

## КАК ПОНИЗИТЬ СТАВКУ ПРОЦЕНТА ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ И КАКОВЫ ПОСЛЕДСТВИЯ?

*Л. П. Гвоздарева, А. М. Зыкина*

*Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, г. Астрахань (Россия)*

В современном мире кредит является важным инструментом влияния на состояние экономики. Особенно значимым можно считать кредит для развития строительной отрасли, так как расходы на строительство велики, и по этой причине участники строительства, как потребители, так и производители, не имеют достаточных средств для оплаты необходимых расходов. Кредит позволяет получить необходимые суммы финансовых средств для осуществления строительства.

Спрос на рынке кредитования обуславливается стремлением к приобретению большего количества потребительских благ и решениями производителей о расширении выпуска за счет дополнительных капиталовложений. Предложение в свою очередь обуславливается склонностью к сбережению у получателей доходов.

Ипотека – один из наиболее эффективных инструментов кредитования, способствующего развитию строительства. Поскольку жилье – благо необходимое для покупателей, что обеспечивает спрос на ипотечное кредитование.

В жилищной сфере взаимосвязаны различные факторы, оказывающие влияние на ее развитие: демографические и спекулятивные рыночные факторы, миграция и экономические циклы, темпы инфляции и стабильность банковской системы, проблемы занятости и государственная поддержка социально значимых сфер развития общества и многие другие.

Развитость любого общества заключается не в отсутствии проблем при решении жилищного вопроса своих граждан, а в реализации эффективных механизмов их регулирования. На сегодняшний день становится очевидным, что именно ипотека является одним из наиболее результативных механизмов, позволяющих решать жилищный вопрос.

Ипотечное кредитование является кредитованием под залог недвижимости. При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы надлежит выделить три наиболее характерные ее аспекта.

Ипотечное кредитование имеет несколько важных особенностей, позволяющих эффективно функционировать рынку кредитования и недвижимости:

1. Если заемщик не исполняет свои договорные обязательства, то кредитор может подать обращение о взыскании жилья с последующей его реализацией для погашения задолженности. Заложенное в ипотеку жилье является гарантией обязательств заемщика по кредиту, что позволяет банку контролировать риски кредитования и получать прибыль.

2. Кредит предоставляется на длительный срок от 3 и более лет (до 30). Поскольку именно благодаря этому уменьшается размер ежемесячных выплат по основному долгу, величина которого часто весьма велика в силу высокой стоимости жилья и другой недвижимости.

Долгосрочные ипотечные кредиты предназначены для создания эффективной системы обеспечения доступности жилья для среднего класса.

Ценой любого кредита выступает ставка процента. В макроэкономике принято делить ставки процента на номинальные и реальные. Реальная ставка процента представляет собой плату за кредит, выраженную в единицах благ. Номинальная же ставка означает плату за кредит, измеренную в денежных единицах. Отличие номинальной ставки от реальной имеет смысл только в условиях инфляции или дефляции. Американский экономист Ирвинг Фишер выдвинул предположение о связи между номинальной, реальной ставками процента и инфляцией, получившее название эффект Фишера: номинальная ставка процента изменяется на величину инфляции, при которой реальная ставка процента остается неизменной.

$$i = r + \pi \quad (1)$$

где  $i$  – номинальная ставка процента;  $r$  – реальная ставка процента;  $\pi$  – темп инфляции.

Из формулы (1) следует формула (2) расчета реальной ставки процента:

$$r = i - \pi \quad (2)$$

Для граждан, взявших ипотечный кредит, и банков, выдающих их, наиболее важной является реальная ставка процента, поскольку именно от нее зависит реальная переплата (выраженная в эквиваленте покупательной способности денежной валюты). Если  $r$  понизится, то после выплаты займа в выигрышном положении окажется заемщик, поскольку покупательная способность денег, которыми он отдавал кредит будет ниже, чем у денег, которые он взял в долг. Для кредитора желательной является обратная ситуация.

Поскольку ставка процента по кредиту в номинальном выражении может не оказывать влияние на спрос на рынке кредита в силу изменений, обусловленных инфляцией, то следует особое внимание обратить на реальную ставку процента. Цена кредита в реальном выражении может зависеть от степени монополизации рынка кредитования, что особенно актуально для российского рынка кредитования, где велико участие государства и значительна концентрация капитала, усилившаяся в последнее время под влиянием Банка России [1].

Чем выше уровень монополизации рынка кредитования, тем выше реальная ставка процента, что снижает доступность кредитования, повышая цену кредита. Высокие реальные ставки процента снижают стимулы к инвестициям, в том числе на рынке недвижимости.

Кроме того, высокие ставки процента в номинальном значении также могут иметь важное психологическое значение, когда потребители недооценивают значение инфляции и рост своих номинальных доходов вместе с инфляцией, что также может снижать стимулы к ипотечному финансированию покупки жилья и другой недвижимостью.

За инфляцию в современном мире отвечают центральные банки (ЦБ). ЦБ имеет возможность регулировать нормы обязательного резервирования, тем самым увеличивая или уменьшая денежную массу в стране. Резервная норма - это часть вкладов граждан, которые коммерческие банки (КБ) должны держать в виде наличных средств или депозитов. Таким образом, при уменьшении резервной нормы возможности КБ кредитовать увеличиваются, предложение денег увеличивается. А это в свою очередь, вызывает снижение номинальной ставки процента по кредиту, но увеличивает темпы инфляции.

Также ЦБ осуществляет политику снижения учетной ставки процента, при наблюдении снижения экономической активности. Учетная ставка процента представляет собой ставку процента по ссудам, которые ЦБ предоставляет КБ. При уменьшении учетной ставки процента коммерческие банки стараются выдавать больше кредитов.

Кроме того, выкупая государственные ценные бумаги на внутреннем финансовом рынке, ЦБ может увеличивать денежную массу и способствовать росту номинальной ставки процента и инфляции [2].

Поэтому из двух зол следует выбрать меньшее – из инфляции и высокой номинальной ставки процента, но при этом сравнительно низкой реальной ставки процента, стимулирующей строительство посредством кредитования под залог недвижимости.

#### **Список литературы**

1. Данилова И. В., Никонов В. Е. Особенности концентрации банковского сектора в России. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-kontsentratsii-bankovskogo-sektora-v-rossiyskoy-federatsii>
2. Мэнкью Н. Г. Принципы макроэкономики. СПб., 2003. С. 375–376.

## **СТРУКТУРА КРЕДИТНОЙ ОТРАСЛИ В РОССИИ И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИ**

*Л. П. Гвоздарева, Ю. А. Савельева*  
*Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, г. Астрахань (Россия)*

Исследуя динамику структуры банковского сектора в России мы изучили изменение численности банков в межкризисные периоды 2000-х годов,