

## РЕЦЕНЗИЯ

на научную статью

Рабадановой Джамили Аминулаевны  
«Понятие и организация ипотечного кредитования в РФ»  
(УДК 336)

### 1. Актуальность темы и степень её разработки

Статья посвящена анализу понятийного аппарата и организационной модели ипотечного кредитования в Российской Федерации, а также факторов, влияющих на развитие ипотечного сегмента. Актуальность проблематики обусловлена высокой значимостью ипотеки для развития строительной отрасли, финансового сектора и реализации социально значимых задач по обеспечению граждан жильём. Дополнительную значимость работе придаёт рассмотрение современных институциональных изменений — двухуровневой модели ипотеки с участием ДОМ.РФ, а также механизма эскроу-счетов и их влияния на стоимость жилья и издержки заемщиков. В контексте действующей макроэкономической нестабильности, санкционного давления и ужесточения денежно-кредитной политики, тема исследования представляется своевременной и практически значимой.

### 2. Научное содержание и структура статьи

Работа имеет логичную композицию:

- вводная часть, обосновывающая роль ипотечного кредитования в развитии экономики и повышении качества жизни населения;
- теоретико-правовой блок, в котором через анализ норм ГК РФ и ФЗ «Об ипотеке» раскрывается юридическое содержание ипотеки как залога недвижимости и кредитного обязательства;
- блок, посвящённый экономической сущности ипотеки и её функциям (социально-экономическая и инвестиционная);
- аналитический раздел, в котором выделены ключевые факторы, влияющие на развитие ипотечного рынка (строительство, доходы населения, рождаемость, безработица, макроэкономическая ситуация);
- описание современной двухуровневой модели ипотечного кредитования в РФ с участием ДОМ.РФ и механизмом проектного финансирования через эскроу-счета;
- заключительные выводы о достоинствах и издержках действующей модели, включая рост защищённости дольщиков и одновременное удорожание жилья.

Статья выдержана в научном стиле, наблюдается последовательность изложения и логическая связка между теоретическими положениями и институциональными характеристиками российского ипотечного рынка.

### 3. Достоинства работы

К числу сильных сторон статьи следует отнести:

- чёткое разграничение правовой и экономической трактовки ипотечного кредитования и обращение к нормативной базе (ГК РФ, ФЗ № 102-ФЗ);

- акцент на многофункциональной роли ипотеки (социальной и инвестиционной), а также на связи ипотечного рынка с развитием жилищного строительства и смежных отраслей;
- выделение и систематизацию макроэкономических и социально-демографических факторов, влияющих на динамику ипотечного кредитования (строительство, доходы, рождаемость, занятость, состояние денежно-кредитной политики);
- описание действующей двухуровневой модели ипотечного кредитования в России с участием ДОМ.РФ и эскроу-счетов, что отражает современное состояние институциональной среды;
- сбалансированную оценку механизма эскроу: показаны как его защитные преимущества для дольщиков, так и негативные последствия в виде удорожания строительства и увеличения долговой нагрузки заемщиков.

#### **4. Замечания и возможные направления усиления**

При общем положительном впечатлении можно обозначить несколько моментов, которые в дальнейшем могли бы повысить научную и прикладную ценность работы:

- количественные оценки влияния отдельных факторов (доходов населения, безработицы, ключевой ставки) на объёмы ипотечного кредитования представлены преимущественно на качественном уровне; включение элементарных статистических или графических иллюстраций (в том числе по динамике ставок, объёмов выдачи ипотечных кредитов, доли ипотеки в ВВП/кредитном портфеле банков) сделало бы выводы более убедительными;
- модель двухуровневой системы с участием ДОМ.РФ описана корректно, но могла бы быть дополнена кратким сравнительным анализом с зарубежными моделями ипотечного рефинансирования (covered bonds, GSE-модели и т.п.), что усилило бы теоретический аспект работы;
- последствия удорожания жилья и роста издержек по обслуживанию ипотеки обозначены, но не предложены возможные компенсирующие механизмы (налоговые льготы, субсидирование ставок для отдельных категорий, развитие арендного жилья и т.д.), что могло бы расширить практическую значимость исследования.

Отмеченные замечания носят развивающий, а не критический характер и не снижают общего положительного впечатления от работы.

#### **5. Заключение и рекомендация**

Статья Рабадановой Дж.А. представляет собой завершённое научное исследование, посвящённое актуальной для российской экономики проблематике организации ипотечного кредитования. Работа отличается теоретической обоснованностью, опорой на действующее законодательство и современную институциональную практику, а также чётким выделением факторов, определяющих динамику ипотечного рынка. Сформулированные выводы и оценки представляют интерес для научного сообщества, специалистов финансово-кредитной сферы, а

также для практиков в области ипотечного и проектного финансирования.

Статья в целом соответствует требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и **может быть рекомендована к публикации** в специализированном экономическом издании по тематике финансов, банковского дела и кредитных отношений.

Рецензент - Зотикова Ольга Николаевна, доктор экономических наук, профессор,

Российский государственный университет имени А.Н. Косыгина  
г. Москва, Россия

Reviewer - Zotikova Olga Nikolaevna, Doctor of Economics, Professor,  
Kosygin Russian State University, Moscow, Russia

