

JEL: B5; УДК: 330.11; ББК: 65.011.3

Ряполов О.А.

преподаватель политической экономии,

КазГУ

НЕКОТОРЫЕ НЮАНСЫ В СОВРЕМЕННОМ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Аннотация: *Анализ показывает, что современного ипотечное кредитование в совокупности с инструментами расчета строительных мощностей и системой рефинансирования центрального банка, открывает возможность расширения ипотеки на те категории заемщиков, доходы которых лежат, по мнению коммерческих банков, в области рисков возврата кредита. Автор доказывает, что достаточно учитывать главный критерий потребительской стоимости квартир, а именно, величину жилой площади для того, чтобы отрегулировать спрос и предложение. При этом инструментарий центрального банка по рефинансированию кредита строительства и кредита ипотеки не запускают инфляционных процессов в экономике. Отсюда делается вывод, что все нюансы полного оборота капитала в строительной области создают стройную систему динамичного и устойчивого развития национальной экономики независимо от мировой конъюнктуры.*

Ключевые слова: *ипотека, рефинансирование, кредиты, инфляция, развитие.*

SOME NUANCES IN MODERN MORTGAGE LENDING

Riapolov O.A.

Educator of political economy

KazNU

Abstracts: *Analysis shows that modern mortgage lending, combined with calculation and refinancing tools, opens up the possibility of expanding mortgages into those categories of borrowers whose income lies, according to commercial banks, in the field of loan repayment risks. The author argues that it is enough to take into account the main criterion of the consumer value of apartments, namely, the amount of living space in order to adjust demand and supply. At the same time, the central bank's tools for refinancing a construction loan and a mortgage loan do not trigger inflation processes in the economy. It is concluded that all the nuances of total capital turnover in the construction field create a slender system of dynamic and sustainable development of the national economy regardless of the world conjuncture.*

Key words: *mortgage, refinancing, loans, inflation, development.*

Как только производство всеобщего товарного эквивалента (денег), возросшим мировым оборотом товаров, перешло от добычи золота к системе рефинансирования кредита, который стал осуществлять центральный банк государства, деньги приняли абстрактную форму. Уже с конца XX века система рефинансирования коммерческого кредита, через различные финансовые инструменты добавляет определенное количество денег в товарный оборот или изымает из него, стремясь достичь баланса между денежной массой и товарным оборотом. Оптимальным результатом

системы рефинансирования кредита является контроль над инфляционными процессами в экономике. В зависимости от целей коммерческого банка, прибегающего к рефинансированию своей кредитной деятельности, деньги попадают в сферу производственного потребления или в сферу личного потребления. В сфере производственного потребления деньги служат капиталом, выполняющего функции поддержки текущего производства, до момента реализации товара, расширения действующего производства и создания нового производства. В любом случае до момента появления денег предшествует появление товаров, как в виде товаров личного производства, так и товаров производственного потребления в виде предметов труда или средств производства. В сфере личного потребления деньги не служат капиталом, когда направляются на расширение личного потребления. В этом случае, при невозможности прогнозировать предпочтения личного потребления, мы сталкиваемся с инфляционными процессами и нарушением баланса спроса и предложения. Деньги, появившиеся в сфере личного потребления, могут быть перенаправлены через депозит в сферу производственного потребления. Это изъятие из личного потребления, несомненно, не вызывают инфляции денег. Более сложный механизм инфляционных процессов возникает при направлении денег из сферы личного потребления в спекуляцию — в биржевую торговлю. Таким образом достигнутый уровень развития денег, через практику кредита, точно указывает на то, что деньги в виде инвестиций или кредита, направляемые в сферу производственного потребления, не только не вызывают их обесценивания, но наоборот блокируют инфляцию за счёт увеличения товарной массы. При этом масштабы расширения или создания нового производства должны быть определены спросом и соответствуют ему.

