

Становление рынка ипотечного кредитования. Опыт зарубежных стран

Дубинин Тимофей Валерьевич, магистрант Северо-Западного института управления РАНХиГС, направление «Экономика», программа «Государственное и региональное управление»; timmm.dubinin@gmail.com

Научный руководитель

Елсуков Михаил Юрьевич, кандидат географических наук, доцент кафедры экономики факультета экономики и финансов Северо-Западного института управления РАНХиГС; elsukov-my@ranepa.ru

Аннотация

В статье рассмотрены особенности становления рынка ипотечного кредитования. Дана характеристика теоретических основ ипотечного кредитования. Представлены основные зарубежные модели ипотечного кредитования. Рассмотрены возможности их применения в России.

Ключевые слова: жилье, ипотека, модели ипотечного кредитования, жилищные кредиты, государственное регулирование

Formation of the Mortgage Lending Market. The Experience of Foreign Countries

Timofey V. Dubinin, graduate student of the of North-West Institute of Management of RANEPa, Program "Public and Regional Government" ; timmm.dubinin@gmail.com

Abstract

In the article features of formation of the market of mortgage lending are considered. Characteristic of theoretical bases of mortgage lending is given. The main foreign models of mortgage lending are presented. The possibilities of their application in Russia are considered.

Keywords: housing, mortgage, models of mortgage lending, housing credits, state regulation

Ипотечное жилищное кредитование является одним из важнейших структур рыночной экономики. Речь идет об инструменте удовлетворения базовых потребностей человека — потребностей в приобретении жилья. Эффективность работы ипотечного жилищного кредитования свидетельствует о качестве рыночной системы хозяйствования, ее социальную ориентированность, способность к воспроизводству.

Функционирование системы ипотечного кредитования создает базовые условия для развития инвестиционных процессов, функционирования

институтов кредитования, финансового и банковского секторов экономики, развития строительной индустрии, формирования среднего класса и обеспечения качественных условий проживания населения. Ипотека позволяет наиболее эффективным образом вовлекать в инвестиционные процессы личные сбережения граждан, ориентировать бюджетные расходы непосредственно для решения социально-значимых задач, в том числе — связанных с развитием инфраструктуры.

Пожалуй, самым распространенным мнением о содержании ипотеки является его понимание как кредита, который обеспечивается залогом недвижимого имущества¹. Действительно, возникновение явления, которое можно рассматривать в качестве ипотеки, обусловлены наличием залога недвижимого имущества. Однако существует немалое количество дополнительных условий, среди которых — долгосрочный характер возникающих отношений в которых предусмотрен указанный залог². Следует отметить, что конечной целью возникающих отношений является приобретение имущества, которое заемщиком воспринимается в качестве базовой потребности, что существенным образом отличает ипотечное кредитование от прочих операций, связанных с кредитованием³. Ипотечное кредитование включает в себя различные составляющие. Среди них: собственно кредитные отношения; деятельность, связанная с привлечением финансовых ресурсов с рынка капиталов; обеспечение прав сторон, вовлеченных в отношения с объектами недвижимости; условия проведения сделок на рынке недвижимого имущества⁴. Эффективность работы системы ипотечного кредитования определяется удовлетворенностью всех его участников — как заемщиков, так и кредиторов, а результатом функционирования является создание жилищного фонда, который может рассматриваться в качестве ресурса для последующего получения доходов⁵.

Таким образом, при определении экономического содержания ипотечного жилищного кредитования могут использоваться различные подходы. Среди них: общетеоретический, банковский и институциональный. Первый основан на общей теории финансов, предполагает рассмотрение ипотечного кредитования в качестве отношений, которые возникают в связи с предоставлением ссуд под залог недвижимости. Второй, основанный

¹ Деньги. Кредит. Банки: учебник / под ред. Г. Н. Белоглазовой. М. : Высшее образование, 2011. С. 56.

² Современный экономический словарь / под ред. Б. А. Райзберга, Л. Ш. Лозовского, Е. Б. Стародубцовой. М. : Инфра-М, 2010. С. 245.

³ Логинов М. П. Теория и методология ипотечного кредитования / М. П. Логинов, В. А. Татьянников. Екатеринбург : Изд-во УрГУ, 2015. С. 67.

⁴ Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование: учебник / В. А. Горемыкин. М. : МГИУ, 2014. С. 8.

⁵ Донцова Л. В., Каменецкий М. И., Печатникова С. М. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты). М. : Дело и сервис, 2006. С. 13.

