

С. И. ХОДЖАНЫЗОВ

(г. Гомель, Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины)

Науч. рук. **И. А. Аксёнова**

ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА: ИПОТЕКА

Жилищное строительство – не только важнейшая социальная сфера страны, но и «локомотив» всей национальной экономики, основа рыночных преобразований. Инструментом реализации жилищной политики, можно с уверенностью сказать, является ипотека, вернее сказать, – ипотечное кредитование.

Исследуя методы и формы государственного регулирования системы ипотечного кредитования, выделяют две основные группы таких методов [1, с. 78]. Первая группа основана на различных формах прямой финансовой поддержки – субсидии, дотация, налоговые льготы и др.

Вторая группа методов государственного регулирования заключается в том, что государство (в лице своих органов) выступает в качестве субъекта ипотечного рынка. Это – выкуп ипотечных кредитов государственным ипотечным агентством, страхование ипотечных кредитов государственными страховыми компаниями, выпуск государственным ипотечным агентством облигаций, стимулирование рынка ипотечных ценных бумаг, приобретение крупных пакетов ипотечных ценных бумаг государственными органами, выкуп ипотечными агентствами старого жилья у заемщика, что повышает ликвидность рынка недвижимости и создает необходимый жилой фонд у ипотечного агентства.

Перечисленные формы непосредственного участия государства направлены на поддержание различных сегментов ипотечного рынка (первичного рынка ипотечных кредитов, вторичного рынка – рынка ипотечных ценных бумаг).

В последние годы наблюдается тенденция снижения прямого государственного регулирования системы ипотечного кредитования в большинстве промышленно развитых стран в пользу косвенного воздействия на нее.

Государственное стимулирование развития ипотечного кредитования может стать одним из основных направлений достижения реального экономического роста. Особенно эффективна экономическая политика, направленная на развитие системы ипотечного кредитования в странах с переходной экономикой. Именно уделяя в своих экономических программах особое место развитию жилищной сферы через механизм ипотечного кредитования, страны с развивающейся экономикой могут добиться существенного прогресса в экономике. Подтверждением этому служит опыт выхода из глубокого экономического кризиса экономически развитых стран, например, в США, в Германии [2].

Какие же выводы следуют из рассматриваемой нами проблемы?:

– активная экономическая политика правительства в области формирования и развития системы ипотечного кредитования должна быть одним из программных мероприятий в странах с переходной экономикой;

– исследование опыта зарубежных ипотечных рынков свидетельствует, что их эффективное развитие невозможно без активной поддержки государства в виде налоговых льгот и субсидий, создания специализированных ипотечных фондов и операторов вторичного рынка, ассоциаций, страховых оценочных и риэлторских компаний и, что самое главное, без соответствующей законодательной базы и нормативно-правового обеспечения. Кроме того, в переходные моменты, в условиях кризиса роль правительства заключается в активном стимулировании рынка ипотечного кредитования, в том числе через специально создаваемые государственные организации.

Список использованной литературы

1 Сорвиров, Б.В. Ипотечное жилищное кредитование (зарубежный опыт и перспективы развития ипотеки в Беларуси) / Б.В. Сорвиров, Н.В. Бонцевич. – Гомель: ЦИИР, 2006. – 321 с.

2 Бонцевич, Д.Н. Ипотека как важнейший институт рынка недвижимости в странах с переходной экономикой / Д.Н. Бонцевич. – М.: Интеграция, 2007. – 161 с.

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМ. Ф. СКОРИНЫ