

Е.Л. Гринько, канд. экон. наук, доц.,
Севастопольский национальный технический университет

ИПОТЕЧНАЯ СИСТЕМА И ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА

Распространение ипотеки и ипотечного кредитования, а также сопутствующих их развитию финансовых механизмов и инструментов, сделали более значительным взаимное влияние денежно-кредитной политики и ситуации на ипотечном рынке, в жилищном секторе, рынке недвижимости. Ярким тому подтверждением является развитие ипотечного кризиса в США, который в настоящее время перерос в финансовый и приобретает характер глобального мирового кризиса.

До недавнего времени считалось, что ипотечные процессы оказывают в основном положительное воздействие на экономический рост благодаря наличию многовекторного мультиплицирующего эффекта не только на финансовую сферу, но и реальный сектор экономики, бюджетную сферу. Однако последние события доказали наличие взаимообусловленного негативного воздействия ипотечной системы на экономику в целом, что изменило взгляд не только на роль ипотечной системы в экономике, но и понимание механизмов ее регулирования. Это в свою очередь обусловило необходимость более глубокого изучения как макроэкономического воздействия ипотечной системы на экономику в целом, специфики трансмиссионного ипотечного механизма, так и взаимного влияния ипотечных инструментов и процессов на монетарную политику.

События на ипотечном рынке оказывают значительное влияние на всю экономическую активность: существует прямая зависимость между активностью ипотечного кредитования и активностью жилищного рынка, объемами инвестиций в экономику, оборотом недвижимости, объемами налоговых поступлений; между активностью жилищного рынка и ВВП, доходами субъектов хозяйствования и населения.

Существует тесная, но противоречивая взаимосвязь между активностью секьюритизационных механизмов и экономическим развитием: в течение нескольких последних десятков лет секьюритизация работала на поддержание и обеспечение экономического роста, благодаря снижению стоимости заемного капитала для ипотечных участников и перераспределению ипотечных рисков. Однако в настоящее время вследствие критического накопления ипотечных рисков и их недооценки ипотечные секьюритизационные механизмы стали не генерировать и усиливать положительное воздействие на экономику, а “транслировать” и увеличивать негативное влияние на всю экономическую систему. Следовательно, с одной стороны, секьюритизация выступает как сила, ограничивающая эффект монетарной политики в период кризиса (в настоящее время использование только процентной политики не позволяет оказывать сильное влияние на денежно-кредитную сферу), с другой стороны, в определенные моменты способна усиливать монетарный эффект в

период экономической стабилизации и роста. В то же время изменились не только сила и направление взаимного влияния ипотечных механизмов и денежно-кредитной политики, но и направление их воздействия на экономику, что затрудняет прогнозирование воздействия монетарных инструментов на экономическую систему.

Сложным вопросом является и адекватная оценка влияния монетарной политики на ипотечную систему. До сих пор идут дискуссии в части определения целей, описания механизма, каналов, инструментов влияния монетарной политики на реальный сектор экономики. Поскольку воздействие ипотечной системы на реальный сектор является многогранным и значительным, необходимо учитывать, как изменения в монетарной политике отражаются на развитии ипотечного рынка, что в свою очередь определяет влияние на экономику. Данный вопрос необходимо рассматривать в контексте изучения ипотечного трансмиссионного механизма.