

Нуржигитова А.С.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

A.S. Nurzhigitov

THE ECONOMIC CONTENT OF MORTGAGE BONDS

УДК: 336.432

В статье рассматривается ипотека, как элемент экономической системы. Рассмотрены основные черты ипотеки влияющие на развитие жилищного рынка.

In article it is considered elements of economics systems. Functioning of an infrastructure and it is offered to a way of development the share market.

В условиях хронического недостатка государственных средств, традиционной задачей для органов власти всех уровней стало привлечение внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением “квартирного вопроса” специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Ипотека – это залог недвижимости с получением ипотечного кредита, дающего возможность приобрести жилье. Закладываться может любая недвижимость, находящаяся в собственности заемщика, очень часто закладывается именно приобретаемая в кредит недвижимость.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты:

1) залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства;

2) ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны;

3) создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных, оборотные средства увеличиваются на величину образуемого фиктивного капитала).

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Особенно следует выделить функции ипотечного кредитования и особенности такого рода кредита, которые дают ему преимущество перед другими способами кредитования.

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита:

1) обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит).

2) длительность срока предоставления кредита.

3) большинство ипотечных ссуд носят целевой характер;

4) ипотечный кредит считается относительно низко рискованной банковской операцией.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Создание указанной системы позволит:

1) увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;

2) активизировать рынок жилья;

3) вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;

4) привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;

5) обеспечить развитие строительного комплекса;

6) оживить экономику страны в целом.

Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности.

Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

Существует еще одна важная сторона влияния системы ипотечного кредитования на стабильность банковской системы, связанная с функционированием вторичного рынка ссуд, обеспеченных закладными. Этот рынок способствует переливу капитала в более рентабельную сферу экономики (диверсификация банковского капитала), а также уменьшает разницу между процентными ставками в различных географических районах, что способствует формированию единой цены капитала в масштабе страны.

Таким образом, значение ипотеки для экономики страны заключается в следующем:

1) вовлечение капиталов в виде недвижимости в хозяйственный оборот через механизмы залога, через вторичный рынок закладных ценных бумаг - существенный фактор оздоровления экономики;

2) рынок недвижимости “связывает” значительную часть денежных средств и этим самым является важным антиинфляционным фактором. Например, в США 25% дохода среднего американца уходит на оплату долгов по недвижимости,

3) денежные средства населения, включаемые в недвижимость, фактически включаются в развитие села, города, местного строительного комплекса, в создание и поддержку рабочих мест, а не уходят на сторону (например, не финансируют зарубежных производителей через покупку импортных потребительских товаров);

4) применительно к работе банков освоение технологии кредитования под залог, в особенности под залог недвижимости, позволяет сделать шаг к общепринятой в мире системе обеспечения гарантий возвратности кредитов.

На наш взгляд для стабильного развития Республики Казахстан необходимо уделять должное внимание развитию системы ипотечного кредитования, так как развитие данной системы - это очередной шаг в развитии рыночных отношений в Казахстане.

Литература

1. Валентинова Л. Ипотечное кредитование // Промышленность Казахстана. – 2004. – №8. – С. 12-15.
2. Глеуберген Д. Развитие системы ипотечного кредитования в экономике Казахстана // Аналитическое обозрение. – 2005. – №4. – С. 40-43.

Рецензент: д.э.н. Арзыбаев А.А.