имущества (в силу Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). В целом, по страхованию имущества в период 2011 – 2013 происходит сокращение страховых премий, несмотря на рост ипотечного страхования (как одного из источников заключения контрактов страхования имущества).

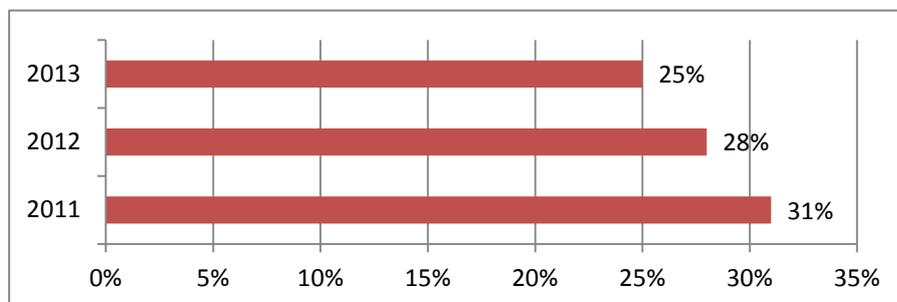


Рис. 1. Доля страхования имущества в общем объеме страховых премий в период 2011–2013 гг. (в %) [6]

Страхование жизни и здоровья заемщика не является обязательным, но многие банки обязывают своих заемщиков заключать договор по данному виду страхования. Сегмент страхования жизни растет, в 2013 году он показал рост в 4% [6] в общей доле страховых премий (на фоне стагнации страхового рынка, рост существенный). При этом эксперты говорят о том, что ипотечное кредитование продвигает страхование жизни и здоровье заемщика, а не наоборот. По статистике управления розничного страхования ОСАО «РЕСО-Гарантия» в 2012 году более 66% убытков было заявлено клиентами именно по риску причинения вреда жизни и здоровью застрахованного [7]. Заемщикам довольно трудно доказать факт наступления страховых случаев, потому что в страховых договорах довольно много исключений. Размеры страховых премий (0,1 – 1,5% от стоимости ипотеки) несоизмеримы с размерами страховых выплат. К примеру, в 2010 году общества системы «Росгосстрах», например, сделали четыре выплаты от 1,3 до 6,5 млн руб. каждая. Самая внушительная из них произошла в начале мая – в счет погашения ссудной задолженности заемщика перед МДМ банком. Причиной скоропостижной смерти жителя Москвы явилось заболевание сердечнососудистой системы. Абсолютный рекорд принадлежит СК «Стандарт-Резерв», которой в конце 2006 года пришлось выплатить в связи со смертью заемщика ипотечного кредита в Москве. На собственном удержании компании находилось 300 тыс. руб., остальное возмещали перестраховочные компании [8].

Титульное страхование, как показывает, практика практически не пользуется популярностью, так как заемщики видят много недостатков существующей системы в России, а большинство банков в России не принуждают заемщиков заключать подобный договор. Основные причины непопулярности, невыгодные условия для заемщиков, которые вынуждены постоянно продлевать договор и платить каждый раз деньги; сложность получения страховой выплаты при наступлении страхового случая [9].

Страхование ответственности заемщика не относится к комплексному ипотечному страхованию. Оно было предложено Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в 2012 году, чтобы повысить долю ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом. Суть его в следующем: если заемщик не может исполнить свои обязательства по кредиту, банк продает заложенную недвижимость, чтобы погасить долг. Однако средств от продажи может не хватить для полного возмещения по кредиту, если, например, недвижимость к моменту реализации упадет в цене. В таком случае остаток задолженности будет погашен за счет выплаты по страхованию ответственности заемщика. Лидером по страхованию ответственности заемщика является ВТБ 24, но даже у данной компании объем соответствующего сегмента пока не очень велик и составляет около 3 % от общего количества выданных [10]. Причина непопулярности ипотечного страхования в том, что оно не лишено недостатков. Многие заемщики не готовы платить дополнительный взнос по договору страхования ответственности заемщика. Банкам невыгодно предлагать новый продукт, потому что в случае перехода ипотечного залога в собственность кредитора (банка) задолженность заемщика полностью погашается, сколько бы ни стоил объект. Иными словами, страховой случай не наступает, что невыгодно для банков.