на практике банков по сопровождению ипотечных кредитов, предполагает рассмотрение ипотеки в качестве процесса сопровождения долгосрочных кредитов под залог приобретения или строительства недвижимости. Третий подход акцентирует внимание на возникновении обременения имущественных прав собственности на объект недвижимости, что предполагает рассмотрение недвижимости в качестве гарантии возврата заемных средств¹.

Имущественный залог является как экономическим, так и юридическим инструментом. В узком смысле ипотека может быть рассмотрена в качестве особой формы долгосрочного кредита, а в широком — возникновение экономических и правовых отношений по поводу ипотечного кредита, его получения, обслуживания, погашения. Ипотечное кредитование предоставляет участникам рынка широкие возможности. Для населения — это приобретение жилья, для собственников земли — возможность ее использования под объекты строительства, для предпринимателей — ресурс использования капиталов для долгосрочного инвестирования².

Рассматривая содержание ипотечного кредитования нельзя не принимать во внимание его вклад в развитие воспроизводственных процессов. Привлечение инвестиций позволяет при развитой системе ипотечного кредитования осуществлять размещение ценных бумаг, выполнять масштабные строительные проекты, создавать условия для расширенного воспроизводства в самых различных сегментах экономики³.

Ипотечное кредитование является важной составляющей экономики государства, способное к исполнению важных функций.

Во-первых, ипотечное кредитование выполняет функцию стимулирования финансово-экономической активности на рынке. Мобилизуя средства заемщиков, инициируя вовлечение в оборот недвижимости ипотечное кредитование формирует спрос на рынке. Во-вторых, благодаря ипотечному кредитованию происходит мобилизация средств населения и перемещение их в виде крупных капитальных вложений в реальную экономику. В-третьих, отлаженная система ипотечного кредитования способствует увеличению скорости оборота капиталов, что позволяет получать эффект экономии издержек. В-четвертых, для финансовых институтов увеличение объема долгосрочных вложений в виде надежных ипотечных кредитов повышает привлекательность краткосрочных займов. В-пятых, ипотечное

¹ *Гарипова З. Л.* Институциональный анализ рынка жилищного кредитования // Вестн. Самар. гос. техн. ун-та. Сер. Экономические науки. Самара, 2004. Вып. 17. С. 122–130

² *Тугушева В. Р., Юнчева Р. Р.* Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В. Г. Белинского. 2006. № 6. С. 58–61.

³ *Лактионов А. Н.* Современные финансово-кредитные инструменты организации финансирования жилищного строительства // Дайджест-Финансы. 2015. №6. С. 42.

кредитование открывает широкие возможности для возникновения мультипликативных эффектов в виде развития сопутствующих строительству производств, активизации финансовой деятельности кредитных учреждений, роста налоговых поступлений, развития инфраструктуры и пр. В-шестых, общее экономическое развитие, создание новых рабочих мест, рост валового продукта.

Учитывая вышесказанное, ипотечное кредитование следует рассматривать как драйвер экономического роста, формирующий динамику общего социально-экономического развития государства.

В настоящее время в Российской Федерации происходит становление системы ипотечного кредитования. Учитывая высокую социальную значимость ипотечного жилищного кредитования, необходимость создания условий, привлекательных для работы на этом рынке бизнеса после принятия в 1998 г. Федерального закона регулирующего отношения в данной сфере, накапливая опыт и практику его применения, в него ежегодно вносятся правки, дополнения и уточнения. Для целей повышения эффективности ипотечного кредитования, совершенствования отношений в этой сфере видится целесообразным изучение зарубежного опыта, формирования представлений о лучших практиках, для последующего применения накопленного опыта в Российской Федерации.

Современные исследователи используют различные подходы к обобщению опыта формирования систем ипотечного кредитования в зарубежных странах¹. На наш взгляд, в качестве основного критерия группировки зарубежных моделей ипотечного кредитования следует использовать их открытость для рынка капитала. С этих позиций заслуживают обособления модель сбалансированной автономии и расширенная открытая (двухуровневая) модель. Они образуют противоположные по форме организации варианты обеспечения ипотечного кредитования.

Модель сбалансированной автономии или, как ее еще именуют — ссудо-сберегательная модель, получила распространение в Германии, Франции, США. Основными участниками, обеспечивающими ее функционирование являются частные строительные сберегательные кассы (стройсберкассы): *Vausparkasse* — в Германии, *LivretEpargneLogement* — во Франции, *Savings&Loans* — в США.

