УДК 336.77.067.32

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ И СОДЕРЖАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

С.М. Рустембекова

Раскрывается экономическая сущность и содержание ипотечного кредитования как особых отношений в системе банковских услуг и возможностей развития реального сектора экономики, строительной отрасли и рынка жилья.

Ключевые слова: ипотека; ипотечное кредитование; сбережения; рынок жилья; мультипликационный эффект.

ECONOMIC ESSENCE AND THE CONTENT OF MORTGAGE LENDING IN MODERN CONDITIONS

S.M. Rustembekova

The economic essence and the content of mortgage lending as special relations in system of banking services and opportunities of development of real sector of economy, construction branch and housing market reveals.

Keywords: mortgage; mortgage lending; savings; housing market; animated effect.

Ипотечный кредит как экономическое отношение имеет довольно длительную историю своего развития. Его правовое, финансовое и конкретное экономическое содержание изучены достаточно хорошо. Но этого нельзя сказать о его теоретическом содержании. В последние годы проблема ипотечного кредита привлекла внимание политиков и ученых в связи с экономическим кризисом.

Ипотечный кредит был назван одним из факторов и даже «спусковых крючков» финансового кризиса конца первого десятилетия XXI в. [1, с. 45]. Вместе с тем ипотечному кредиту не было отказано в праве на существование в качестве эффективного механизма трансформации сбережений в целевое инвестирование реального сектора экономики. Более того, ипотечный кредит рассматривается как фактор оживления и роста экономики после спада и депрессии. На уровне экономической политики принимаются определенные решения. Но большинство из них не сопровождается соответствующим теоретическим обоснованием.

Перед экономической наукой возникла проблема исследования ипотечного кредита в контексте экономического цикла с определением его функций на отдельных фазах цикла и уже на этой основе выработки рекомендаций нормативного порядка для экономической политики. В рамках

циклического исследования ипотечного кредита возникает более конкретная проблема соотношения сдерживающей и стимулирующей политики на разных фазах цикла. Кризис банковской системы в первом десятилетии XXI в. привел к резкому сокращению ипотечного кредита, что связано с кризисной фазой цикла. Таким образом, проявилась дихотомичность (противоречивость) функций ипотечного кредита в макроэкономической динамике и социальных последствиях, еще не ставшая предметом специального исследования, особенно в связи с циклическостью рыночной экономики.

Анализ используемых методологий исследования экономической природы ипотечного кредитования показал, что данный термин употребляется в зависимости от необходимости его использования в какой-либо определенной отрасли экономики. Задачи, поставленные перед исследованием, обусловили необходимость выработки понятия ипотечного кредита с точки зрения его участия в общем экономическом результате на макроуровне. Ипотека определяется как совокупность экономических отношений с институциональными ограничениями и целевой спецификой, которые благодаря действию инвестиционного мультипликатора оказывают положительный эффект на увеличение нормы инвестиционного потребления,

на инвестирование в реальный сектор экономики с ростом ВВП и занятости [2, с. 77].

Ипотечное кредитование является формой трансформации частных сбережений в инвестиции. Мультиплицирующее положительное воздействие сбережений на эффект инвестиций в жилищную сферу проявляется через стимулирование инвестиционных мотивов граждан посредством формирования первоначального взноса по ипотечному кредиту, концентрации спроса за счет жилищных сбережений населения, перераспределения сбережений через финансово-кредитную систему в строительный сектор. В то же время ипотечный кредит обладает высоким потенциалом привлечения инвестиций в реальный сектор экономики. Денежные средства, направленные на покупку жилья, попадают в технологическую цепочку инвестиционно-строительного процесса.

Увеличение спроса на рынке недвижимости и стройиндустрии незамедлительно сказывается на повышении спроса в других отраслях экономики. Ипотека способствует не только увеличению строительства жилья, но и росту объемов производства в сопряженных с ним отраслях экономики, что способствует росту занятости, увеличению доходов населения, доходов бюджетов всех уровней. Таким образом, рынок ипотечного жилищного кредитования является частью инвестиционного рынка.

Рост склонности общества к потреблению по группе комплементарных систем жилищного ипотечного кредитования товаров обеспечивает прирост предельной склонности к потреблению в обществе в целом, а значит, создает еще больший мультипликативный эффект.

