

УДК 336.02

***ЗАРУБЕЖНЫЕ МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ИХ
ПРИМЕНЕНИЕ В РОССИИ***

Лихачева Е.А.

Студентка,

*Национальный исследовательский Мордовский государственный университет
Саранск, Россия*

Аннотация. В статье рассматривается наиболее часто применяемая классификация моделей ипотечного кредитования зарубежных стран, выделены плюсы и минусы каждой. К тому же выявлена возможность использования этих моделей в РФ в условиях российской экономики.

Ключевые слова: Кредитование, ипотечное кредитование, ипотечный рынок, поддержка ипотечного кредитования, государственная поддержка ипотечного кредитования, зарубежный опыт.

***FOREIGN MODELS OF MORTGAGE LENDING AND THEIR APPLICATION
IN RUSSIA***

Likhacheva E.A.

Student,

*National Research Mordovian State University
Saransk, Russia*

Abstract. The article deals with the most frequently used classification of mortgage lending models of foreign countries, pluses and minuses of each are highlighted. Moreover, the possibility of using these models in the Russian Federation in the conditions of the Russian economy has been revealed.

Keywords: Lending, mortgage lending, mortgage market, support for mortgage lending, state support for mortgage lending, foreign experience.

В настоящее время в финансовой системе страны происходят модернизация и расширение направлений развития. К положительным последствиям экономического развития в начале XXI века можно отнести значительный рост емкости рынка недвижимости и распространение ипотечного кредитования. [2]

Ипотечное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой. Создание эффективной системы, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополии рынке за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных кредитов – это главная цель развития отечественного жилищного рынка, а одновременно и оживления экономики страны в целом.

Система ипотечного кредитования считается далеко не просто инструментом обеспечения легкодоступным по стоимости жильем людей со средними заработками. Процветание ипотечного кредитования оказывает содействие развитию конкурентоспособной экономики, её стабилизации и модернизации, уменьшению инфляционных процессов и социальной общественной напряженности в следствии увеличения доступности жилья для огромной доли населения, стимулированию строительства и смежных с ним отраслей экономики, а кроме того активизации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Ипотечный кредит - это «кредит (заем), предоставленный для приобретения недвижимости под залог данной недвижимости в качестве обеспечения обязательства». [1] Российское законодательство предопределяет ипотеку как средство обеспечения обязательств, при котором кредитор – залогодержатель получает право в случае несоблюдения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества в большей степени перед иными кредиторами.

Организация ипотечного кредитования отдельных государств обладает значительными характерными чертами, из - за разной степени их экономического развития, финансово - кредитной системы, исторического и современного банковского законодательства и др. Отмеченные характерные

черты определили формирование разных моделей ипотечного кредитования. Существует несколько суждений в связи классификации моделей ипотечного кредитования в цивилизованных государствах. Выделяют:

- Сбалансированно – автономную (ссудо - сберегательную) модель, применяемую в Германии,
- Усечено – открытую модель, применяемую в странах с развитой рыночной экономикой,
- Расширенно – открытую модель («американская модель ипотеки»).

Рассмотрим более детально каждую из моделей, выделим плюсы и минусы каждой и проанализируем возможно ли существование этих форм ипотечного кредитования в условиях российской экономики. [4]

Сбалансированно - автономная либо ссудо - сберегательная форма ипотечного кредитования - это независимая сбалансированная форма ипотеки, основанная на ссудо - сберегательном принципе функционирования согласно типу немецких «частных стройсберкасс» - Bausparkasse, французских Livret Epargne Logement, американских Savings & Loans (рис. 1). [5]

