

**Клиндухова Анастасия Андреевна**

магистрант

**Хацкевич Евгений Михайлович**

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный  
университет экономики и управления «НИНХ»

г. Новосибирск, Новосибирская область

## **ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

***Аннотация:** в данной статье рассмотрены основные теоретические и практические особенности финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования. Авторами выявлены проблемы формирования финансовых ресурсов, а также рассмотрены основные элементы финансового механизма системы в России.*

***Ключевые слова:** система рефинансирования, секьюритизация, ипотечное кредитование, Масленченков, финансовый механизм.*

Секьюритизация – процесс, позволяющий заменить банковские заимствования и кредитования выпуском ценных бумаг типа еврооблигаций (eurobonds). Банк занимает деньги у сберегателей (инвесторов) и ссужает их заемщикам, взимая за обе операции плату, наряду с начислениями процентов. Наличие у заемщика возможности получить деньги непосредственно от инвесторов путем выпуска и размещения среди них облигаций (или акций) позволяет снизить издержки как заемщиков, так и кредиторов

Процентная ставка рефинансирования (учетная ставка) – ставка процента при предоставлении Центральным банком кредитов коммерческим банкам. В том числе используется в целях налогообложения и расчета пеней и штрафов.

Задача обеспечения граждан доступным жильем, в первую очередь через механизмы ипотечного жилищного кредитования, по-прежнему является важ-

нейшей в сфере социально-экономического развития нашего государства. Однако, ухудшение экономической обстановки во второй половине 2014 года в России, спровоцированное, во-первых, стремительным снижением цен на энергоресурсы, продажа которых составляет значительную часть в доходах российского бюджета, а во-вторых, введением экономических санкций против РФ, может поставить под сомнение устойчивое развитие ипотечных инструментов в стране. Так, если после кризиса 2008–2009 гг. до самого последнего времени рынок ипотечного кредитования демонстрировал поступательный рост, то в условиях резкого роста ключевой ставки, эффективность функционирования как всего финансового рынка в целом, так и его важнейшего сегмента – ипотечного рынка в частности, будет неизбежно снижаться. Рост процентных ставок по ипотечным продуктам в совокупности со снижением реальных доходов населения под воздействием инфляции, больно ударит по извечной российской проблеме – доступности ипотечных жилищных кредитов для населения. В этой связи, вопросы государственного регулирования ипотечного рынка с целью предотвращения его спади или стагнации на сегодняшний день особенно актуальны.

В данном исследовании можно утверждать, что основу указанных направлений составляет необходимость обеспечения доступности ипотечного кредита для населения. В целях решения этой задачи представляется необходимым исследование проблем формирования финансовых ресурсов, а именно: 1) высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту; 2) недоступная для основной массы населения рыночная стоимость жилья; 3) низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов секьюритизации. Рассмотрим данные проблемы и их влияние на формирование финансовых ресурсов в системе ипотечного жилищного кредитования.

В процессе исследования выявлены основные проблемы, препятствующие формированию достаточного объема финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, а также обеспечению доступности ипотечного кредита для населения, а именно: недостаточное развитие рынка ипотечных ценных бумаг, низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов

секьюритизации, высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту, недоступная для основной массы населения рыночная стоимость жилья. По результатам проведенной автором оценки степени влияния уровня процентной ставки и рыночной стоимости жилья на «доступность» ипотечных жилищных кредитов в России сделан вывод, что доступность ипотечного жилищного кредита зависит от процентной ставки в меньшей степени, чем от стоимости жилья.

Одной из существенных проблем, сдерживающих развитие ипотечного жилищного кредитования, является несбалансированность спроса на жилье и его предложения на жилищном рынке. Это обусловлено отсутствием взаимозависимости между плановым объемом ввода жилья и потребностью рынка ипотечного жилищного кредитования в жилье. Важность поставленных вопросов о соответствии объемов развития ипотечного жилищного кредитования и жилищного рынка обусловила необходимость построения прогнозов индикаторов их основных показателей (средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, среднедушевые годовые доходы населения, ввод в действие жилых домов, объем выданных ипотечных жилищных кредитов). По результатам проведенного аналитического исследования и прогнозного эконометрического моделирования выявлена преобладающая тенденция дисбаланса в темпах объемов жилищного кредитования и объемах ввода жилья, что обусловило необходимость регулирования рассматриваемых процессов на государственном уровне. В этой связи для выполнения указанной задачи в работе предложено создание специализированных институтов, обеспечивающих решение проблемы недостаточной сбалансированности прогнозных показателей, а также единой обобщенной системы планирования и прогнозирования в сферах жилищного строительства и ипотечного кредитования.

Проблема привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования требует разработки комплексного подхода к ее решению посредством наиболее эффективного использования внутренних ресурсов, формирующихся в рамках директивно-управляемых отношений.

В качестве эффективного инструмента решения указанной проблемы автором рассматривается развитие приоритетных направлений функционирования механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования.

Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования позволит создать условия, обеспечивающие привлечение финансовых ресурсов:

- для коммерческих банков, имеющих низкую капитализацию, что не позволяет осуществлять ипотечные сделки за счет собственных ресурсов;
- операторов вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования и их региональных структур, выполняющих функции выкупа закладных у банков кредиторов в целях поддержания их ликвидности и испытывающих потребность в финансовых ресурсах в связи с низким уровнем секьюритизации;
- населения, не имеющего возможности участвовать в финансировании ипотечной сделки, в том числе низкодоходных слоев населения, кредитование которых возможно лишь преимущественно с использованием механизма государственного субсидирования и строительного комплекса, осуществляющего жилищное строительство и не располагающего достаточными собственными ресурсами для этих целей.

### ***Список литературы***

1. Борисов А.Б. Большой экономический словарь. – М.: Книжный мир, 2002. – 895 с.
2. Доронкин М.А. Доступная ипотека откладывается // Эксперт. – №40.8 – 14 октября 2012.
3. Коробчанская Е.А. Ипотечное кредитование в посткризисный период // Банковский ритейл. – 2011. – №1.
4. Смирнов В.В. Ипотечное жилищное кредитование / В.В. Смирнов, З.П. Лукина. – М.: Аудитор, 2010.

5. Солодилова М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.dslib.net/finansy/funkcionirovanie-mehanizma-formirovanija-finansovyh-resursov-ipotechnogo-zhiliwnogo.html>