

УДК 336.71

Б. Р. Лубсанов*Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация*

НЕОБХОДИМОСТЬ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

АННОТАЦИЯ. В статье представлены причины необходимости развития отечественного рынка ипотечного жилищного кредитования. Отмечается, что решением жилищного вопроса с учетом текущей платежеспособности населения является ипотечное жилищное кредитование. Рассматривается структура населения по уровню доходов, динамика доступности жилья, причины изменения цен на рынке недвижимости, а также преимущества развития ипотечного жилищного кредитования для государства, заемщиков и банковской системы в целом. Проведен анализ структуры расходов населения с целью получения информативной картины о возможности получения и обслуживания ипотечного кредита. Описываются факторы, влияющие на изменение цен на рынке недвижимости. В качестве одного из факторов предложена стоимость владения недвижимостью с точки зрения инвестора и потенциального заемщика. На основании изложенного обоснована необходимость поддержки ипотечного жилищного кредитования в России.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Ипотечное кредитование; доступность жилья; заемщик; прожиточный минимум; потребительская корзина; заработная плата.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 31 июля 2016 г.; дата принятия к печати 31 августа 2016 г.; дата онлайн-размещения 30 сентября 2016 г.

B. R. Lubsanov*Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation*

NECESSITY OF DEVELOPING MORTGAGE HOUSING CREDITING IN RUSSIA AT THE PRESENT MODERN STAGE

ABSTRACT. This article presents the reasons of necessity to develop the national market of mortgage housing crediting. It notes that solving the housing problem in view of the current solvency of the population is mortgage housing crediting. It considers the population structure in terms of income level, housing affordability dynamics, causes of changing prices on the real estate market, as well as advantages of developing mortgage housing crediting for the government, borrowers and the banking system on the whole. The article makes an analysis of the structure of personal consumption expenditures in order to obtain an informative picture of opportunities obtaining and servicing the mortgage credit. It describes factors affecting the change of prices on the real estate market. As one of the factors, it offers the cost of real estate ownership from the point of view of an investor and a potential borrower. Based on the above, it substantiates the necessity of supporting the mortgage housing crediting in Russia.

KEYWORDS. Mortgage crediting; affordability of housing; borrower; subsistence minimum; consumer basket; salary.

ARTICLE INFO. Received July 31, 2016; accepted August 31, 2016; available online September 30, 2016.

В современном мире роль ипотечного кредитования в экономике очень велика, поскольку это один из немногих способов решения жилищной проблемы. У большинства населения нет высоких доходов, с помощью которых они могли бы приобрести недвижимость в течение небольшого промежутка времени путем накоплений. Россия в данном случае не является исключением.

© Б. Р. Лубсанов, 2016

Baikal Research Journal

электронный научный журнал Байкальского государственного университета

По данным Федеральной службы государственной статистики, среднедушевой доход менее 20 тыс. р. составляет у 43,4 % опрошенных, от 20 до 40 тыс. р. — у 33,6 %, свыше 40 тыс. р. — у 23 % (рис. 1). Указанная картина является критической, и с 2008 г. не имела прецедентов. В относительном выражении «скорость обеднения» россиян в 2015 г. стала рекордной за последние 16 лет. «У нас обозначается очень резкое падение доходов, — по словам вице-премьера Российской Федерации О. Голодец. — Резкое и по реальному уровню заработной платы, и вообще доходов. Это все отражается на снижении покупательской способности населения»¹. Число россиян с доходами ниже прожиточного минимума по итогам 2015 г. возросло на 3,1 млн чел. (до 19,2 млн), или до 13,4 % всего населения. В 2014 г. за чертой бедности был каждый девятый россиянин, в 2015 г. — каждый седьмой [1].

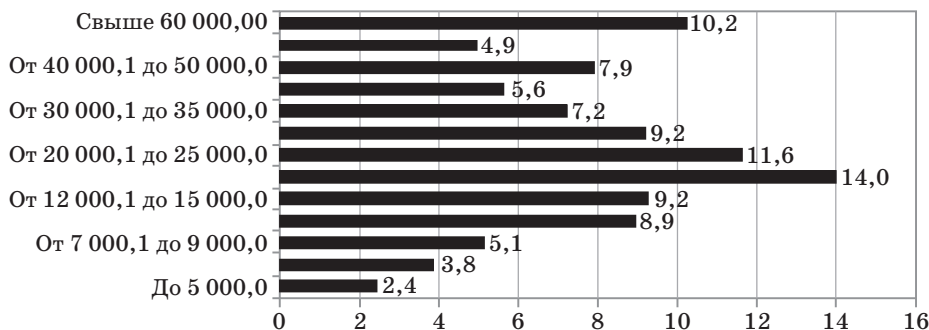


Рис. 1. Структура населения России по величине среднедушевого дохода в 2015 г., %
(Составлено по данным: URL : http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#)

Прожиточный минимум представляет собой стоимостную оценку продовольственной корзины, а также различных платежей и сборов и устанавливается Правительством Российской Федерации, задачами которого являются:

- оценка уровня жизни населения Российской Федерации при разработке и реализации социальной политики и федеральных социальных программ;
- обоснование устанавливаемого на федеральном уровне минимального размера оплаты труда;
- определение устанавливаемых на федеральном уровне размеров стипендий, пособий и других социальных выплат, формирования федерального бюджета, других установленных федеральным законом целей².

