

Л. Г. Ким

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИПОТЕЧНОЙ ЖИЛИЩНОЙ СИСТЕМЫ

*Работа представлена Пермским филиалом Института экономики УрО РАН.  
Научный руководитель - доктор экономических наук, профессор М. И. Шишкин*

**В статье обосновывается необходимость создания в России института ипотеки посредством формирования системы ипотечного жилищного кредитования. Особое внимание уделяется эффекту мультипликатора, возникающему при ипотеке.**

**The article proves the necessity of a mortgage institute creation by means of forming a mortgage housing crediting system in Russia. Special attention is paid to the multiplier effect arising alongside with mortgage taking.**

По мере становления рыночной экономики уменьшается роль государства в экономике и государство может уходить с того или иного участка рынка. При этом за государством остаются основные функции, в частности социальная функция, изначально присущая институту ипотеки, организация доступных видов кредитования для больших групп населения, имеющих низкие доходы.

Система ипотечного жилищного кредитования во всех странах с рыночной экономикой является необходимым институтом, используемым государством как в экономической, так и в социальной политике.

Так, в течение долгого времени более половины всех ипотечных кредитов составляли гарантированные государством кредиты. Постепенно их объем уменьшался, и в настоящее время гарантированные кредиты составляют всего 20%, остальные 80% - это обычные кредиты без субсидирования и государственных гарантий.

Уменьшение доли гарантированных кредитов достаточно наглядно показывает, как по мере становления долгосрочного кредитования и восстановления экономики, роль и влияние государства как гаранта и участника-инвестора уменьшает-

ся. Однако уход государства с данного направления компенсируется расширением жилищного инвестиционного рынка с образованием вторичного рынка ипотечных кредитов.

Система ипотечного жилищного кредитования - часть финансового рынка, включающая совокупность, взаимосвязь и организацию субъектов, объектов обеспечения ипотечных кредитов, связующих между собой средства населения, банков, ипотечных агентов, институциональных инвесторов и строительного комплекса на единой организационно-правовой основе.

В процессе своего функционирования система ипотечного жилищного кредитования должна выполнять три функции: обеспечивать мобилизацию средств для финансирования жилищных кредитов, предоставлять и обслуживать кредиты, осуществлять функцию инвестора.

Система ипотечного жилищного кредитования представляет собой ряд взаимосвязанных элементов: субъекты и объекты ипотечного жилищного кредитования, организационно-экономическая основа и обеспечение ипотечного жилищного кредитования.

Одним из основных элементов системы ипотечного жилищного кредитования являются ее субъекты. К ним относятся:

заемщик, кредитор, инвестор, правительство, операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию), органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, страховые компании, оценщики, риэлторские фирмы.

В определенные моменты роль государства может доминировать над непосредственно рыночными стабилизаторами экономики. В этом случае государство жестко диктует рынку условия: устанавливает ставки, разделяет зоны действия финансовых институтов, видоизменяет финансовые схемы, вводит новых участников рынка и т. д. Несомненно, в большой степени это относится и к становлению института ипотеки.

К настоящему моменту в России создаются предпосылки как на федеральном, так и на региональном уровнях для начала реализации системы ипотечного жилищного кредитования.

Ипотека - мощный инструмент экономического развития, и жилищные инвестиции с помощью ипотечного кредитования являются инвестициями повышенного действия, инвестициями огромной мощности, раскручивающими реальный инвестиционный процесс через последовательное превращение финансовых инвестиций в реальное жилье, а также вовлечение других отраслей экономики в общий инвестиционный процесс, воздействуя таким образом на общий экономический климат, на всю экономику.

Роль мультипликатора в жилищных инвестициях имеет несравнимо больший инвестиционный эффект, чем при простом банковском кредитовании (банковский мультипликатор). Это связано с тем, что создание новых денег кредитными организациями при системе частичного резервирования приводит к увеличению денежной массы и повышению ликвидности, но не к росту национального богатства, поскольку заемщики не становятся богаче после получения кредитов. Наобо-

рот, они вынуждены обслуживать долговые обязательства.

Суть эффекта мультипликатора состоит в следующем: уведачение любого из компонентов автономных расходов приводит к увеличению национального дохода общества, причем на величину большую, чем первоначальный рост расходов. Как камень, брошенный в воду, вызывает круги на воде, так и автономные расходы, «брошенные» в экономику, вызывают цепную реакцию в виде роста дохода и занятости<sup>1</sup>.

Сущность эффекта мультипликатора, возникающего при ипотеке, схематично представлена на рис. 1.

Из рисунка видно, что эффект мультипликатора, возникающий при ипотечном кредитовании, затрагивает различные сферы экономики. Эффект распространяется и на другие отрасли, не отраженные на схеме. Необходимо отметить, что эффект на комплекс по производству товаров народного потребления распространяется косвенно, за счет притока собственных или ипотечных заемных средств (т. е. потребительского кредита) лица, участвующего в данных отношениях. Это вызвано тем, что недвижимость может приносить полезность лишь при приобретении вместе с ней определенного набора товаров-комплементариев (мебель и т. п.).

