

8.3. СТАНОВЛЕНИЕ И СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

Борисова О.В., к.э.н., доцент кафедры
«Финансовый менеджмент»

Финансовый университет при Правительстве РФ

В статье рассматривается становление и развитие рынка ипотечного кредитования объектов жилищного строительства в Российской Федерации. Выявляются ключевые факторы, оказывающие влияние на размер рынка. Предлагаются мероприятия по увеличению его объемов.

Жилищный вопрос является наиболее актуальным для большей части граждан Российской Федерации. Власти обещают решить этот вопрос на протяжении нескольких десятилетий. Сегодня банки опасаются выдавать кредиты, особенно ипотечные, в связи с высоким уровнем риска, который во многом объясняется ростом уровня инфляции, снижением доходов населения и, как следствие, – сокращающейся платежеспособностью, а также сокращением накоплений.

В то же время возникают все новые проблемы, часть из которых связана с продолжающейся тенденцией к обветшанию старого жилищного фонда. Они требуют решения. По нашему мнению, оно может быть связано с определением факторов, стимулирующих развитие этого рынка. Рассмотрим основные вехи в истории становления российского ипотечного рынка и его тенденции до середины 2014 г. Именно это позволит выявить ключевые факторы, оказывающие влияние на его развитие.

Формирование ипотечного рынка в РФ началось в середине 1990-х гг. В это время отдельные банки стали выдавать кредиты под залог уже имеющегося у заемщиков жилья. К концу 1992 г. таких банков было десять, а в 1994 г. их насчитывалось уже 25. Но условия получения ипотеки были невыгодными, в частности, высокая процентная ставка (более 30% годовых в валюте), короткие сроки (в среднем три-пять лет); «белая» зарплата заемщика и наличие поручителей [5].

Воспользоваться подобным кредитным продуктом могли немногие. В 1992 г. был принят Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», в котором было указано, что «при строительстве или покупке жилья граждане имеют право на получение кредита под залог, в том числе недвижимости» [1].

Упоминание об ипотеке связано с введением в действие Постановления Правительства РФ «О государственной целевой программе «Жилище» от 20 июня 1993 г. №595, в которой было сказано, что необходимо создавать различные формы и институты кредитного механизма, в частности, институт залога недвижимости и ипотечного кредита, вторичного рынка закладных и т.д., в целях развития строительной отрасли и решения жилищной проблемы [6].

Стоит отметить, что до 1998 г. государство практически не вмешивалось и слабо контролировало процессы, происходящие на рынке ипотечного кредитования. В конце 1990-х начале 2000-х гг. был принят ряд нормативных документов, существенно изменивших ситуацию на рынке. Так, основу рынка ипотечного кредитования составили такие документы:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 гг.» от 17 сентября 2001 г. № 675;
- Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования РФ;
- Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ;
- Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20 августа 2004 г. №117-ФЗ;
- Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 г. [9].

Разработанные акты позволили применить системный подход к решению проблемы обеспеченности жильем. Кроме того, появились рычаги, позволяющие получить жилье таким категориям граждан, как военнослужащие, учителя, переселенцы и др. При этом предполагалось применение государственных жилищных сертификатов и субсидирование отдельных программ из бюджета.

В настоящее время ключевая роль в проведении государственной политики развития системы ипотечного кредитования принадлежит Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Его формирование началось в 1995-1996 гг. для реализации на территории РФ двухуровневой модели ипотечного кредитования, определенной федеральной целевой программой «Свой дом». Уставной капитал АИЖК составил 450 млрд. руб. [2]. К настоящему времени АИЖК разработаны (на основе как отечественной, так и зарубежной методологии) и используются в кредитовании механизмы выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов, типовые соглашения, а также требования к участникам ипотечного рынка.