Продовольственная корзина, входящая в прожиточный минимум, состоит из продуктовой части (50 %) и непродовольственной части — непродовольственные товары (25 %) и услуги (25 %).

Прожиточный минимум на I кв. 2016 г. на трудоспособного гражданина был 10 524 р.³ По расчетам органов государственной власти, указанной суммы прожиточного минимума достаточно для обеспечения жизнедеятельности человека. На наш взгляд, указанная величина является сугубо статистической. Стоит отметить, что в расчете показателя участвует узкий набор продуктов питания, в связи с чем итоговая сумма занижена, если сравнивать с реальным уровнем потребления. При этом, по мнению И. Полякова из Центра макроэкономического анализа и кратко-

¹ URL : <http://www.vedomosti.ru/economics/news/2016/03/23/634774-golodets-priznala-obednenie>.

² О прожиточном минимуме в Российской Федерации : федер. закон от 24 окт. 1997 г. № 134-ФЗ (ред. от 3 дек. 2012 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации за I квартал 2016 г. : постановление Правительства РФ от 9 июня 2016 г. № 511 // СПС «КонсультантПлюс».

срочного прогнозирования, Росстат учитывает различные показатели для подсчета прожиточного минимума и индекса потребительских цен, используемого при расчетах величины инфляции. Например, по его предположению, для расчета прожиточного минимума используется меньше импортных товаров, а для товарной группы «мясо» — больше дешевого мяса птицы [2].

Однако для лиц, получающих доход ниже прожиточного минимума, государство предоставляет дополнительные социальные гарантии. В связи с этим, для государства рост бедности несет в себе колоссальную нагрузку на бюджет, а также усиление социальной напряженности.

Интересным является тот факт, что прожиточный минимум может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону. В свою очередь, на практике в России, как правило, не происходит снижение цен на товары массового потребления. Исключением является период сезонного снижения цен на овощи и фрукты. Снижение прожиточного минимума может быть вызвано стремлением Правительства Российской Федерации сбалансировать региональные бюджеты без увеличения трансфертов из центра, полагает экономист Н. Зубаревич [3].

В прожиточный минимум не входят транспортные расходы, а также расходы по обслуживанию кредитов, на образование, медицинские препараты, а также развлечения. С учетом развития современного общества доля указанных расходов в составе общих расходов граждан только увеличивается. Например, появление кабельного или спутникового телевидения, мобильной связи, Интернета поспособствовало увеличению расходов. Однако современный мир уже не представляется без данных благ цивилизации.

Зная структуру расходов, а также приняв условие, что прожиточный минимум равен только величине потребительской корзины без дополнительных сборов и платежей, можно вычислить сумму, необходимую для жизнедеятельности человека. Продовольственная часть потребительской корзины, равная прожиточному минимуму, составляет 50 %, т. е. 5 262 р. по состоянию на I кв. 2016 г. В свою очередь, согласно представленной структуре расходов домохозяйств на 1 члена семьи в 2014 г. (рис. 2), продукты питания — 28 % расходов, тогда общие расходы составят 18 793 р. Это минимальная сумма, необходимая для обеспечения жизнедеятельности человека, поскольку, как было указано ранее, потребительская корзина состоит из ограниченного продуктового ассортимента.



Рис. 2. Структура расходов домохозяйств на 1 члена семьи в 2014 г., %
(Составлено по данным: URL : http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#)

Возвращаясь к структуре населения по доходам, приходим к выводу, что около 40 % (среднедушевой доход ниже 20 000 р.) трудоспособного населения не может позволить себе дополнительные расходы, при этом не изменив текущий уровень потребления. У оставшихся 60 % есть возможность начать накопления или приобрести недвижимость с помощью ипотечного жилищного кредитования. Как правило, используется второй способ, поскольку в условиях повышенной инфляции накопления теряют свою ценность. А с учетом того, что цена квартиры несоизмерима с величиной заработной платы, то срок накоплений составит длительное время. Например, стандартная площадь 1-комнатной квартиры, так называемой «хрущёвки», составляет 30 м², а стоимость 1 м² — 56 тыс. р., то ее цена будет 1 680 тыс. р. С учетом отчислений в накопления в размере 20 тыс. р. ежемесячно, срок ее приобретения составит 12 лет при условии, что стоимость жилья не поменяется.

Графики динамик среднемесячной номинальной заработной платы и средней цены на недвижимость за 1 м², а также условной доступности 1 м² жилья (отношение среднемесячной заработной платы к стоимости 1 м² жилья) указывают, что уровень заработной платы из года в год показывает стабильно положительную динамику, тогда как стоимость жилья, достигнув уровня выше 56 495 р. в 2008 г., остановилась на этом уровне (рис. 3).