Несомненно, легкость, бесперебойность работы всей жилищно-инвестиционной системы - это результат эффективного государственного управления институтом жилищного инвестирования, результат огромной постоянной поддержки института ипотеки. Однако сегодня в любой стране, даже с установившейся эффективно работающей системой ипотечного кредита, становится все сложнее ею управлять.

Современная система жилищного инвестирования с применением сложнейших финансовых технологий, постоянным расширением инвестиционных схем, расплывчатостью одной операции по нескольким финансовым субъектам, а также значительным увеличением доли жилищного инвестирования в общей доле инвестиций, - все

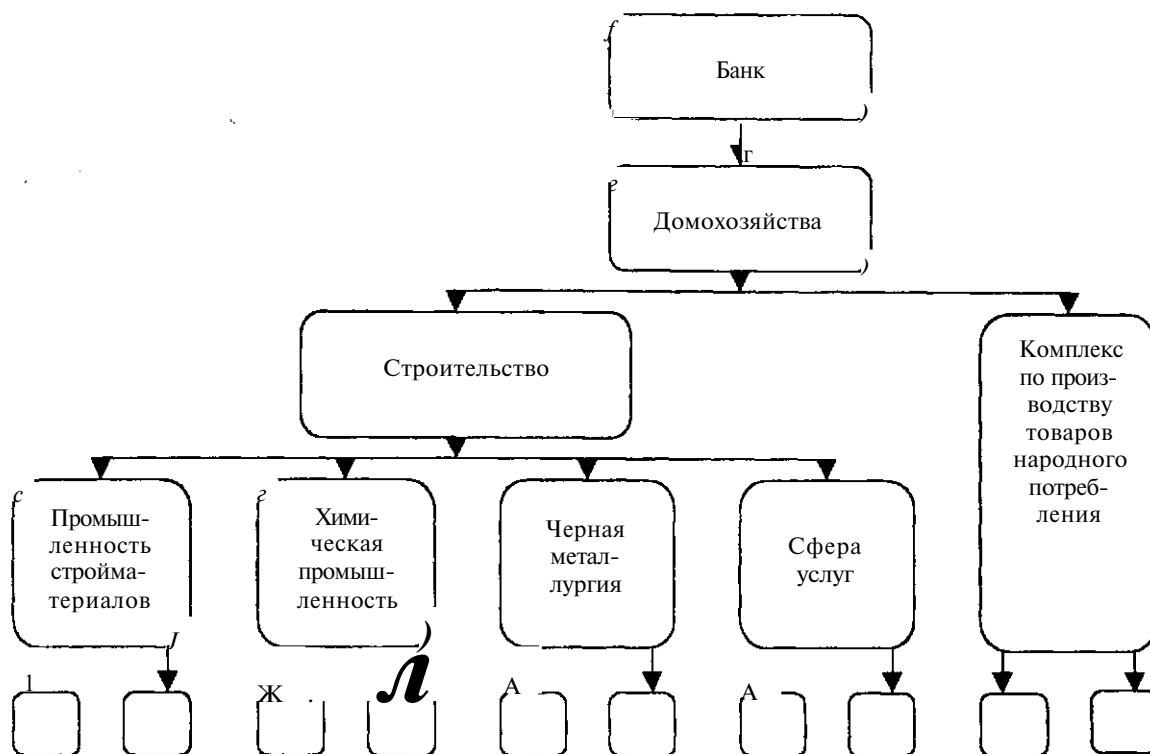


Рис. 1. Сущность эффекта мультипликатора, возникающего при ипотеке

более усложняется. Все это, а также огромная интегрированность мирового капитала, значительно увеличивают и без того высокие финансовые риски.

С возрастанием роли инвестиционного жилищного рынка, возрастает ответственность государства за созданную инвестиционную жилищную систему. Поэтому одновременно с поступательным развитием жилищного инвестирования, ипотечного кредитования, разгосударствлением отдельных участков жилищного рынка, необходимо осуществлять более четкое регулирование всех проходящих в данном секторе рыночных процессов, усилить государственный контроль (и ужесточить правила) за рискованными операциями банков и установленными стандартами,

обеспечить защиту интересов всех участников инвестиционного процесса.

Необходимо иметь в виду, что, несмотря на кажущуюся стабильность и отлаженность, четкость и бесперебойность работы всей созданной жилищно-инвестиционной системы, она, тем не менее, достаточно хрупкая, и ее стабильность заключается в создании государством баланса интересов всех рыночных субъектов путем применения различных стабилизирующих инструментов и технологий, в эффективном государственном управлении и постоянной поддержке государством института ипотеки. Без должного государственного регулирования данная система будет давать сбои и приведет к непредсказуемым финансовым последствиям.

#### ПРИМЕЧАНИЕ

<sup>1</sup> Курс экономической теории: Учебник. 4-е изд., доп. и перераб. издание / Под общ. ред. М. Н. Чепурина, Е. А. Кисилевой. Киров: АСА, 2001. С. 378.