Таблица 1

ДИНАМИКА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2006-2014 гг. [7]

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн. руб.	263 561	556 489	655 808	152 501	380 061	716 944	1 028 947	1 353 624	1 762 523
Задолженность по ипотечным кредитам, млн. руб.	565 557	1 761 163	3 574 846	4 064 821	4 239 626	5 202 027	6 946 304	9 415 819	3 520 098
Темп прироста объемов выданных кредитов, %	-	111,14	17,85	-76,75	149,22	88,64	43,52	31,55	30,21

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Темп прироста задолженности, %	-	211,40	102,98	13,71	4,30	22,70	33,53	35,55	-62,62

С целью выявления основных тенденций рынка ипотечного кредитования рассмотрим динамику его ключевых показателей за 2006-2014 гг. (табл. 1). Из таблицы видно, что наиболее существенный рост рынка имел место в 2007 и 2010 г. что в основном объясняется стабильностью макроэкономической ситуации. В остальные периоды рынок рос медленнее, во-первых, за счет определенного насыщения по отдельным сегментам, во-вторых, за счет изменения доходов отдельных групп населения.

Начиная с 2007 г. по 2013 г. удалось обеспечить законодательные и экономические условия для ускоренного развития ипотечного жилищного кредитования в РФ. Существенным образом повысилась доступность приобретения жилых помещений с использованием ипотечных жилищных кредитов, выросли объемы рынка ипотечного жилищного кредитования. Подобные тенденции на рынке привели к тому, что темп прироста задолженности сокращается. Однако его динамика неравномерна и напрямую зависит от доходов населения. В 2010 г. началось развитие ипотечного страхования, которое позволяет снизить первоначальный взнос и процентную ставку по ипотечному жилищному кредиту за счет перераспределения кредитного риска между банковской и страховой системами. Использование этого инструмента обеспечило повышение устойчивости финансовой системы страны. Изменение законодательства и реализация на практике ряда мер позволили значительным образом увеличить долю семей (с 23,6% в 2010 г. до 28,4% в 2013 г.), имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями с помощью собственных и заемных средств.

Общий объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам на балансе кредитных организаций, выданным гражданам на 1 января 2014 г., по данным Центрального банка РФ, составил 2649 млрд. руб. и достиг 4% валового внутреннего продукта (ВВП). Доля сделок с привлечением заемных средств на рынке жилья с 2010 г. выросла в 1,7 раза и составила в 2013 г. 24,6%. Процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях, снизились с 13,1% в 2010 г. до 12,4% в 2013 г.

По итогам первых шести месяцев 2014 г. банками было предоставлено 448,5 тыс. ипотечных кредитов общей стоимостью 769,5 млрд. руб., что на 42% больше, чем в 1-м полугодии 2013 г. Прирост ссудной задолженности с 1 июля 2013 г. по 1 июля 2014 г. составил 33%, незначительно снизившись по сравнению с предыдущим периодом [4]. Однако изменение в макроэкономических показателях за 2-е полугодие 2014 г. негативно повлияли на положительную динамику ипотечного рынка. Для минимизации негативных последствий необходимо разработать комплекс мер по развитию данного рынка, поскольку изменение тенденций на нем негативно скажется на ряде других отраслей (например, строительстве, производстве строительных материалов и т.д.).

Выявим факторы, оказывающие на рынок ипотечно-

го жилищного кредитования наиболее сильное воздействие (табл. 2). Как видно из табл. 2, часть факторов в представленных работах дублируется.

Таблица 2

ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА АКТИВНОСТЬ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

№ п/п	Источник	Факторы, оказывающие влияние на активность ипотечного рынка
1	Макеева Т.Ю. Особенности и современные тенденции рынка ипотечного кредитования России // Вестн. Российского госуд. аграрного заочн. ун-та. – 2013. – Т. 20 ; №15. – С. 114-117	Объем текущих предложений на местных рынках жилья; величина доходов домохозяйств и их активов; ставки по ипотечным кредитам; размер первоначального взноса; срок ипотечного кредитования
2	Гладникова Е. Рынок ипотечного кредитования в России: объективные факторы развития и субъективное восприятие населением. URL: http://yandex.ru/click/jsredir?from=yandex.ru	Объем предложения программ ипотечного кредитования, их условия (процентная ставка, требования к заемщикам, сроки кредитования и пр.); наличие субститутов ипотечного кредитования – покупка жилья на собственные средства, самостоятельное строительство жилья бесплатно, аренда жилья; наличие законодательной базы, регулирующей операции на рынке ипотечного кредитования и смежных с ним; потребность в жилье; платежеспособность населения; наличие субститутов – покупка других благ вместо взятия кредита на приобретение нового жилья или улучшение существующего (машина, отпуск и пр.)
3	Каурова Н.Н. Ипотечное жилищное кредитование как механизм социальных инвестиций государства // Банковское кредитование. – 2009. – №5. – С. 20-23	Устойчивые показатели развития экономики страны; увеличение числа игроков и программ на ипотечном рынке; рост реальных доходов населения; увеличение объемов строительства жилья; рост цен на жилье