Страхование ответственности заемщика не удалось привлечь большое количество новых заемщиков, как и комплексному ипотечному страхованию. Драйверами ипотечного кредитования можно назвать следующее: государственные социальные программы, программы на приобретение вторичного жилья, рост доходов населения. Ипотечное страхование нельзя отнести к этому списку: скорее ипотечное кредитование развивает ипотечное страхование. Стоит добавить, что некоторые банки (например, Сбербанк) обязывают своих заемщиков страховать лишь сам предмет ипотеки, что обусловлено жестким андеррайтингом заемщика и наличием поручителей по кредиту.

Список использованной литературы.

4. Квартирный вопрос в России остается острым [Электронный ресурс] // Национальная служба новостей. 2013. URL: <http://nsn.fm/2013/12/13/51025/> (дата обращения: 10.10.2014 г.).

5. Обзор рынка городской недвижимости // портал РБК. 2013. URL: http://marketing.rbc.ru/reviews//realty/chapter_1_1.shtml (дата обращения: 10.10.2014).

6. Матвеева Е.Н. Возможности приобретения жилья: ипотека и ее альтернативы // Формирование гуманитарной среды в вузе: инновационные образовательные технологии. Компетентностный подход. – 2013. – Т 3 – С. 546–548.

7. Может ли кооператив заменить ипотеку. [Электронный ресурс] // портал «Сравни.ru». 2013. URL: <http://www.sravni.ru/ipoteka/info/kollektivnaja-ipoteka/> (дата обращения: 13.10.2014 г.).

8. Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах. [Электронный ресурс] // Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. 2014. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 13.10.2014 г.).

9. Новая реальность: обзор рынка страхования в России, в 2014 году [Электронный ресурс] // КПМГ в России и СНГ. М, 2014. URL: <https://www.kpmg.com/RU/ru/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Documents/Insurance%20Survey%202014.pdf> (дата обращения: 13.10.2014 г.).

10. Татьяна Баирампас. Ипотечное кредитование: «соломка» для заемщика. [Электронный ресурс] // портал Ипотечное кредитование в России. 2013. URL: <http://ipocredit.ru/publikacii/s/ipotechnoe-strakhovanie-solomka-dlya-zaemshchika-10312352-1/> (дата обращения: 13.10.2014 г.).

11. Ипотечное кредитование: хроника реальных выплат [Электронный ресурс] // Бюллетень недвижимости. 2013. URL: http://www.bn.ru/ipoteka/pub_phtml?id=359 (дата обращения: 15.10.2014 г.).

12. Владимир Абгафоров. Титульное страхование квартир: а воз и ныне там. Почему россияне не защищают свою недвижимость от мошенников. [Электронный ресурс] // Интернет-журнал Metroinfo.Ru. 2013. URL: <http://www.metroinfo.ru/articles/124861-3.html> (дата обращения: 15.10.2014 г.).

13. Агуреева О. Ипотека: купить квартиру за 400 тысяч рублей // Интернет-журнал о недвижимости Metroinfo.Ru. 2012. URL: <http://www.metroinfo.ru/articles/102210.html>. (дата обращения: 06.02.2014 г.).

ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АГРАРНОЙ РЕФОРМЫ ПУТЕМ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ

О.Ю. Франциско

ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет», г. Краснодар
E-mail: fricsoolga@mail.ru

В ходе преобразования экономики аграрного сектора страны наиболее целесообразно применение институциональной экономической теории, так как деревня представляет собой достаточно консервативный социально-экономический институт, и все изменения, связанные с проведением реформ, должны носить эволюционный характер.

Идеи институционализма в настоящее время широко распространены как в мировой, так и в российской экономической науке. На наш взгляд, основные постулаты институционализма с успехом могут быть приложены к анализу экономических процессов агропромышленного комплекса России и поиску новых путей выхода его из затянувшегося кризиса.

Институционализм зародился сравнительно недавно в противовес классической экономической теории, которая уже не могла объяснить процессы, происходившие в динамично развивающейся экономике того времени. Впервые термин «институционализм» был введен в 1918г. Американским экономистом Уолтоном Гамилтоном, который определил «институт» как некий вербальный символ, описывающий совокупность социальных обычаев. Как самостоятельное течение институционализм выделился в начале XX в. в США. В экономической науке выделяется несколько направлений институционализма: ранний (старый) институционализм, новая институциональная теория, эволюционный институционализм и др.

Особенности неoinституционализма заключаются в том, что его последователи все больше осознают тот факт, что экономические понятия и методы имеют более широкую сферу применения, происходит соединение экономики с другими общественными науками, методы анализа экономических процессов и явлений начи-