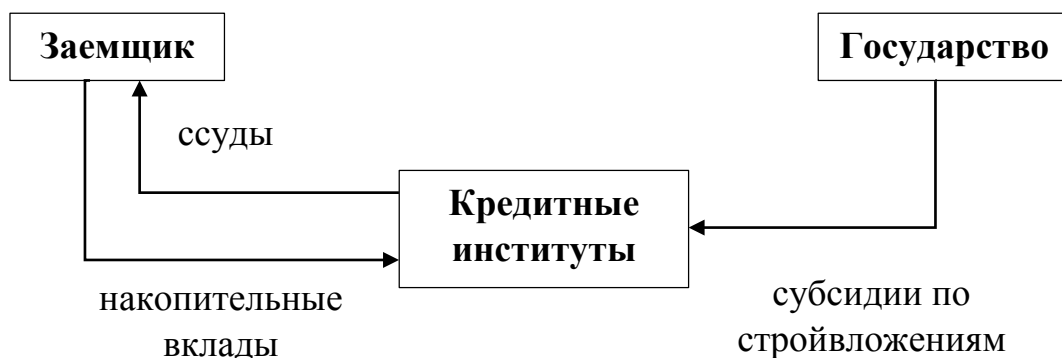


Рис. 1 Схема автономной модели контрактных сбережений

Строительная сберегательная касса, являясь закрытой финансовой структурой, начинает собственную работу с формирования уставного капитала, который становится собственным источником средств с целью выдач ссуд и

кредитов. Все без исключения ресурсы сберкассы применяются только лишь с целью ведения уставной работы.

Наиболее часто и успешно данная форма применялась и применяется в Германии. В течение периода от двух до десяти лет до момента получения жилплощади либо здания кредитор обязан начать совершать целевые накопления в специальных банках либо сберкассах.

Когда накопится сумма средств, составляющая 45% от цены жилья, покупатель приобретает ещё государственную субсидию в объеме 10% от цены недвижимости, а кроме того льготный кредит на 10-15 лет для оставшейся части стоимости жилья. На выдачу данного кредита банк приобретает ресурсы из целевых сбережений собственных клиентов. В настоящий период в Германии постройка любой второй единицы недвижимости финансируется с участием сбалансированно - автономной модели ипотечного кредитования.

Достоинства ссудо - сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования заключаются в следующем:

- будучи закрытой, она никак не подвергается воздействию перемен на финансово - кредитном рынке;
- заемщику не надо подтверждать собственную прибыльность, так как его платежеспособность проверяется кредитным учреждением на накопительном этапе взаимоотношений;
- процентная ставка согласно ипотечному кредиту существенно ниже;
- модель гарантирует общедоступность кредитов для заемщиков с различными степенями заработка;
- модель обеспечивает значительную результативность строительства и получения жилья при незначительных расходах.

Недостатки ссудо - сберегательной модели сводятся к следующему:

- заемщик обладает возможностью купить жилье только лишь после завершения накопительного периода;

- модель содействует лимитированию размеров поступления финансовых средств в сектор недвижимости из - за ограничения доступа на рынок ипотеки средств инвесторов;
- модель при функционировании создает в глазах вновь прибывающих потенциальных потребителей эффект финансовой «пирамиды».

В России реализация сбалансированно - автономной модели в настоящий период нецелесообразна, так как подобная концепция ограничивает размер привлекаемых средств только объемам и сбережений вкладчиков. Помимо этого, ключевыми трудностями осуществлении концепции контрактных сбережений в Российской Федерации считается высокий уровень инфляции и недостаток законодательной базы. В случае увеличения темпов инфляции и процентных ставок по конкурирующим программам сбережений единственным способом сохранения привлекательности контрактных сбережений станет повышение размеров государственных. [8]

Возможно совершенствовать подобные проекты при помощи страны на условиях софинансирования. В совершенствовании жилищных условий нуждается значительная доля жителей нашей страны. Проекты дают не сколько форм поддержки: неполное софинансирование суммы начального вклада, частичное субсидирование ипотеки и т.д. Таким образом, материнский капитал, который выделяется при рождении в семье второго ребёнка, ориентированный на усовершенствование жилищных обстоятельств, тоже считается государственной дотацией.

В основе преуспевания германской концепции находится безопасность и устойчивость экономики Германии. Но в обстоятельствах отсутствия такого рода устойчивости в России нужные объемы субсидирования имеют все шансы стремительно увеличиться и достигнуть не приемлемого уровня, или настоящие платежи согласно процентам попадут настолько невысокими, то что у вкладчиков никак не станет катализатора с целью исполнения условных обязанностей.

В отличие от сбалансированной автономии усеченно – открытая модель является наиболее легкой концепцией ипотечного жилищного кредитования. Она ограничивается первичным рынком закладных.