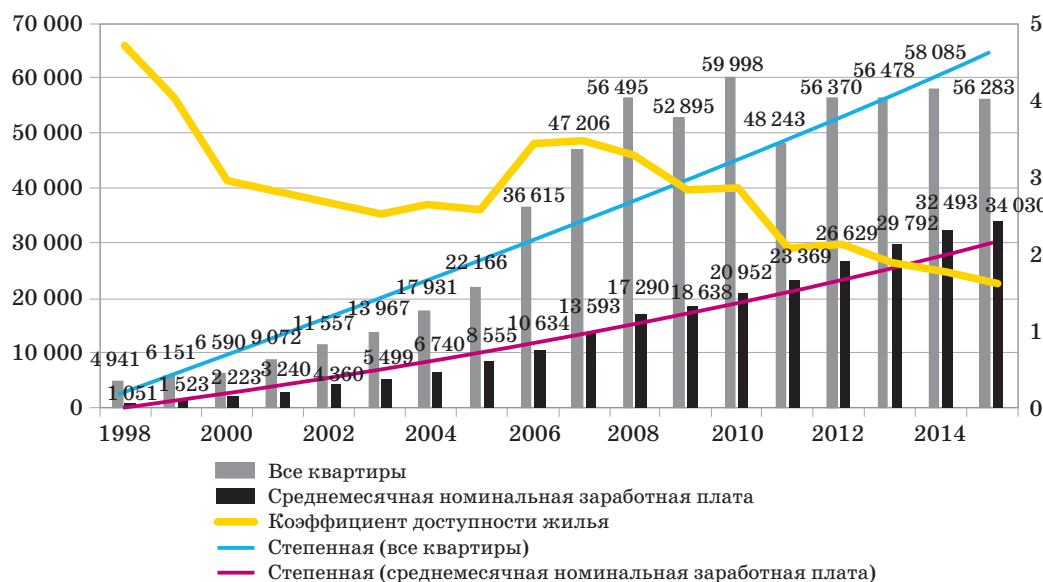


Рис. 3. Динамика среднемесячной номинальной заработной платы и средней стоимости 1 м² квартиры, р.

(Составлено по данным: URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

Рост уровня заработной платы объясняется, в первую очередь, повышенной инфляцией в стране, которая, как было отмечено ранее, влияет на прожиточный минимум. Исходя из величины прожиточного минимума, рассчитывается минимальный размер оплаты труда (МРОТ). Увеличение МРОТ является отправной точкой повышения среднего уровня заработной платы в стране, так как влияет на уровень дохода работников бюджетного сектора. В условиях дефицита бюджета к увеличению МРОТ необходимо подходить с особой осторожностью [4].

Стоит отметить, что повышение заработной платы в стране без увеличения производительности труда ведет к росту цен. Поскольку в составе себестоимости любой

продукции или услуги увеличиваются расходы на оплату труда, при этом физически объем работы остался неизменным. В свою очередь, повышение уровня заработной платы ведет к увеличению текущего потребления, что стимулирует рост цен, единственным ограничителями которого могут являться конкуренция по управлению расходами и технологическая конкуренция.

Стабилизация же цен на недвижимость в России связана с началом мирового финансового кризиса, отправной точкой которого стало банкротство банка «Lehman Brothers» в сентябре 2008 г. [5]. Последствием данного кризиса стало резкое снижение цен на сырье, что критически отражается на российской экономике. В итоге крупные приобретения для домохозяйств остались под вопросом, так как нет уверенности в ближайшем будущем. По базовому закону спроса и предложения при отсутствии спроса и неизменном предложении цена на товар снижается или остается на неизменном уровне, что произошло с рынком недвижимости в 2009 г.

Рассмотрев указанные факторы, очевидна причина снижения коэффициента доступности жилья: превышение темпов роста средней заработной платы над темпами роста цен на недвижимость. Однако, как было уже отмечено, с учетом высокой стоимости квартир накопить на собственную недвижимость с учетом получения среднего или ниже среднего по стране дохода не представляется возможным. Именно поэтому для достижения цели используется следующий инструмент — ипотечное жилищное кредитование.

О развитости ипотечного жилищного кредитования в стране можно судить по соотношению объемов задолженности к валовому внутреннему продукту. Так, например, по данным председателя правления банка «DeltaCredit» С. Озерова, во Франции и Германии это соотношение составляет 40–45 %, а в США и Великобритании — 70–80 %⁴. В России этот показатель равен 4,9 % по состоянию на 1 января 2016 г., что в десятки раз меньше, чем в развитых странах⁵. Это свидетельствует о перспективах для роста объемов ипотечного кредитования в России, в пользу развития которого свидетельствуют преимущества для участников данного рынка: заемщиков, кредитных организаций, государства.

Как уже было отмечено, неоспоримым преимуществом ипотечного кредитования для заемщика является сама возможность приобретения жилья, так как других способов осуществить это в текущих условиях нет. Однако помимо этого у ипотечного кредитования есть ряд других преимуществ.