Стройсберкассы формируют уставной капитал, который используется для финансирования строительства и жилищных кредитов. Кредитор осу-

¹ Южелевский В. К. Какая ипотека нужна России: на основе анализа моделей зарубежных стран, опыта дореволюционной России и современной практики регионов РФ. Тверь : Тверская областная типография, 2004. С. 47; Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб. : Питер, 2013. С. 48; Миц В. М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России // Банковское дело. 2012. № 6. С. 30; Ипотечное жилищное кредитование/ под. ред. И. В. Павловой. М. : БДЦ-пресс, 2014. С. 5. и др.

ществляет накопления для приобретения недвижимости. При достижении порядка 45% от стоимости недвижимости ее покупатель получает от государства дотацию в размере порядка 10% от ее стоимости и оформляет кредит сроком на 10–15 лет для оплаты оставшейся стоимости. Средства на этот заем банк берет из целевых сбережений своих вкладчиков. По такой схеме в настоящее время осуществляется строительство каждого второго объекта недвижимости.

Немецкие строительные сберегательные кассы по форме собственности можно сгруппировать на две большие группы. Первую образуют стройсберкассы представляющие собой акционерные общества, принадлежащие крупным банкам и страховым компаниям. Вторую образуют строительные сберегательные кассы регионов — федеральных земель¹.

Достоинства данной модели заключаются в защите от воздействия кризисов, возникающих на финансовом и кредитном рынках; отсутствием необходимости заемщика подтверждать свою финансовую состоятельность, так как она устанавливается в процессе накопления средств; существенно более низкой ставкой процента в сравнении со средними значениями на рынке кредитования; обеспечение доступа к получению кредита заемщикам с различными доходами; при небольших затратах модель обеспечивает высокую эффективность. Недостатками можно назвать: приобретение жилья заемщиком происходит только после накопления необходимых средств; данная модель предполагает ограничения к доступу возможных к использованию финансовых ресурсов; у включающихся в процесс приобретения жилья покупателей возникает представление о системе как о «финансовой пирамиде».

Возможности применения данной модели в России, на наш взгляд, ограничены. Во-первых, финансовые ресурсы ограничены вкладами участников, которые при уровне доходов для основной массы заинтересованных лиц будут явно недостаточными для реализации проектов строительства. Во-вторых, реализация названной модели требует существенной работы по формированию законодательной базы. В-третьих, гарантировать надежность вкладов и эффективную работу данной модели может только государство, путем финансовых вливаний и субсидирования процентных ставок, игнорируя финансовые ресурсы, находящиеся на рынке.

Следует отметить, что многие банки в России предлагают вкладчикам возможности открытия накопительных счетов с тем, чтобы в дальнейшем, при накоплении достаточного количества средств воспользоваться ими для приобретения недвижимости и получения ипотечного кредита на льготных условиях. Такое предложение по сути является аналогом ссу-

¹ *Новакова С. Ю.* Основные условия успешного посткризисного развития ипотечного кредитования в России // Ученые записки Орловского государственного университета. Сер. Гуманитарные и социальные науки. 2010. № 3–1. С. 32.

до-сберегательной модели. При условии софинансирования со стороны государства программы банков предоставляют возможности приобретения недвижимости. В частности, банки принимают средства, предоставляемые в рамках материнского капитала, открыты к участию в государственных программах субсидирования процентных ставок и пр. В настоящее время в регионах Российской Федерации в рамках государственного софинансирования предоставляются решения в приобретении жилья молодым специалистам — врачам, учителям и др.

Распространение указанной модели в таких странах как Германия обусловлено высоким уровнем доходов большинства потенциальных участников, стабильностью финансово-экономического положения. Экономика Российской Федерации не располагает данными качествами. Средний уровень доходов россиян существенно ниже, а состояние экономики страны постоянно испытывается на прочность различными форс-мажорными воздействиями, например санкционным воздействием и ограничениями финансовых институтов к рынку заемных средств.

В зарубежной практике используются и другие модели, упрощенным образом привлекающие необходимые средства. Весьма распространена модель, опирающаяся на первичный рынок закладных¹. В данном случае закладные по выданным ссудам банки используют в качестве обеспечения для привлечения ресурсов из внешней среды, что позволяет собрать необходимое количество средств для осуществления необходимых работ. Источниками внешних ресурсов могут выступать долговые ценные бумаги, межбанковские кредиты, средства вкладчиков и пр. Количество участников кредитных отношений в данной модели ограничено на законодательном уровне. Для организации данной модели создаются специализированные участники рынка, работающие в сфере жилищного ипотечного кредитования.