Банки, получая от клиентов закладные по выданным ссудам, используют их в качестве обеспечения части привлекаемых внешних ресурсов. По этой причине число субъектов кредитования, другими словами, специализированных институтов – соучастников рынка ипотечных жилищных кредитов, минимально. Это соответствует «усеченной» структуре ипотеки. Предоставляя долгосрочные суммы населению, банк в данной модели использует собственный основной капитал и привлекает средства с разных источников, в том числе межбанковские кредиты, целевые кредитные линии, средства физических и юридических лиц, которые размещаются на расчетных счетах и депозитах, долговые ценные бумаги, а так же ресурсы с реализации закладных листов.

Каждая ипотечная организация без помощи иных определяет характеристики выдаваемых им кредитов, а ставка находится в связи с нынешней экономической конъюнктурой. Для усечено - открытой модели свойственно соединение функций эмитента, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и закладных листов в одном лице. Относительная простота формы ипотечного кредитования в основе укороченно - раскрытой модели всколыхнула ее широкое развитие (рис. 2). Данная модель ипотечного кредитования обрела формирование в Англии, Франции, Дании, Испании, Израиле и ряде иных стран Европы, а помимо этого в Австралии, Полдневной Америке. За исключением этого, возлюбленная основы популярна и в развивающихся странах – в Болгарии, Польше, Венгрии и др.



Рис. 2 Схема усечено - открытой модели

Усечено - открытая модель (модель вторичного ипотечного рынка) представляет собой полностью рыночную систему ипотеки, однако не является оптимальной для введения в России. Присущая отличительная черта данной модели - прямая зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния и стабильности развития экономики государства, оказывающая значительное воздействие на масштаб, динамичность и результативность в области ипотечного кредитования.

На практике, используя эту модель, крайне редко ориентируются на какие-либо образцы установления ключевых характеристик ипотечных кредитов. При ограниченном объеме ипотечных услуг, стандартным считается монопольное увеличение ставок согласно кредитам при небольших сроках займов.

Таким образом, к минусам этой модели можно отнести следующее:

- непосредственная взаимозависимость модели от рыночного уровня ставки процента;
- отсутствие строгих стандартов ипотечного жилищного кредитования;
- ограниченное число привлекаемых кредитных ресурсов.

Расширенно - открытая либо, «американская модель ипотеки», подразумевает применение двухуровневой модели рынка (рис. 3).