В первую очередь, это фиксация стоимости жилья в момент приобретения. В условиях роста цен на жилье скорейшая покупка является правильным шагом. Ключевыми факторами роста цен на жилье выступают инфляция и платежеспособный спрос. Результатом воздействия первого фактора является удорожание себестоимости строительства за счет роста цен на строительные материалы, а также увеличения затрат на оплату труда. Нельзя не отметить, что в борьбе за снижение инфляции Банк России принимает все необходимые меры: при низкой инфляции ниже волатильность валютного курса и финансовых рынков, а значит, меньше риски для предпринимателей и больше количество инвестиционных проектов, которые получают шанс реализоваться [2].

Себестоимость строительства указывает на тот минимальный порог, ниже которого стоимость объекта недвижимости не должна опуститься, поскольку по законам рынка продавец не должен продавать товар ниже составленных затрат. Первоначальным продавцом в случае с рынком недвижимости является застройщик,

⁴ URL : <http://mobile.bankir.ru/publication/view/10005585>.

⁵ URL : www.cbr.ru и www.gks.ru.

который в конечном итоге при возведении объекта несет все расходы, включающие расходы на приобретение материалов, деталей, конструкций, топлива, энергии, оплату труда наемных работников, компенсацию износа основных производственных фондов, а также затраты на приобретение земельного участка и проектно-сметные расходы [6].

В современной действительности себестоимость растет в силу высокой инфляции на строительную продукцию. Согласно представленному графику (рис. 4) удорожание стоимости происходит из года в год. Только в 2009 г. стоимость строительных материалов снизилась по сравнению с предыдущим годом. Во многом это связано с мировым финансовым кризисом, который привел к снижению спроса на жилье и, как следствие, на стройматериалы. Здесь видна также прямая корреляция между стоимостью жилья и инфляцией строительных материалов. Соответственно, рост стоимости строительных материалов порождает и увеличение цен на жилье, о чем свидетельствует рис. 4.

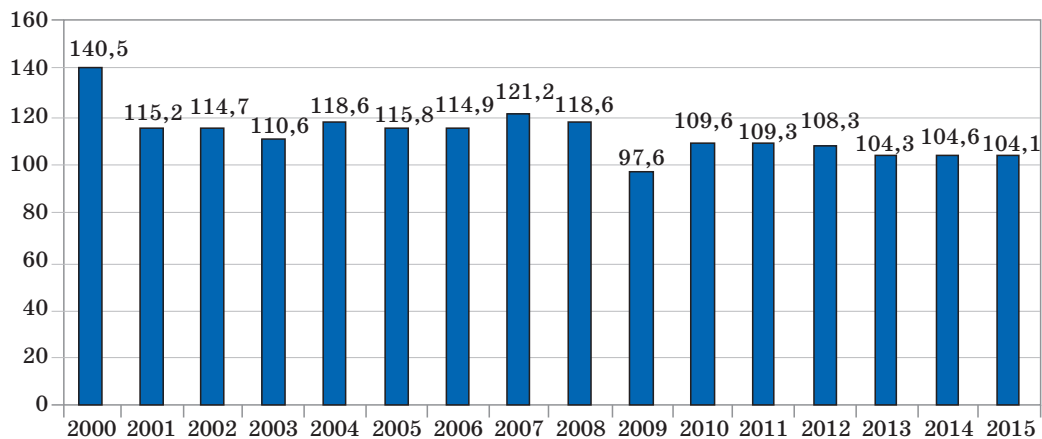


Рис. 4. Динамика темпов роста цен на строительные материалы, %
(Составлено автором по данным: URL : http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

Спрос в условиях кризиса низок, поскольку фактически население не расходует средства на приобретение жилья. Оно обеспокоено текущим потреблением. В условиях кризиса потенциальные заемщики также остерегаются брать ипотечные кредиты, потому что не уверены в стабильности своего положения.

На наш взгляд, стабильность экономики влияет на уверенность населения в завтрашнем дне, что положительно воздействует и на развитие кредитных организаций, поскольку экономическая стабильность снижает кредитные риски, реализация которых связана с работодателем заемщика. Об этом свидетельствует индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики. Указанный индекс отражает потребительские ожидания населения. Чем хуже ситуация в экономике, тем ниже указанный индекс. Так, в 1998, 1999, 2009, 2015 гг. указанный показатель находился ниже уровня «-20» (рис. 5), что свидетельствует об отражении кризиса на настроения населения.

По данным Всероссийского центра исследования общественного мнения, с конца 2014 г. количество респондентов, ощущавших лично на себе негативное влияние кризиса, с каждым месяцем увеличивалось, но одновременно число считавших, что экономика в кризисе, снижалось почти всю первую половину 2015 г. [7].