Для выявления степени влияния факторов нами было проведено исследование макроэкономических показателей и определена их взаимосвязь с основными показателями рынка ипотечного жилищного кредитования. Основу исследования составили данные Центрального банка РФ, Министерства экономического развития РФ и Московской биржи. Расчеты проводились по данным за 2008-2014 гг. Результаты исследования представлены в табл. 3 и 4.

Надо отметить, что есть факторы, фактически не оказывающие влияния на объемы рынка ипотечного жилищного кредитования. К ним следует отнести:

- объем сделок по слияниям и поглощениям;
- индекс потребительских цен;
- темп роста ВВП;
- индекс РТС;
- задолженность по ипотечным кредитам;
- темп прироста объемов выданных жилищных кредитов;
- темп прироста задолженности на рынке ипотечного кредитования;
- размер просроченной задолженности;
- средневзвешенный срок кредитования объектов в иностранной валюте.

Таблица 3

КОРРЕЛЯЦИОННАЯ ЗАВИСИМОСТЬ ОБЪЕМА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Показатели	Корреляция
ВВП	0,944
Оборот розничной торговли	0,93
Номинально начисленная среднемесячная заработная плата работника	0,923
Объем платных услуг населению	0,908
Объем отгруженной продукции	0,826
Объем импорта	0,736
Размер экспорта	0,718
Средний размер трудовой пенсии	0,689
Цена на нефть	0,678
Курс доллара	0,61
Прибыль по всем видам деятельности	0,579

Полученные результаты достаточно противоречивы, поскольку, с одной стороны, свидетельствуют о наличии тесной связи между объемами роста экономики и компаний, работающих на рынке посредством высокого значения корреляционной зависимости объемов рынка жилищного ипотечного кредитования и ВВП, а также объемов торговли, услуг и производства. С другой стороны – полное отсутствие взаимосвязи между объемом исследуемого рынка и процессами, происходящими на фондовом рынке, объемами задолженности и еще рядом факторов.

Результаты (табл. 3) позволяют сделать вывод о зависимости объемов рынка жилищных ипотечных кредитов от совокупного размера доходов на семью, поскольку, как показал корреляционный анализ, наблюдается взаимосвязь между объемом рынка и номинально начисленной среднемесячной заработной платой на одного работника (0,923), а также среднего размера трудовой пенсии (0,689). Подобный результат вполне закономерен, поскольку при выдаче кредита банки считают не заработную плату заемщика, а совокупный доход его семьи, куда в том числе включается и пенсия родителей, совместно проживающих с клиентом.

Высокая корреляционная зависимость рынка ипотечного жилищного кредитования наблюдается от таких показателей, как объем торговли, услуг и производства. Данный факт можно объяснить тем, что размер доходов заемщиков во многом определяется размером доходов, получаемых организациями, в которых они работают. А в свою очередь при-

быльность бизнеса влияет на размер ВВП. Следовательно, если организации успешно функционируют на рынке, и наблюдается их рост в динамике, то ВВП будет увеличиваться. Именно такие результаты и показал проведенный нами анализ.

Значительное влияние размеров импорта и экспорта, а также курса валюты и цен на нефть объясняется тесной взаимной связью РФ с мировыми рынками и ее зависимостью от цен на товары и ресурсы на этих рынках. Кроме того, эти факторы оказывают опосредованное влияние на эффективность работы российских компаний. Следовательно, они влияют на доходы российских граждан и их возможность расплачиваться по взятым кредитам.