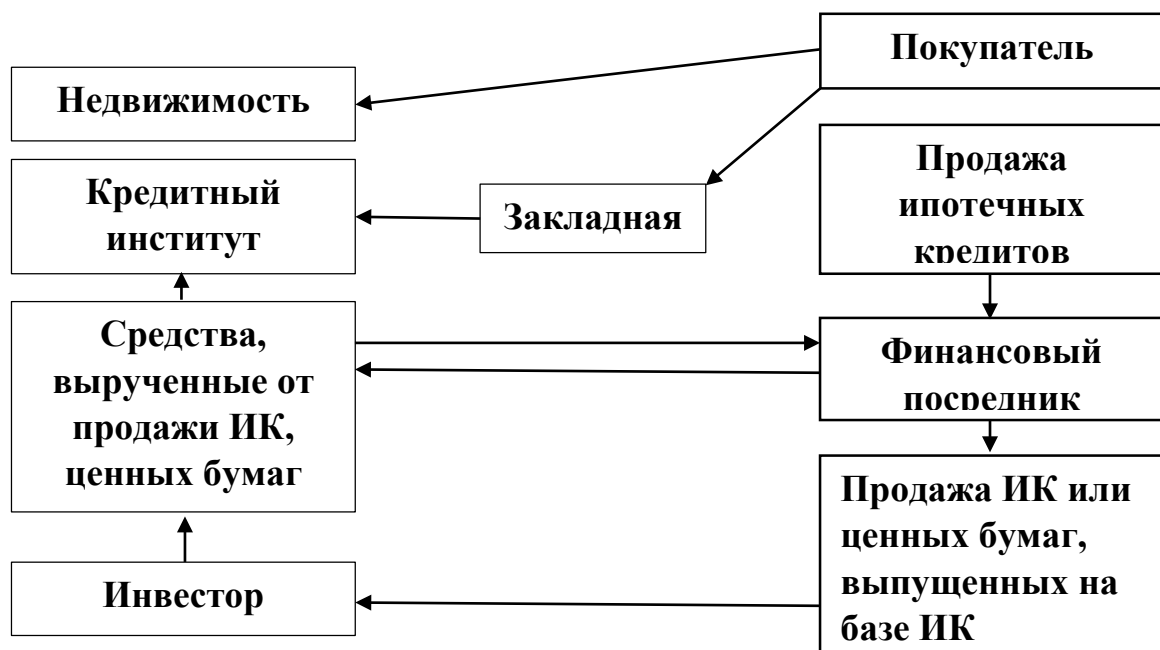


Рис. 3 Схема расширенно - открытой модели

Первичный рынок – это кредитование конечных заемщиков, а внутри вторичный – рефинансирование банков - кредиторов с поддержкой специально созданного для данной цели рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными в недвижимое имущество. Из числа участников этого рынка выделяют институты, которые осуществляют функции инициаторов ипотечного кредитования, инвесторов, посредников, занимающихся страхованием ипотечного кредита, посредников, осуществляющих секьюритизацию ипотечных кредитов.

Банк дает ипотечный кредит заемщику в замен на обязательство в течение фиксированного времени каждый месяц перечислять банку конкретную сумму денежных средств. Это обязанность заемщика обеспечена задатком покупаемого жилья. Банк продает ссуду одному из ипотечных агентств, совместно с обязательствами по обеспечению кредита. Агентства возмещают банку уплаченные заемщику деньги, банк в обмен переводит получаемые с заемщика ежемесячные выплаты за минусом собственных доходов в агентство. Величину ежемесячных выплат, то есть ставку, согласно которой агентство обязуется приобретать залоговые суммы, определяет агентство на основе требований. [3]

Агентства, купившие некоторое число ипотечных кредитов у коммерческих банков, концентрируют их в пулы и формируют на базе каждого новую ценную бумагу, основой выплат согласно которой считаются платежи заемщиков. Данные выплаты гарантированы далеко не задатком недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и уже после этого также выступают как посредники, отдавая инвестору, который приобрел ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом собственной маржи.

Такая форма ипотечного кредитования исторически сформировалась в Соединенных Штатах Америки. Ипотечные кредиты в США дают в основном ссудо - сберегательные ассоциации, взаимно - сберегательные банки и небольшие фермерские банки областного значения. Тут основную роль играет

ипотечное кредитование, ссудой получателем по которому выступают домашние хозяйства. Подобная обстановка связана с двумя факторами.

Во- первых, в жилищной сфере США личная собственность домашних хозяйств на жилые дома полностью доминирует. Практически 65% абсолютно всех домашних хозяйств в США имеют собственный личный дом.

Во - вторых, цена собственных домов существенно превосходит ежегодный доход их собственника. [7]

В подобных обстоятельствах получение семьей ссуды в банке для покупки либо строительства дома считается почти единственным методом кредитования, а ипотечное кредитование – наиболее надежным способом кредитования населения для банков либо иных кредитных институтов. При этом собственно строительство кредитруется коммерческими банками, и предприниматель погашает ссуду за счет продаж.

Методика оформления ипотечных взаимоотношений, наиболее развитая в США, подразумевает наличие двух документов:

- 1) долгового обязательства;
- 2) договора об ипотеке.

Такое распределение предоставляет возможность банку реализовать данный заем, то есть гарантирует вероятность повторного обращения закладной, под которую могут быть выпущены другие ценные бумаги, к примеру облигации. Непосредственно именно в этом и заключается главное отличие американской концепции ипотечного кредитования, которое дает возможность привлекать с целью ипотечного кредитования значительные ресурсы, в первую очередь мелких инвесторов, под надежное обеспечение, каковым считается недвижимое имущество.

Американская форма ипотечного кредитования предназначена для поступления на рынок ипотечных кредитов наиболее дешевых и долгосрочных средств. Подобными средствами обладают пенсионные фонды и страховые компании. То есть решается основной вопрос жилищного финансирования – вопрос развития долговременных кредитных ресурсов.

Реализация расширенно - открытой модели возможна при условии формирования разветвленной инфраструктуры ипотечного рынка, а так же при содействии и частичном участии в ней со стороны. Посредством участия на ипотечном рынке специальных агентств правительство оказывает помощь банкам в проблемах рефинансирования ипотечных операций, гарантирует значительную ликвидность ипотечных кредитов, ориентируя на эти цели как бюджетные ресурсы, так и долгосрочные средства инвесторов при поддержке эмиссии ипотечных облигаций. Предъявление государственными агентствами конкретных условий к банкам при покупке ипотечных кредитов дает возможность осуществлять контроль качества ипотечных сделок, а так же ввести общие стандарты для сделок с недвижимостью.