Ипотека, как инструмент покупки квартиры, только часть кредитного процесса, который обслуживает полный оборот капитала. Возникновение ипотеки — кредита в личном потреблении, обусловлено

разрывом в обороте капитала. В идеальном обороте капитала в производстве квартир предложение, строительство квартиры, должно быть равно спросу, заработной плате или доходу покупателя, за период производства квартиры. В действительности заработные платы (доходы) не равны стоимости квартиры. Поэтому деньги кредита, направленные в производство квартир, остаются в сфере обращения на счетах подрядчиков и субподрядчиков строительной компании, которая обменивает кредитные деньги на квартиру и направляет её в личное потребление в виде товара, не находя массового покупателя. С этого момента возникает потребность во втором кредите, чтобы ускорить оборот капитала и поддержать продолжение процесса производства квартир. Без второго кредита у строительной компании недостаточно средств для продолжения процесса производства даже в рамках простого воспроизводства. Если деньги первого кредита остаются на очень длительное время в обороте сферы производственного потребления и попадают в сферу личного потребления через выплату заработной платы постепенно, то деньги второго кредита, а именно ипотеки, появляются в сфере личного потребления только для того, чтобы конкретный товар поменял своего владельца и перешел из рук строительной компании в руки покупателя квартиры. В сущности это учетные деньги, которые гасят первый кредит, полученный строительной компанией. Сумма второго кредита равна стоимости квартиры — расходной и доходной части строительной компании, дохода банка, как части заработной платы покупателя. Таким образом деньги второго кредита участвуют в обороте личной сферы потребления исключительно для того, чтобы деньги первого кредита вернулись в банк из сферы производственного потребления. В таком случае важно понимание, что сумма всех вторых кредитов — сумма ипотеки, как часть полного оборота капитала, не должна превышать суммы всей стоимости произведенных квартир. Ускорение оборота через второй кредит не увеличивает количество денег в общем обороте за счёт быстрого возврата денег в банк,

а через систему рефинансирования в центральный банк государства, но позволяет коммерческому банку дважды получить доход, выдав первый и второй кредит. В тоже время весь процесс, несмотря на двойное кредитование, не вызывает инфляционных процессов.

Существующая практика производства жилой площади указывает на существующее ограничение в расширение производства, связанное с невозможностью точного определения спроса и, соответственно, гипотетическими прогнозами потребления, что приводит к волнообразному финансированию как процесса производства, так и процесса личного потребления. Увеличение финансирования производства, приводящему к избыточному предложению, сменяется увеличением финансирования потребления, через доступность покупателей к ипотечному кредиту, приводящего к избыточному спросу. В тоже время квартира, как специфический товар длительного пользования, содержит потребительскую стоимость, в части величины жилой площади, регулирование которой решает вопрос точного определения спроса. Если другие части потребительской стоимости квартиры связанные с качеством коммунальных коммуникаций; наличием нескольких источников энергии — газ, электроэнергия, тепло; коммуникаций связи; разнообразием готовности к проживанию; использования разного качества материалов при подготовке квартиры к проживанию и другое, не могут быть определены, как относящиеся к предпочтениям потребителя, то величина жилой площади, соотнесённая с величиной дохода потребителя и стоимостью квартиры, является главным критерием спроса — возможностью иметь и пользоваться определенной величиной жилой площади без снижения своего жизненного уровня.

Таким образом, определяя величину спроса и замыкая этот процесс на систему рефинансирования центрального банка государства, как кредитора последней инстанции для кредитных организаций, мы обеспечим соответствие спроса и предложения. Зная величину спроса

будущего периода, кредитные организации и строительные компании могут не только обеспечить регулирование своей текущей деятельности, но и спланировать расширение своих мощностей для удовлетворения величины регулируемого спроса. При этом появляется возможность осуществить рефинансирование второго кредита через деятельность и финансовые инструменты государственных институтов, участвующих в ипотечном кредитовании направленные на расширение этого вида кредитования для тех категорий потребителей, доходы которых находятся на границе и в области повышенных рисков предоставления кредитов. Действующее законодательство предоставляет такую возможность для государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» и её структурного подразделения — единого института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» через передачу в доверительное управление облигаций центрального банка государства, как обеспечение оборота второго кредита.

Наши расчеты показывают, что таким кредитованием достигается величина ежегодного удовлетворения потребности (спроса) в улучшении жилищных условий для более чем 7 миллионов граждан ежегодно, а величина первого кредита в течении 9-11 лет возрастает до 24-32 триллионов рублей, по мере развёртывания необходимых строительных мощностей и мощностей смежных отраслей промышленности. Расчёты учитывают действующие в 2021 году средние заработные платы в каждом регионе сегментированные по доходам в городах и сельской местности, соотнесенные с коммерческими ценами на жилую площадь в сельской местности и в городских поселениях регионов и нормой в обеспечении 57,6 квадратных метров на одного человека в новом жилом фонде, а также предельную границу расходов на обслуживание ипотеки в размере 20 процентов от доходов заёмщика в течении 10-11 лет. В этом случае величина облигации центрального банка государства составляет 70% от величины второго кредита.