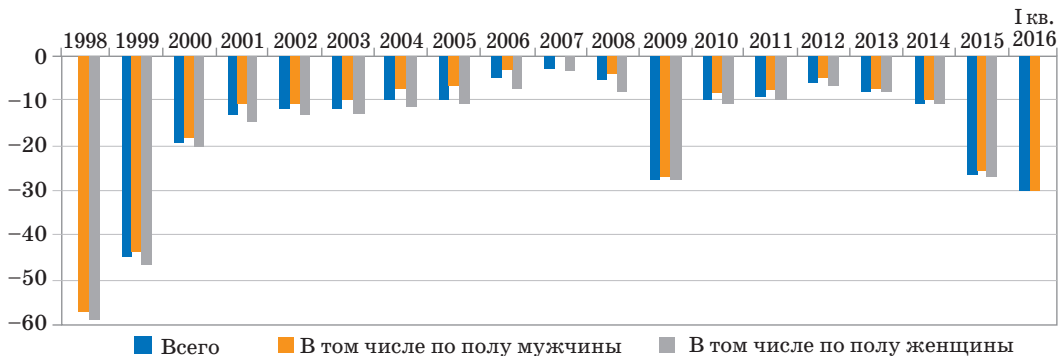


Рис. 5. Динамика индекса потребительской уверенности в России, %
(Составлено по данным: URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/)

В результате кризис способствует снижению цен, но, с другой стороны, уменьшает возможности приобретения жилья. В выигрыше в данной ситуации граждане, у которых есть свободные сбережения или у которых есть стабильный источник дохода, позволяющий получить ипотечный кредит.

Немаловажным преимуществом ипотечного кредитования для заемщика является сама инфляция. При выдаче кредита заемщик получает график платежей, которые рассчитаны исходя из срока, суммы и процентной ставки. С учетом того, что кредитная организация рассчитала платежеспособность заемщика, следует вывод, что его доход позволит осуществлять ежемесячные платежи. Инфляция для заемщика будет обозначать реальное снижение долговой нагрузки в связи с обесцениванием денег, так как было отмечено ранее, инфляция в конечном итоге увеличивает номинальный доход заемщика при индексации заработной платы, а платеж по ипотечному кредиту остается на текущем уровне.

Для кредитных организаций ипотечное кредитование является привлекательным инструментом, который позволяет получать доход с минимальным риском, поскольку обеспечением по нему является залог недвижимости. Как правило, ипотечный кредит носит долгосрочный характер, что позволяет кредитору получать стабильный процентный доход на протяжении всего срока. Однако для минимизации кредитного риска требуется тщательный подход к оценке заемщика и приобретаемого объекта недвижимости, что накладывает колоссальную ответственность на лиц, принимающих решения о выдаче кредита. От принятого решения зависит: будет ли банк получать стабильно доход. Речь не идет об убытке в силу того, что кредит обеспечен. Формирование резерва на возможные потери по ипотечным кредитам является временным, так как при затруднении в погашении кредита банк реализует право залога и в конечном итоге возместит понесенные расходы. Инфляция также имеет положительную сторону для кредитных организаций, так как увеличивает рыночную стоимость заложенного имущества, тем самым снижая кредитный риск. Например, на протяжении 2000–2016 гг. рынок жилья демонстрировал различную динамику в зависимости от периода охвата (рис. 6). Если рассматривать фрагментарно представленный график, то рост чередуется со снижением, а если охватить весь период, то очевиден положительный тренд по обоим рынкам жилья, что положительно для кредиторов (см. рис. 6).

Согласно данному графику (см. рис. 6) первичный рынок жилья быстрее реагирует на происходящие в экономике изменения. Это обусловлено, по нашему мнению, в первую очередь, наличием временного лага между приобретением квартиры

по договору долевого участия и получением свидетельства о праве собственности. Указанный временной промежуток вселяет в покупателей определенный страх, обусловленный риском стать дольщиком «долгостроя», поскольку при возникновении трудностей застройщику сложно выполнить взятые на себя обязательства. Так, по состоянию на 2 июля 2016 г. в Иркутской области 13 застройщиков объявлены банкротами, количество заключенных договоров долевого участия с которыми составляло 1 031⁶.

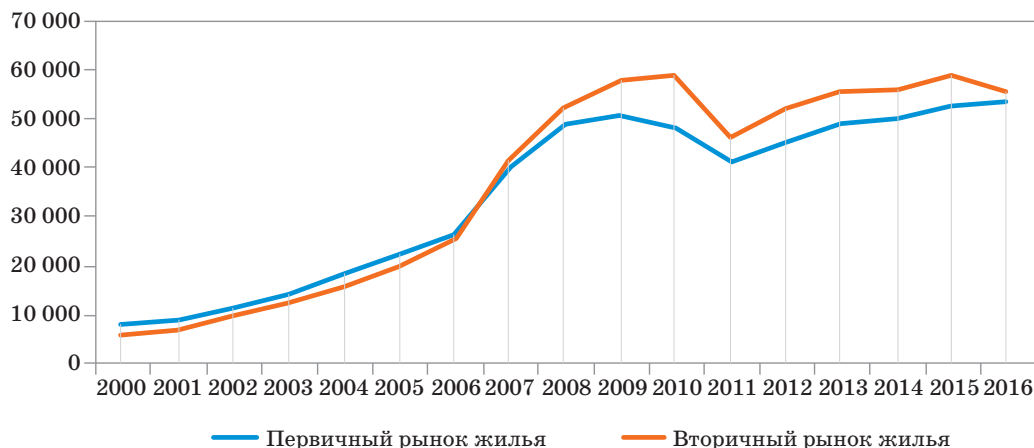


Рис. 6. Динамика средней цены 1 м² жилья на первичном и вторичном рынках, р.
(Составлено по данным: URL : http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

Указанный риск особо важен для дольщиков — ипотечных заемщиков, у которых текущее жилье является съемным, поскольку они не могут позволить себе долгосрочно арендовать жилье и осуществлять ежемесячные платежи по кредиту.

