

**Ю.А. Исмаилова, аспирантка**

*Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова, г. Москва*

## **ИССЛЕДОВАНИЕ ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

В настоящее время в Российской Федерации сложилась американская модель рынка ипотечного кредитования. В рамках данной модели основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных залогом на недвижимость. В целях развития рынка вторичного кредитования было создано ОАО “Агентство по ипотечному жилищному кредитованию” (АИЖК) со 100 %-м участием государства в капитале, которое впоследствии должно было стать независимым. Через АИЖК поддерживалась работа механизма рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, с помощью которого кредитные организации в свою очередь получали ресурсы для новых кредитов. Законодательную базу составили принятые федеральные законы от 16.07.98 № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)” и от 11.11.2003 № 152-ФЗ “Об ипотечных ценных бумагах”. Благодаря мерам, направленным на становление и развитие рынка ипотечного кредитования, ипотечное жилищное кредитование в России набирало обороты, являясь практически единственным способом приобретения жилой недвижимости для большинства граждан. С 2006 г. вплоть до середины 2008 г. кредитные организации охотно выдавали ипотечные кредиты населению. Объемы выданных ипотечных кредитов ежегодно росли. Со второй половины 2008 г. кредитные организации, испытывая дефицит долгосрочных ресурсов из-за кризиса ликвидности и практического прекращения работы механизма рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, с помощью которого кредитные организации получали ресурсы для новых кредитов, стали повышать процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, ужесточать условия их выдачи. Это вылилось в замораживание рынка ипотечного кредитования, которое сохранялось в 2009 г. В 2009 г. кредитные организации выдали в 4,3 раза меньше ипотечных кредитов, чем в 2008 году.

Для поддержания рынка ипотечного кредитования Правительством Российской Федерации было предпринято ряд мер. Основная часть мер была направлена на поддержание вторичного рынка ипотечного кредитования посредством АИЖК через увеличение его уставного капитала. Для помощи гражданам в реструктуризации ранее

полученных ипотечных кредитов была создана дочерняя компания АИЖК ОАО “Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов” (АРИЖК). Были внесены соответствующие необходимые изменения в законодательную базу. Существенно повлияли на рынок ипотечного кредитования меры Банка России по управлению ставкой рефинансирования. С апреля 2009 г. Банк России планомерно снижал ставку рефинансирования, параллельно с которой АИЖК понижало базовую процентную ставку рефинансирования стандартных закладных. В результате уже в сентябре 2009 г. некоторые крупные банки начали снижать ставки по ипотечным кредитам.

Так, мировой финансово-экономический кризис выявил недостатки существующего финансового механизма рынка ипотечного кредитования, среди которых высокие риски ввиду зависимости рынка от внешних факторов и существенная доля вмешательства государства. Также следует отметить, что ипотека в России пока доступна лишь небольшой части населения страны, поэтому финансовый механизм еще очень молодого рынка ипотечного кредитования в России пока еще не является эффективным. Для достижения эффективности его функционирования российскому правительству следует принять дальнейшие меры. Кроме того, необходимым условием является благоприятная экономическая конъюнктура.