Обеспечение полного оборота указанным финансовым инструментом не только ускоряет оборот и раздвигает границы ипотеки, но и не генерирует инфляционных процессов, несмотря на величину рефинансирования второго кредита. При этом первый кредит также должен быть инициирован центральным банком государства. Этим достигается баланс спроса и предложения, без потери свободы частной инициативы в производстве качественного жилья в размере 57,6 квадратных метров на одного человека в новом жилом фонде.

Инфляция ограничена, прежде всего, мимолетным, в сущности учетным, появлением дополнительных денег у покупателя, точно соответствующих стоимости планомерно произведенной квартиры под плановый спрос. Дополнительным ограничением инфляции служит невозможность покупателя квартиры увеличить свое текущее годовое потребление, так как не увеличивается его заработная плата или доход. Наоборот, заработная плата уменьшается на 20% — величину выплаты кредита по ипотечному договору. Возможность через 10 лет после выплаты ипотеки реализовать квартиру на вторичном рынке, которая была произведена с использованием финансового инструмента центрального банка государства — облигации для рефинансирования второго кредита коммерческому банку, также ликвидирует любой инфляционный процесс и обеспечивает равномерное снижение цен новых квартир.

Текущий уровень строительных мощностей и потенциал (время) их наращивания ограничивает предложение. Поэтому для регулирования спроса до момента выхода на запланированный уровень строительства целесообразно использовать определенные ограниченные группы заемщиков, которые могут быть включены в программу ипотечного кредита с использованием инструмента облигаций центрального банка государства. Такой фокусной группой, довольно многочисленной для устойчивого наращивания строительных мощностей, являются молодые специалисты в возрасте 23-27 лет. Это с одной стороны довольно

мобильная группа, которая может участвовать в программах районирования трудовых ресурсов, с другой стороны — нуждается в улучшении своих жилищных условий. Таким образом в зависимости от времени расширения и ввода в строй мощностей строительной отрасли и смежных отраслей, которые обеспечивают сырьем, материалами и оборудованием строительные компании, легко рассчитать через межотраслевой баланс не только материальные, но и трудовые ресурсы и их районирование в зависимости логики размещения производства и тех целей, которые определены, например, в национальных проектах или государственных программах развития. Немаловажным обстоятельством также является, что это самая активная группа в планировании семьи. В совокупности все качества группы молодых специалистов позволяют обеспечить быстрый сбалансированный по спросу и предложению рост удовлетворения потребности в доступной жилой площади, соответственно, повышение реального жизненного уровня для 7 миллионов людей, высокие темпы развития экономики до 25-28% и через современный, рассчитываемый на существующей полной, достоверной и актуальной экономической информации межотраслевой баланс, рассчитать динамическую модель научно-обоснованного плана районирования производственных мощностей и трудовых ресурсов.

Расчеты показывают, что нюансы современного ипотечного кредитования дополненные возможностями расчетных моделей межотраслевого баланса и действующим инструментарием центрального банка государства — рефинансированием первого и второго коммерческих кредитов, участвующих в строительстве и приобретении жилой площади, решают многоуровневые задачи экономического развития. Эта система верна для всех разорванных оборотов капитала, требующих двух кредитов и обеспечивающих ускоренную реализацию любых строительных объектов. При этом все нюансы полного оборота капитала в строительной

индустрии создают стройную систему динамичного и устойчивого развития национальной экономики независимо от мировой конъюнктуры.

Использованные источники:

1. Федеральный закон от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ. О центральном банке Российской Федерации (Банке России). Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 28, ст. 2790.
2. Федеральный закон от 17 мая 2007 года № 82-ФЗ. О банке развития. Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 22, ст. 2562.
3. Жилищное строительство. Аналитическая записка № 1(2), апрель 2020 года. — М.: Банк России, 2020. — 39 с.
4. Жилищное строительство. Аналитическая записка № 2(3), октябрь 2020 года. — М.: Банк России, 2020. — 49 с.
5. Россия в цифрах. 2019: Краткий статистический сборник. — М.: Росстат, 2019 — 549 с.