Для прогнозирования изменения цен на недвижимость необходимо разобраться с факторами, влияющими на этот рынок. По нашему мнению, к данным показателям можно отнести следующие факторы:

- платежеспособный спрос;
- предложение жилья;
- стоимость владения;
- себестоимость строительства.

Спрос зависит от обеспеченности жильем населения. В условиях постоянного подрастания молодежи для создания семьи требуется новое жилье. Времена, когда государство обеспечивало население путем предоставления социального найма жилья, с переходом к рыночной экономике ушли в прошлое. При оценке указанного фактора необходимо учитывать демографические ямы и взрывы. Помимо этого также стоит отметить старение жилищного фонда в стране, в результате которого наблюдается значительный износ жилья и, как следствие, появление необходимости приобретения нового. Немаловажным фактором изменения цен является процесс урбанизации, когда население покидает сельскую местность и переезжает в города, в результате чего у первых спрос на жилье снижается, а у вторых увеличивается.

Предложение на рынке недвижимости зависит от множества факторов, в том числе и факторов, влияющих на спрос. Особого упоминания заслуживает изменение предложения в кризис, которое не изменяется, а порой увеличивается за счет

⁶ URL : <http://irkobl.ru/sites/stroynadzor/OSTOROGNO/BANKROT>.

ипотечных заемщиков. Это связано с их неспособностью оплачивать кредит, в результате чего они вынуждены реализовывать с существенным дисконтом объекты недвижимости. С другой стороны, по мнению эксперта центра «Общественная дума» П. Ивченкова, сейчас есть все предпосылки к тому, чтобы образовалась устойчивая тенденция к сокращению объемов строительства жилья в России. Застройщики достраивают то, что было начато в более благоприятные экономические времена, а объемы новых строителств существенно уменьшаются. Это означает ускорение сокращения ввода объемов жилья в будущем [8].

Стоимость владения, во-первых, зависит от расходов, связанных с обслуживанием кредита, арендными платежами, оплатой коммунальных услуг, величиной процентных ставок по вкладам и, во-вторых, непосредственно стоимостью приобретенного жилья. Причем стоимость владения влияет на две категории граждан: инвесторы и потенциальные заемщики.

Для инвесторов стоимость владения равна доходности от аренды объекта недвижимости, т. е. годовой доход от аренды за минусом расходов на коммунальные услуги, соотнесенный со стоимостью приобретения. Данная доходность сравнивается с эффективной процентной ставкой по вкладам. И в случае, если доходность ниже, то стоимость владения имеет отрицательную величину и приобретение жилья не имеет смысла. Исключением в данной ситуации является ставка на рост стоимости объекта недвижимости. В кризис инвестиции в недвижимость в долгосрочном периоде могут принести инвесторам существенный доход, но настораживают их риски дальнейшего снижения цен [9].

Для потенциальных заемщиков стоимость владения рассчитывается следующим образом: сравнивается ежемесячный платеж по ипотечному кредиту плюс расходы на коммунальные услуги с размером арендной платы аналогичного объекта недвижимости. Если величина аренды существенно ниже, то с вопросом о приобретении жилья стоит повременить, поскольку есть высокий риск не справиться с обслуживанием взятого ипотечного кредита.

Себестоимость строительства является производной от инфляции и курса национальной валюты. В результате воздействия этих факторов в конечном итоге в России себестоимость строительства не уменьшается. Снижение цен на недвижимость на первичном рынке (которое произошло в кризис) обусловлено готовностью застройщиков получить хоть и незначительную, но прибыль в отсутствии спроса. Таким образом, есть все предпосылки для роста цен на недвижимость, что увеличивает привлекательность ипотечного кредитования для банков в России, также указанный рост цен позволит увеличить объемы кредитования за счет повышения средней выдачи кредита.

Высокая инфляция имеет и оборотную сторону для кредитных организаций, так как увеличивает процентный риск, поскольку ставки по выданным ипотечным кредитам фиксированы, а ставки по источникам привлечения увеличиваются. В связи с этим банки моментально реагируют на изменения ключевой ставки Центробанка, которая, в свою очередь, находится в прямой зависимости с уровнем инфляции [10].

Еще одним преимуществом ипотечного кредитования для кредитных организаций является незначительная вероятность наступления дефолта заемщиков, о чем свидетельствует относительно низкий процент ссуд, непогашенных в установленный договором срок, по сравнению с автокредитованием и потребительским кредитованием. Так, согласно данным Центрального Банка Российской Федерации, по состоянию на май 2016 г. указанный показатель по ссудам на приобретение жилья (за исключением ипотечного кредитования) равен 4,4 %; по ипотечным жилищным ссудам — 10,8 %; по автокредитам — 15,4 %; по иным потребительским ссудам — 16,1 %. Указанная ситуация, по нашему мнению, возможна в силу психологическо-

го фактора и при этом является очередной причиной развития данного инструмента для кредитных организаций. Для многих заемщиков вопрос приобретения жилья стоит довольно остро, поскольку от этого шага зависит их дальнейшая жизнь. Так, например, многие ставят вопрос о рождении детей только после приобретения жилья, что является вполне логичным. В связи с этим при покупке жилья они относятся к взятому кредиту с ответственностью, так как при возникновении проблем с погашением кредита кредитная организация может обратиться в суд за взысканием заложенного имущества, а, как правило, у большинства ипотечных заемщиков приобретенное жилье единственное.