Увеличение спроса вследствие увеличения инвестиций в жилищное строительство с помощью ипотечного кредита вызывает рост ВВП. Прирост последнего, в свою очередь, приведет к появлению производных инвестиций, вновь вызывающих рост дохода, который снова увеличивает инвестиции.

Процесс доходообразования, увеличения расходов и расширения производства захватывает все более отдаленные друг от друга отрасли. Именно на величину инвестиций у продавцов сократятся товарные запасы.

Реакцией производителей на сокращение запасов будет увеличение объема производства. Следовательно, эффект мультипликатора усиливает динамику экономической системы.

Уровень и динамика инвестиций в жилищное строительство оказывают существенное воздействие на макропропорции в национальной экономике, определяя процесс расширенного воспроизводства.

Эффект мультипликатора применительно к инвестированию в жилищное строительство с помо-

щью ипотечного кредита оказывает положительное влияние на реальный сектор экономики, что актуализирует вопрос о государственном влиянии на поддержку ипотечного кредитования [3].

Система ипотечного кредитования как объект государственного регулирования может служить способом положительного воздействия на преодоление экономического кризиса. Развитие ипотечного кредитования позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности. Таким образом, развитие системы ипотечного кредитования на рыночной основе способно вывести страну из инвестиционного кризиса. Кроме того, развитие ипотечной системы оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая обычно сопровождает экономический кризис.

Однако интенсивность его воздействия при схеме ипотечного кредитования через механизм вторичного рынка ценных бумаг изменилась. В современных условиях проявилось негативное воздействие рынка ипотечных ценных бумаг на тенденции развития ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит – существенный фактор привлечения инвестиций в реальный сектор экономики. Каналом влияния ипотечного кредита на экономический рост являются инвестиции в жилищное строительство [4, с. 55].

Рынок жилой недвижимости имеет характеристики, которые вызывают высокий мультипликативный эффект для всей экономики.

Во-первых, наличие наибольшего коэффициента взаимосвязи с большинством отраслей экономики страны. Интенсивное развитие жилищной сферы влечет за собой развитие смежных со строительством отраслей – металлургии, промышленности строительных материалов, лесопереработки, транспорта и других отраслей, что в конечном счете выступает мощным двигателем экономического роста.

Во-вторых, мультипликатор особенно высок в строительном секторе, потому что прирост первичной занятости в нем достаточно велик. Новые инвестиции в этой отрасли, в том числе в жилищно-ипотечном секторе, направляются преимущественно на наем дополнительной рабочей силы. Это происходит в силу большой трудоемкости в строительстве. Расширение занятости в строительстве и сопряженных с ним отраслях, в свою очередь, способствует увеличению платежеспособного спроса населения на потребительские товары.

В-третьих, инвестиции в строительство жилья обычно сопровождаются крупными инфраструктурными проектами, от осуществления которых

в целом выигрывает разнородифференцированное предпринимательство вследствие сокращения издержек – транспортных, коммуникационных, энерго- и водоснабжения. Инфраструктурные проекты также обуславливают мультипликационный эффект. Практика показывает, что увеличение накопленного инфраструктурного капитала способствует росту ВВП.

В-четвертых, покупка жилья стимулирует желание потреблять товары, повышающие удовлетворенность от их потребления совместно с жильем [5, с. 338].

Таким образом, исследование системы ипотечного кредитования с позиции теоретических аспектов позволило определить и выявить его экономическую сущность и содержание в условиях экономической трансформации хозяйственных отношений.

Литература

1. *Каменецкий М.И. и др.* Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М.И. Каменецкий, С.М. Печатникова, Л.В. Донцова. М.: Дело и сервис, 2006.
2. *Разумова И.А.* Ипотечное кредитование: учеб. пособие для студентов вузов / И.А. Разумова. 2-е изд. СПб.: Питер, 2009. 299 с.
3. *Новакова С.Ю.* Ипотечный кредит как фактор макроэкономической динамики / С.Ю. Новакова. Орел: Орловский гос. ун-т, 2012. 136 с.
4. *Клевцов В.В.* Ипотечный рынок России: векторы развития // Аудит и финансовый анализ. 2010. № 1.
5. *Сакс Дж.* Макроэкономика. Глобальный подход / Дж. Сакс, Ф.Б. Ларрен. М.: Дело, 1996. 451 с.