Современные экономические условия, к сожалению, не предполагают экономического роста и связаны со значительными проблемами в развитии. На первый взгляд, самым простым выходом из сложившейся ситуации было бы стимулирование потребления, в том числе и через ипотечное кредитование. Однако выдача ипотечных кредитов, положительно влияющая на основные макроэкономические тенденции, может вызвать ряд проблем в банковском секторе. Выдавая кредиты, действительно можно стимулировать производство, торговлю и сферу услуг, а следовательно, запустить механизм роста экономики страны. Но у граждан и компаний должна быть возможность вернуть эти заемные средства за счет определенных источников. А при современном состоянии экономики это является большой проблемой.

Выявим, какие факторы оказывают влияние на задолженность по ипотечным кредитам. Для этого определим корреляцию между объемом задолженности рынка и макроэкономическими показателями (табл. 4).

Таблица 4

КОРРЕЛЯЦИОННАЯ ЗАВИСИМОСТЬ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Показатели	Корреляция
Количество кредитных организаций	0,689
Средневзвешенный срок кредитования в рублях	-0,598
Объем отгруженной продукции	0,583
Объем импорта	0,583
Прибыль по всем видам деятельности	0,572
Средний размер трудовой пенсии	0,561
Индекс потребительских цен	-0,556
Мировые цены на нефть	0,55

Полученные в табл. 4 результаты вполне объяснимы. Наличие значительного количества кредитных организаций приводит к существенной конкуренции на рынке ипотечного кредитования. В результате снижаются требования к заемщикам и, как следствие, увеличивается размер непогашенной кредиторской задолженности по ипотечным кредитам. Увеличение срока по ипотечному кредитованию, наблюдавшееся в последние несколько лет, позволяет сократить объем непогашенной задолженности. В свою очередь увеличение индекса потребительских цен стимулирует граждан быстрее гасить кредиты, поскольку увеличиваются риски потери будущих доходов и заемщики пытаются сократить свои затраты на обслуживание

оставшихся у них не погашенных займов.

Как показал анализ, при увеличении объема импорта возрастает задолженность по ипотечным платежам, что может быть связано с вывозом свободных средств из страны и, как следствие, их нехваткой для оплаты ипотечных кредитов. Положительная взаимосвязь между задолженностью по ипотечным кредитам и объемом отгруженной продукции может быть объяснима отсутствием самого факта платежа по продукции. Связь между мировыми ценами на нефть и размером задолженности может свидетельствовать и об ухудшении динамики в российском бизнесе и, как следствие, сокращении возможностей оплатить задолженность. Сложно объяснимым является факт наличия прямой связи между размерами полученной организацией прибыли, средним размером трудовой пенсии и размером задолженности. По полученным результатам, рост данных показателей приводит к росту задолженности. Если факт наличия связи между размером трудовой пенсии и размером задолженности можно объяснить тем, что пенсии увеличиваются в основном в условиях нестабильности российской экономики. То есть логическое объяснение прямой взаимосвязи между изменением прибыли и размером задолженности по ипотечным кредитам отсутствует. Получается, что чем выше прибыль, полученная организациями, тем больше размер задолженности, но этот факт противоречит всем ранее полученным нами данным.

Осуществим прогноз развития рынка ипотечного жилищного кредитования на 2015 г. Для этого воспользуемся регрессионным анализом. В связи с ограни-

ченным объемом статистической информации разработка многофакторных моделей затруднена. Поэтому построим несколько однофакторных моделей (табл. 5) и изучим динамику их результатов. Для определения наиболее вероятного объема рынка нами было построено 11 моделей, основные показатели, по которым приведены в табл. 3. Модели прошли проверку по соответствующим гипотезам на предмет корректности осуществления прогнозов. В частности:

- множественный R по всем моделям показал наличие тесной связи между объемом рынка и факторами, представленными в табл. 3;
- расчетное значение критериев Фишера по моделям больше чем критическое (для нашего случая составляющее 5,31), следовательно, полученные уравнения регрессии значимы;
- стандартная ошибка в каждой модели меньше абсолютной величины коэффициента, а это указывает на значимость коэффициента;
- t -статистика свидетельствует о том, что вычисленный t -критерий коэффициента больше $t_{кр}$. (составляющего в нашем случае 2,36), следовательно коэффициент значим;
- F -значение меньше выбранного показателя уровня значимости (для наших расчетов составляющего 5%).