Для государства развитие ипотечного кредитования должно носить первостепенный характер, поскольку оно обеспечивает выход страны из инвестиционного кризиса, а также способствует созданию условий для устойчивого роста российской экономики путем инвестирования средств в строительство жилья, развития смежных с ним отраслей, создания новых рабочих мест и распределения неликвидных сбережений в реальную отрасль экономики [11, с. 178].

В современном мире в условиях развитости технологий строительства применяется значительное количество строительных материалов, причем их перечень очень разнообразен. Если говорить об отраслях, которые затрагивает строительство, то это деревообрабатывающая отрасль, черная и цветная металлургия, производство цемента, кирпича, газобетона, пенобетона, металлоконструкций, производство отделочных материалов, где ассортимент очень велик [12]. В процессе строительства применяется также ручной и машинный труд, что в первом случае положительно влияет на рынок труда. Строительная отрасль позволяет поглотить огромный пласт неквалифицированной рабочей силы. Для России этот вопрос является актуальным, поскольку с учетом развития современной рыночной экономики, где значительная часть населения занята в торговле, прирост рабочей силы в строительной отрасли позволит увеличить валовой внутренний продукт. Однако рост в данной отрасли невозможен без внутренних источников, коим является платежеспособный спрос на недвижимость, а поддержку ему может оказать ипотечное кредитование.

Говоря о машинном труде, речь идет о развитии машиностроения для строительной отрасли. Россия, являясь наследником Советского Союза, на текущий момент не перестроила свою политику в области поддержки современных технологий и во многом отстает от своих конкурентов в этом направлении. Значительная поддержка идет только в оборонно-промышленный комплекс. При содействии развития гражданского машиностроения и ипотечного кредитования экономика может получить колоссальный экономический эффект.

Стоит также отметить, что ипотечное кредитование является инструментом эффективного распределения свободных средств населения и организаций, находящихся в кредитных организациях, создавая мультипликативный эффект в экономике. В случае с первичным рынком недвижимости средства заемщиков идут на строительство нового жилья, что влечет к росту строительной и сопутствующих ей отраслей. И как было уже отмечено, в конечном итоге это повышает уровень занятости населения, а также способствует увеличению объемов валового внутреннего продукта.

Немаловажным фактором для стабильности государства является обеспечение занятостью населения. Высокий уровень безработицы в сочетании с другими элементами неустойчивости, такими как низкий уровень социальной защиты, имущественное неравенство, зачастую являются основной предпосылкой эскалации социальной напряженности.

Таким образом, подводя итоги, следует отметить, что развитие ипотечного жилищного кредитования крайне необходимо для общества, финансовой системы и экономики в целом, поскольку позволяет получить ряд преимуществ:

1. Возможность приобретения жилья населением в условиях низкого уровня доходов.

2. Эффективное распределение средств населения и организаций в пользу реального сектора экономики.

3. Фиксация стоимости приобретенного жилья, а также снижение долговой нагрузки для заемщика в условиях повышенной инфляции.

4. Распределение средств в надежные активы и получение стабильного дохода для кредитных организаций.

5. Рост занятости в силу обеспечения дополнительными рабочими местами от мультипликационного эффекта.

Государство является конечным бенефициаром указанных преимуществ, поскольку совокупность перечисленных положительных моментов является одним из залогов устойчивого развития.

Список использованной литературы

1. Кувшинова О. Россияне беднеют рекордными темпами [Электронный ресурс] / О. Кувшинова. — Режим доступа : <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2016/03/22/634505-rossiyane-bedneyut#/galleries/140737492681737/normal/1>.

2. Окунь С. Инфляция и прожиточный минимум устремились в разные стороны [Электронный ресурс] / С. Окунь. — Режим доступа : <http://www.kommersant.ru/doc/2937939>.

3. Аптекарь П. Прожиточный минимум хитрости [Электронный ресурс] / П. Аптекарь. — Режим доступа : <http://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2016/03/15/633552-prozhitochnii-minimum-hitrosti>.

4. Калиновский И. МРОТ на замке [Электронный ресурс] / И. Калиновский. — Режим доступа : <http://expert.ru/2015/03/3/mrot-na-zamke>.

5. Бочкарева Т. Почему обанкротился Lehman Brothers [Электронный ресурс] / Т. Бочкарева. — Режим доступа : <http://www.vedomosti.ru/finance/articles/2010/03/15/pochemu-obankrotilsya-lehman-brothers>.

6. Насонова А. Себестоимость строительства жилья в Москве — около 55 000 рублей за 1 кв. м [Электронный ресурс] / А. Насонова. — Режим доступа : <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2014/11/11/skolko-stoit-metr>.