Эти участники, руководствуясь положением дел на рынке, определяют масштабы выдаваемых кредитов и процентную ставку. Банки в данной модели отношений совмещают функции кредитора, эмитента, компании по обслуживанию кредитов и ценных бумаг — закладных. Закладные листы, являясь ценными бумагами в отличие, скажем, от акций имеют обеспечение в виде имущества, которое заносится в специальный регистр.

Эта модель весьма распространена в большинстве стран Европы, Израиле, Австралии, государствах Южной Америки². Эта модель является в полном смысле этого слова — рыночной, так как предоставляет широкие

¹ *Исаев Р. В.* Секьюритизация ипотечных кредитов: экономика сделки // Рынок ценных бумаг. 2014. № 24. С. 36.

² Ипотека в зарубежном праве: Обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии // Журнал российского права. 1997. № 12. С. 129–137.

возможности привлечения дополнительных ресурсов на рынке капитала. Однако, ее высокая зависимость от состояния экономики страны, финансовых возможностей национального рынка не позволяет ее применить в условиях Российской Федерации. Очевидно, что в рамках данной модели отношений не представляется возможным установление ограничений по стоимости ипотечного кредита, сроков его предоставления. Эти ключевые параметры устанавливает ипотечный банк самостоятельно, ориентируясь на состояние финансового рынка. Ограниченное количество участников рынка вызывает в отдельных случаях монопольное поведение и установление неоправданно высоких ставок по кредитам.

Американская модель ипотеки, в отличие от вышеназванных, опирается на ресурсы первичного и вторичного рынка. При этом первичный рынок образован кредитованием заемщиков, а вторичный — рефинансированием банков с рынка ценных бумаг, обеспеченных залогом недвижимого имущества. Участниками этой модели являются заемщики, банки, ипотечные агентства, инвесторы, страхователи ипотечных вкладов и пр. Движение средств, вовлеченных в ипотечный кредит, пронизывает всю финансовую систему. Заемщик получает средства от банка, получая взамен обязательства ежемесячного погашения кредита под залог недвижимого имущества. Этот кредит банк продает ипотечным агентствам, которые возмещают банкам выплаченные заемщикам средства. Ипотечные агентства приобретают все обязательства по ипотечным кредитам, включая ежемесячные платежи за вычетом определенного процента, установленного банками. Агентства формируют из ипотечных кредитов пулы, которые обеспечивают выпуск ценных бумаг, дивиденды по которым формируются из ежемесячных платежей заемщиков. Выплата дивидендов гарантируется агентствами. Ценные бумаги размещаются на фондовом рынке, привлекая средства инвесторов¹.

Ипотечное кредитование в США ориентировано, главным образом, на домашние хозяйства. Большая часть домашних хозяйств имеет свой дом, в котором размещается одно домохозяйство (более 85%). Стоимость этих домов превышает доходы владельцев. Ипотечное кредитование оказывается в положении практически единственного возможного источника финансирования приобретения недвижимости. Функционирование названной системы обеспечивается оформлением следующих документов. Во-первых, это долговое обязательство, в котором зафиксированы параметры кредита, его размер, процентная ставка, порядок погашения. Во-вторых, договор по ипотеке, в котором определяются условия залога и обязанности участников отношений. В этом случае банк получает возможность продать заем, включить его в процесс вторичного обращения,

¹ Корнев В. С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России // Вестник Финансовой академии. 2013. № 1. С. 96–99.

использовать его для выпуска ценных бумаг, которые обеспечены недвижимым имуществом.

Американская модель предоставляет возможности формирования долгосрочных кредитных ресурсов, но может быть реализована в условиях высокого уровня развития рыночной инфраструктуры. Функционировать данная модель может только при условии должного контроля со стороны государства. Распределение средств ипотечными агентствами в пулы обеспеченных и необеспеченных ипотечных кредитов привело к появлению на фондовом рынке необеспеченных ценных бумаг, явилось причиной финансового кризиса 2008 г., столь болезненно сказавшегося на состоянии мировой экономики.

Кризис системы ипотечного кредитования США 2008 г. указал на необходимость более деятельного участия государства в контроле за процессами развития этого рынка. Государственный статус агентств, устанавливающих к банкам требования при приобретении ипотечных кредитов, позволяет наладить необходимую защиту рынка от поведения недобросовестных игроков, стандартизировать процедуры привлечения средств для эффективного функционирования рынка ипотечного кредитования. Вместе с тем участие государства на уровне ипотечных агентств позволяет органам власти проводить политику, согласующую развитие рынка ипотечного кредитования с целями и задачами социально-экономического развития государства.