Далее сделаем вывод относительно дальнейшего развития ситуации на исследуемом рынке. Вероятность каждого прогноза мы получили из предположения о том, что наиболее значимой является ситуация которая имеет наиболее близкий к единице множественный R . Исходя из чего, определили данные, представленные в табл. 6 и на их основе спрогнозировали объем рынка.

Таблица 5

**РЕГРЕССИОННАЯ СТАТИСТИКА ПО ПРОГНОЗИРОВАНИЮ
РАЗМЕРА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

Модель на основе	Множественный R	Переменная X	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Критерий Фишера
ВВП	0,9409	16,88	2,148	7,861	4,955E-05	61,79
Оборот розничной торговли	0,9422	47,60	5,985	7,953	4,554E-05	63,26
Номинально начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника	0,9411	38,04	4,833	7,871	4,907E-05	61,96
Объем платных услуг населению	0,9340	162,06	21,916	7,395	7,659E-05	54,68
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)	0,9231	27,93	4,115	6,787	1,397E-04	46,06
Импорт	0,9087	2996,89	486,690	6,158	2,717E-04	37,92
Экспорт	0,9034	1862,36	312,476	5,960	3,382E-04	35,52
Средний размер трудовой пенсии (среднегодовой)	0,9194	118,17	17,875	6,611	1,674E-04	43,71
Цены на нефть Urals (мировые)	0,9034	9178,71	1540,171	5,960	3,383E-04	35,52
Курс доллара	0,8749	26392,27	5165,886	5,109	9,196E-04	26,10
Прибыль по всем видам деятельности	0,8911	100,33	18,069	5,552	5,394E-04	30,83

Как видно из проведенных расчетов (табл. 6), минимальный объем рынка составит 899 513,33 млн. руб., максимальный – 1 243 270,14 млн. руб. Наиболее вероятным объемом рынка является размер в 1 065 009,6 млн. руб. Следовательно, объемы рынка резко снизятся. При условии выполнения наиболее вероятного прогноза это снижение составит 697 513,4 млн. руб.

Выходом из сложившейся ситуации является разработка государственных социальных программ ипотечного кредитования для поддержки определенных сло-

ев населения. В настоящее время это один из наиболее оптимальных выходов из сложившейся ситуации. Развивая подобные программы, государство будет поддерживать посредством ипотеки ряд связанных с жилищным строительством отраслей. Данная мера позволит сохранить рабочие места в соответствующих отраслях, размер налоговых платежей в бюджет, выплачиваемые вознаграждения работкам. Косвенно подобные меры, реализуемые в регионах, позволят снять социальную напряженность и получать социальные пособия.

Таблица 6

**ВЕРОЯТНОСТЬ И ПРОГНОЗ РАЗМЕРА РЫНКА
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Модель на основе	Вероятность	Прогнозируемые значения по расчетным моделям, млн. руб.
ВВП	0,0933	1 198 153,55
Оборот розничной торговли	0,0935	1 243 270,14
Номинально начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника	0,0933	1 240 094,08
Объем платных услуг населению	0,0926	1 182 852,92
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)	0,0916	1 056 483,57
Импорт	0,0901	923 043,56
Экспорт	0,0896	920 004,24
Средний размер трудовой пенсии (средне-годовой)	0,0912	1 096 850,63
Цены на нефть Urals (мировые)	0,0896	899 513,33
Курс доллара	0,0868	1 002 906,18
Прибыль по всем видам деятельности	0,0884	924 026,64