7. Кувшинова О. Россияне осознали, что кризис — это надолго [Электронный ресурс] / О. Кувшинова. — Режим доступа : <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2016/01/20/624694-rossiyane-osoznali-chto-krizis-eto-nadolgo>.

8. Королева А. Министр намерен не допустить роста цен на жилье [Электронный ресурс] / А. Королева. — Режим доступа : <http://expert.ru/2015/12/23/nastroenie-rossiyan-k-novomu-godu-povyisitsya/>.

9. Францева В. Граждане усомнились в ипотеке [Электронный ресурс] / В. Францева. — Режим доступа : <http://www.kommersant.ru/doc/2589207>.

10. Морозов А. Как ЦБ снижает риски [Электронный ресурс] / А. Морозов. — Режим доступа : <http://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2016/06/20/645950-kak-tsb-snizhaet-riski>.

11. Яруллин Р. Р. Влияние кризиса на рынок ипотечного кредитования / Р. Р. Яруллин // Вестник Оренбургского государственного университета. — 2010. — № 8 (114). — С. 178–182.

12. Киевский Л. В. Мультипликативные эффекты строительной деятельности [Электронный ресурс] / Л. В. Киевский // Наукоедение. — 2014. — № 3. — Режим доступа : <http://naukovedenie.ru/PDF/106TVN314.pdf>.

References

1. Kuvshinova O. *Rossiyane bedneyut rekordnymi tempami* [Russians are sliding into poverty in record rates]. Available at: <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2016/03/22/634505-rossiyane-bedneyut#/galleries/140737492681737/normal/1>. (In Russian).

2. Okun' S. *Inflyatsiya i prozhitochnyi minimum ustremilis' v raznye storony* [Inflation and minimum monthly wage have swept down to different sides]. Available at: <http://www.kommersant.ru/doc/2937939>. (In Russian).

3. Aptekar' P. *Prozhitochnyi minimum khitrosti* [Minimum wage of slyness Available at: <http://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2016/03/15/633552-prozhitochnii-minimum-khitrosti>. (In Russian).

4. Kalinovsky I. *MROT na zamke* [Minimum monthly wage is locked]. Available at: <http://expert.ru/2015/03/3/mrot-na-zamke>. (In Russian).

5. Bochkareva T. *Pochemu obankrotilsya Lehman Brothers* [Why the Lehman Brothers has gone bankruptcy]. Available at: <http://www.vedomosti.ru/finance/articles/2010/03/15/pochemu-obankrotilsya-lehman-brothers>. (In Russian).

6. Nasonova A. *Sebestoimost' stroitel'stva zhil'ya v Moskve — okolo 55 000 rublei za 1 kv. m.* [Cost of housing construction in Moscow is R 55,000 per sq. meter Available at: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2014/11/11/skolko-stoit-metr>. (In Russian).

7. Kuvshinova O. *Rossiyanе osoznali, chto krizis — eto nadolgo* [Russians are aware that crisis is for long. Available at: <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2016/01/20/624694-rossiyanе-osoznali-chto-krizis-eto-nadolgo>. (In Russian).

8. Koroleva A. *Ministr nameren ne dopustit' rosta tsen na zhil'e* [Minister is determined to prevent price growth of housing]. Available at: <http://expert.ru/2015/12/23/nastroenie-rossiyan-k-novomu-godu-povyisitsya/>. (In Russian).

9. Frantseva V. *Grazhdane usomnilis' v ipoteke* [Citizens raise doubts about mortgage. Available at: <http://www.kommersant.ru/doc/2589207>. (In Russian).

10. Morozov A. *Kak TsB snizhaet riski* [How Central Bank lowers risks]. Available at: <http://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2016/06/20/645950-kak-tsb-snizhaet-riski>. (In Russian).

11. Yarullin R. R. Impact of crisis on mortgage crediting market. *Vestnik Orenburgskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Orenburg State University*, 2010, no. 8 (114), pp. 178–182. (In Russian).

12. Kiyevsky L. V. Multiplicative effects of construction activity. *Naukovedenie*, 2014, no. 3. Available at: <http://naukovedenie.ru/PDF/106TVN314.pdf>. (In Russian).

Информация об авторе

Лубсанов Булат Рыгзынович — аспирант, кафедра банковского дела и ценных бумаг, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: dollar87@mail.ru.

Author

Bulat R. Lubsanov — PhD Student, Chair of Banking and Securities, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: dollar87@mail.ru.

Библиографическое описание статьи

Лубсанов Б. Р. Необходимость развития ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе / Б. Р. Лубсанов // *Baikal Research Journal*. — 2016. — Т. 7, № 5. — DOI : [10.17150/2411-6262.2016.7\(5\).6](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2016.7(5).6).

Reference to article

Lubsanov B. R. Necessity of developing mortgage housing crediting in Russia at the present modern stage. *Baikal Research Journal*, 2016, vol. 7, no. 5. DOI : [10.17150/2411-6262.2016.7\(5\).6](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2016.7(5).6). (In Russian).