

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ

Значимость ипотечного жилищного кредита в России - обеспечение собственным жильем основной части населения страны. Кредит выступает опорой современной экономики, неотъемлемым элементом экономического развития. Ипотека - залог недвижимого имущества при получении ссуды в кредитном учреждении. Осуществление долгосрочного кредитования возможно благодаря организованному механизму ипотечного кредитования. Во всем мире ипотечное кредитование давно уже стало классической сферой банковской деятельности.

В настоящее время в мировой практике сложились два классических способа ипотечного кредитования: одноуровневая модель ипотечного кредитования (немецкая модель); двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель). Рассматривая опыт зарубежного ипотечного кредитования, можно выделить две категории стран: 1) те страны, где ипотечный рынок действует стабильно (т.е. экономически развитые страны, например, США, Германия, Канада, Франция, Великобритания); 2) страны с развивающимся рынком ипотечного кредитования (т.е. страны с переходной экономикой, например, Польша, Венгрия, Россия, Казахстан, Литва, Украина). В России наблюдается стремительное развитие ипотечного рынка: началась активная работа Агентства ипотечного жилищного кредитования, принята концепция развития федеральной системы ипотечного жилищного кредитования. Ипотечные механизмы достаточно успешно используются как в Москве и в Санкт-Петербурге, так и в регионах.

Ипотечный кредит – один из самых перспективных и быстроразвивающихся в последнее время в России направлений кредитования. В настоящее время в стране созданы все предпосылки, как на федеральном, так и на региональном уровнях для реализации системы ипотечного кредитования. В конце 2009 – начале 2010 года ситуация на ипотечном рынке в России заметно оживилась. Снизились цены на жилье, а значительная часть россиян в той или иной мере оправилась от последствий финансового кризиса и обзавелась стабильными источниками доходов. В начале 2010 года произошло снижение процентных ставок, снижение первоначального взноса, развитие ипотеки на первичном рынке жилья, ориентация на потребности клиента. Ипотека в России проходит

период восстановления, по окончании которого (2011-2012 гг.) нам обещан «бурный рост». Ипотечное кредитование – это один из самых надежных и проверенных в мировой практике способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу.

М.С. Печеркина, Е.Н. Прокофьева

Уральский государственный экономический университет

ИПОТЕКА В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ

Одной из важнейших задач социально-экономической политики России является обеспечение граждан доступным жильем. Решение этой проблемы невозможно без развития системы ипотечного кредитования и накопительных схем приобретения жилья.

Ипотека имеет большое значение для развития экономики РФ. Благодаря ипотеке смягчаются социальные проблемы. Она способствует развитию строительной отрасли, рынка недвижимости, создает условия для инвестирования в экономику.

Развитие ипотечного комплекса России в 2009-2010 гг. характеризуется последствиями мирового финансового кризиса. Большую роль в ослаблении российского рынка ипотечного кредитования сыграла «сырьевая составляющая», а именно падение цен на нефть. Предложение ипотечных кредитов уменьшилось больше, чем спрос. Нехватка ликвидности была вызвана снижением доходов от нефтедолларов и выводом из страны капитала. В 2011 г. предпосылок для возвращения ипотеки на докризисный уровень нет. Если все макроэкономические показатели останутся в норме, возможно, это произойдет в 2012 г. Но это маловероятно, поскольку у банков уже нет возможности взять дешевые иностранные кредиты, а в России отсутствуют «длинные» деньги, даже вклады больше чем на три года не открывают.

Государство принимает меры по поддержке ипотеки. С января 2009 г. в 2 раза увеличен размер суммы, с которой покупатель жилья может оформить налоговый вычет. В конце февраля 2009 г. в структуре АИЖК создано ОАО «Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов для отдельных категорий граждан». Согласно ему, на реструктуризацию могут претендовать заемщики, получившие кредит до 1 декабря 2008 г. С января 2009 г. для погашения основного долга и процентов по кредитам можно воспользоваться мате-