Кроме того, контроль функционирования ипотечного рынка предоставляет возможность стране направлять развитие ипотечного жилищного кредитования в соответствии с государственной социально – экономической политикой.

Преимущества расширенно - открытой модели ипотечного кредитования заключаются в следующем:

- предполагается самообеспечение и самофинансирование; устойчивость, так как большая часть ценных бумаг, которые гарантируют поступление кредитных ресурсов в систему;
- рынок жилья становится гарантом стабильности государственной экономической системы.

Проанализировав основные модели, выделим следующие исходные принципы, которые применяются при формировании систем ипотечного кредитования за рубежом:

1. Обеспечение защиты интересов как кредитора, так и должника. Для этого используют страхование, специальные государственные программы, процесс обращения взыскания на заложенное имущество.
2. Создание условий доступности ипотечных кредитов средне статистическому покупателю. Разрабатываются льготные принципы и нормы закрытия ипотечного кредита.

3. Создание обстоятельств приоритетности в кредитной области для организаций, которые специализируются на ипотеке.
4. Активизация работы страны в залоговых отношениях для контролирования за работой организаций, исполняющих ипотечное кредитование.

Подводя итог всему выше сказанному, можно сказать, что на текущий период приоритетным направлением отечественного ипотечного рынка считается ориентация на американскую двухуровневую модель. [9]

Формирование системы ипотечного кредитования и её деятельность требуют государственной помощи. Банковская практическая деятельность демонстрирует, то что ипотечное кредитование невозможно охарактеризовать высоко прибыльным, а без помощи специализированных структур: муниципальных ипотечных агентств - возрастает степень риска.

Таковыми особыми организациями считаются Касса ипотечного рефинансирования во Франции, Федеральная национальная ассоциация по ипотечному кредитованию в США (FNMA либо Fannie Mae). FNMA способствует формированию вторичного рынка ипотечных кредитов. Доверие первичных кредиторов поддерживается полной уверенностью в том, что в случае потребности FNMA получит ипотечные кредиты.

Таким образом, в странах с развитой рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется в основном из-за результата индивидуальных вложений. Доля государственного сектора в жилищном строительстве данных государств колеблется от 1,5 % (США) вплоть до 18 % (Италия, Франция). За счет средств населения возводятся и покупаются индивидуальные дома, а кроме того квартиры в многосемейных домах. В европейских государствах максимальное развитие получило кооперативное строительство, его доля во Франции превосходит 25 %, в Италии – 20 %, Дании и Финляндии – 15 %. В США доля этого типа строительства не внушительна. [6]

Все вышеуказанное демонстрирует многообразие моделей ипотечного жилищного кредитования в иностранных государствах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : Федер. закон Рос. Федерации No 102-ФЗ : [принят Гос. Думой 16 июл. 1998 г.]. – Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс»
2. Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование : учебник / В. А. Горемыкин.– М. : МГИУ, 2007. – 368 с.
3. Кратенко М. В. Сделки с недвижимостью. Все о посредниках : практическое пособие / М. В. Кратенко. – М. : Проспект, 2017. – 362 с.
4. Кудрявцев В. А. Основы организации ипотечного кредитования : учеб.пособие / В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева – М. : Высш. шк., 1998. – 64 с
5. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 2-е изд., испр. – М. : Инфра-М, 1999. – 479 с.
6. Ермилова М. И. Особенности развития ипотечного кредитования с международным составом участников / М. И. Ермилова // Финансы и кредит. – 2011. – No 41. – С. 72–78.
7. Коростелева Т. С. Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, Европы и США / Т. С. Коростелева // Финансы и кредит. – 2013. – No 16. – С. 46–56.
8. Савинова В. А. Зарубежный опыт и возможности его использования в развитии ипотечного кредитования в России в современных условиях / В. А. Савинова // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2012. – No 88. – С. 95–102.
9. Хусиханов Р. У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике / Р. У. Хусиханов // Вестник университета. – 2016. – No 9. – С. 148–153