Для Российской Федерации, с ее параметрами низкой покупательной способности населения, необходимостью привлечения дополнительных ресурсов с целью софинансирования ипотечных кредитов, ограниченными возможностями средств бюджета американская модель в течение длительного времени рассматривалась в качестве основной для организации названного рынка. Преимущества этой модели заключаются, прежде всего, в предоставлении возможностей привлечения дополнительных финансовых ресурсов на рынок. Тем не менее, для реализации этой модели в российских реалиях необходимо учитывать ее недостатки. Во-первых, высокой зависимостью данной модели от положения дел на финансовом рынке. Эта модель хороша в условиях с устойчивой экономикой, а именно этими качествами отечественная экономика в последние годы не располагает. Во-вторых, функционирование этой модели требует существенного совершенствования нормативной правовой базы, принятие значительного количества регламентов, регулирующих отношения заемщика и банка, банка и агентства, агентства и участников фондового рынка, а также необходимое и достаточное регулирующее участие органов власти, с целью недопущения кризисных явлений на фондовом рынке, во взаимоотношениях населения с финансовыми институтами и другими участниками.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что развитие ипотечного кредитования происходит в развитых экономиках, опираясь на частные инвестиции. Участие государства в жилищном строительстве невелико от 1,5 до 18%. Приобретателями недвижимости финансируются его строительство. Весьма распространено кооперативное строительство¹. Тем не менее, ипотечное кредитование не относится к числу высокодоходных, поэтому участие государства в его развитии является неизбежным. В зарубежной практике существуют государственные структуры, выполняющие функции государственных ипотечных агентств, готовых в случае необходимости выкупить ипотечные кредиты. Во Франции это касса ипотечного рефинансирования, в США — федеральная ассоциация ипотечного кредитования.

Российская Федерация не располагает базовыми условиями для простого копирования существующих моделей организации ипотечного кредитования. Общая нестабильность экономики, низкая покупательная способность населения задают параметры, при которых становится необходимым искать уникальные приемлемые для сложившейся ситуации решения.

Литература

1. *Гарипова З. Л.* Институциональный анализ рынка жилищного кредитования // Вестн. Самар. гос. техн. ун-та. Сер. Экономические науки. Самара, 2004. Вып. 17. С. 122–130.
2. *Горемыкин В. А.* Ипотечное кредитование: учебник. М. : МГИУ, 2014.
3. Деньги. Кредит. Банки: учебник / под ред. Г. Н. Белоглазовой. М. : Высшее образование, 2011.
4. Ипотека в зарубежном праве: Обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии // Журнал российского права. 1997. № 12. С. 129–137.
5. Ипотечное жилищное кредитование / под. ред. И. В. Павловой. М.: БДЦ-пресс, 2014.
6. *Исаев Р. В.* Секьюритизация ипотечных кредитов: экономика сделки // Рынок ценных бумаг. 2014. № 24. С. 36–39.
7. *Донцова Л. В., Каменецкий М. И., Печатникова С. М.* Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты). М. : Дело и сервис, 2006.
8. *Корнев В. С.* Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России // Вестник Финансовой академии. 2013. № 1. С. 96–99.
9. *Лактионов А. Н.* Современные финансово-кредитные инструменты организации финансирования жилищного строительства // Дайджест-Финансы. 2015. № 6. С. 42.
10. *Логинов М. П.* Теория и методология ипотечного кредитования. Екатеринбург : Изд-во УрГУ, 2015.

¹ *Корнев В. С.* Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России // Вестник Финансовой академии. 2013. № 1. С. 96–99.

11. *Меркулов В. В.* Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб. : Питер, 2013. С. 48.
12. *Миц В. М.* Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России // Банковское дело. 2012. № 6. С. 30–34.
13. *Новакова С. Ю.* Основные условия успешного посткризисного развития ипотечного кредитования в России // Ученые записки Орловского государственного университета. Сер. Гуманитарные и социальные науки. 2010. № 3–1. С. 34–36.
14. Современный экономический словарь / под ред. Б. А. Райзберга, Л. Ш. Лозовского, Е. Б. Стародубцовой. М. : Инфра-М, 2010. С. 594.
15. *Тугушева В. Р.* Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В. Г. Белинского. 2006. № 6. С. 58–61.
16. *Южелевский В. К.* Какая ипотека нужна России: на основе анализа моделей зарубежных стран, опыта дореволюционной России и современной практики регионов РФ. Тверь : Тверская областная типография, 2004.