Подобное предложение целесообразно реализовать одновременно с созданием системы привлечения на рынок ипотечного кредитования объектов жилищного строительства долгосрочных ресурсов. Как показала ситуация, наблюдающаяся в декабре 2014 г. на рынке банковских депозитов в РФ, для этого имеются определенные средства. В частности, целесообразно разработать механизм привлечения средств от частных вкладчиков. Таким образом, деньги народа будут работать на сам народ. По нашему мнению, основой развития обновленного ипотечного рынка должны стать организации жилищно-строительной кооперации, получающие, с одной стороны, средства от пайщиков (населения), с другой стороны – от государства в лице банков с государственным участием или коммерческих банков, допущенных в реализацию соответствующей программы. При этом целесообразно предусмотреть равные условия для всех банков в возможности их участия в финансировании. Особый контроль со стороны государства целесообразно установить за кооперативами, на которые возлагается функция по строительству жилья, поскольку они будут распоряжаться значительными средствами. Необходимо создать механизм регулярного мониторинга целевого использования денежных средств. Функцию по контролю целесообразно разделить между банковской системой, финансирующей проект, и соответствующими государственными органами. По нашему мнению, развитие подобной системы позволит банком застраховать свои риски, частным инвесторам – выгодно вложить свои средства, а экономике страны – получить импульс к росту.

Литература

1. Об основах федеральной жилищной политики [Электронный ресурс]: закон РФ от 24 дек. 1992 г. №4218-1 (ред. от 22 авг. 2004 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 26 авг. 1996 г. №1010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Борисова О.В. и др. Корпоративные финансы [Текст]: учеб. и практикум для академического бакалавриата / О.В. Борисова, Н.И. Малых, Ю.И. Грищенко, Л.В. Овешникова. – М.: Юрайт, 2014. – 651 с.
4. Ипотечное кредитование в 1-м полугодии 2014 г. [Электронный ресурс] // Рейтинговое агентство «Эксперт РА»: официальный сайт. URL: http://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_1h2014/.
5. История развития ипотеки в России [Электронный ресурс] // Ипотека легко: официальный сайт. URL: <http://www.ipoteka-legko.ru/istoriya-razvitiya-ipoteki-v-rossii/>.
6. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России [Текст] / М.П. Логинов // ЭКО. – 2004. – №9. – С. 115-132.
7. Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах [Электронный ресурс] // Русьипотека: аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации: официальный сайт. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statistika/.
8. Ткаченко И.Ю. Инвестиции [Текст] / И.Ю. Ткаченко, Н.И. Малых. – М.: Академия, 2009. – 240 с.
9. Ужegov А.Н. Обзор нормативно-правовой базы развития ипотеки [Текст] / А.Н. Ужegov // Финансовый менеджмент. – 2013. – №5. – С. 120-124.

Ключевые слова

Ипотечное кредитование; развитие рынка ипотечного кредитования; факторы; влияющие на рынок ипотечного кредитования.

Борисова Ольга Викторовна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность. Выбранная автором тема исследования является актуальной, поскольку сегодня многие семьи, проживающие на территории Российской Федерации, нуждаются в улучшении жилищных условий. Это можно осуществить только посредством развития рынка ипотечного жилищного кредитования и тех механизмов, которые применяются на нем.

Научная новизна и практическая значимость. Исследование, проведенное автором, позволило представить общую картину становления рынка ипотечного кредитования объектов жилищного строительства в РФ, тенденции его дальнейшего развития.

Особого внимания в работе заслуживает проведенный автором корреляционно-регрессионный анализ, позволяющий уже сегодня определить потенциально возможный объем снижения ипотечного кредитования объектов жилищного строительства в РФ. Существенным вкладом автора в развитие теории финансов являются предложения относительно механизма дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования объектов жилищного строительства, связанные с развитием жилищно-строительной кооперации.

Практическая значимость работы состоит в том, что проведенное исследование и выявленные взаимосвязи между показателями позволяют понять сущность явлений, происходящих на рынке ипотечного кредитования объектов жилищного строительства, и найти рычаги для изменения ситуации в лучшую сторону.

Таким образом, представленная работа является актуальной и содержит в себе как научную, так и практическую значимость. Она полностью отвечает требованиям, предъявленным к работам подобного рода, и может быть рекомендована к публикации.

Адамов Н.А., д.э.н., профессор, зав. кафедрой финансов Автономной некоммерческой организации высшего образования Центрального университета «Российский университет кооперации»