

УДК 336.77

УСПЕХ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА

Атаева Э.М.

*ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет», Уфа,
e-mail: elza.ataeva@ya.ru*

Статья посвящена определению сущности жилищного кредитования в условиях экономической нестабильности и исследованию зарубежной модели организации ипотечного кредитования. Так как граждане разных стран все чаще сталкиваются с проблемой нехватки или полного отсутствия денежных средств. Обычно такие проблемы решаются с помощью займов, кредитов, включая ипотеку, и других услуг банков. Для обеспечения сбалансированного спроса на рынке жилья – прежде всего приоритетная государственная задача, так как строительная отрасль является связующим звеном для экономики. Ипотечное кредитование является основой функционирования финансового механизма, позволяющего достичь данной цели. При этом существует необходимость изучения зарубежных моделей организации системы жилищного кредитования, образования эффективной инфраструктуры ипотечного кредитования, с созданием соответствующего правового поля, которая будет приемлема и в Российской Федерации, для чего представляется целесообразным изучить опыт развитых стран.

Ключевые слова: ипотечная модель, банк, опыт, ипотечное кредитование

THE SUCCESS OF HOUSING MORTGAGE LENDING BASED ON FOREIGN EXPERIENCE

Ataeva E.M.

Bashkir State Agrarian University, Ufa, e-mail: elza.ataeva@ya.ru

The article is devoted to the definition of the essence of housing crediting in the conditions of economic instability and to the study of the foreign model of organization of mortgage lending. As citizens of different countries are increasingly faced with the problem of lack or complete lack of funds. Usually such problems are solved with the help of loans, loans, including mortgages, and other services of banks. To ensure a balanced demand in the housing market – above all, a priority state task, since the construction industry is the link for the economy. Mortgage lending is the basis for the functioning of a financial mechanism that allows achieving this goal. At the same time, there is a need to study foreign models of organization of the housing crediting system, the formation of an effective mortgage lending infrastructure, and the creation of an appropriate legal framework that will be acceptable in the Russian Federation, for which it seems appropriate to study the experience of developed countries.

Keywords: mortgage model, bank, experience, mortgage lending

За годы развития ипотечного кредитования в мировой практике был накоплен огромный опыт, этим и обусловлена актуальность данного исследования. Механизмы ипотечного кредитования, разработанные в развитых странах, показывали высокую результативность.

Ипотеку часто отождествляют с кредитом на покупку жилья, что не совсем корректно. Во-первых, ипотечные банки сегодня предоставляют ссуды не только на приобретение жилых объектов, но и на покупку коммерческой недвижимости, гаражей, машиномест и т.д. Во-вторых, ипотечный кредит подразумевает лишь предоставление заемных средств под залог недвижимости. Термин «ипотека» обозначает именно форму залога [6].

Вместе с тем, при использовании зарубежного опыта необходим его критический анализ и определение возможности применения в России [3].

На сегодняшний день в мировой практике можно выделить две принципиально различные модели организации системы жилищного кредитования.

Модель депозитного института (модель сберегательного банка и накопительных счетов). Сберегательные банки аккумулируют средства на цели ипотечного жилищного кредитования главным образом через вклады и контрактные сбережения; они же предоставляют ипотечные займы и обслуживают их. Данная модель получила широкое распространение в ряде западноевропейских стран, например во Франции и в Германии. Но главная проблема ее реализации в России – это угроза установления отрицательных, рыночных ипотечных ставок по вкладам (ниже процента инфляции), наравне с ограничением размеров привлекаемых средств только объемами сбережений прямых вкладчиков, теряя сбережения другой, незаинтересованной части населения.

Модель ипотечной компании. Вклады не привлекаются напрямую ипотечными компаниями, начальные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Предполагает наличие развитого вторичного ипотечного рынка, на котором продаются уже выданные ипотечные кредиты. Модель привлекательна тем, что решает проблему долгосрочных финансовых ресурсов. В случае организации такой модели в России в первую очередь возникнет проблема поиска инвестора при отсутствии развитого рынка ценных бумаг [3].

К мировым классическим моделям ипотечного кредитования относятся:

Одноуровневая (европейская) модель ипотечного кредитования.

Кредитная организация выдает ипотечные кредиты населению, а далее самостоятельно их рефинансирует. Осуществляется это за счет выпуска банком ценных бумаг облигационного типа – закладных листов. Выпуск и обращение закладных листов регулируются специальным законодательством и отличаются от регулирования выпуска облигаций. Деятельность ипотечных банков строго контролируется государством и органами банковского надзора. Основным недостатком одноуровневой модели ипотечного кредитования является ее негибкость. Это не дает возможность разрабатывать новые программы ипотечного кредитования. Возможность применения в России некоторые черты одноуровневой модели ипотечного кредитования было бы полезно привнести в российскую ипотечную систему по следующим причинам: низкая рисковость и самофинансируемость модели [2].

Российская модель ипотечного кредитования построена на основе двухуровневой (американской) модели.

В связи с этим представляется необходимым провести детальный анализ американского кризиса нестандартного ипотечного кредитования, для того чтобы выявить, какие элементы и особенности модели привели к нему. Это необходимо для определения наиболее слабых сторон двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования, предупреждения ошибок, которые были допущены кредитными организациями.

Дефолт одного из участников рынка ипотечного кредитования, банков, по причине процентной ставки ФРС, рискованных программ ипотечного кредитования, некачественного андеррайтинга в сегменте нестандартного кредитования, а также отсутствия государственного регулирования

рынка ипотеки, привел к цепной реакции. Посредством секьюризации ипотечных кредитов кризис распространился не только на внутренний, но и на мировой рынок [9].

Вместе с тем, основными финансовыми ресурсами государства являются налоговые поступления, определяющая уровень финансовой и экономической безопасности. Которые напрямую влияют на механизм мобилизации финансовых ресурсов, эффективность и стабильность налоговой системы [4].

В любом случае члены ФРС должны будут найти золотую середину, сбалансировав нависшую над миром угрозу дефляции с относительно высоким макроэкономическим потенциалом в США [5].

Кризис, родиной которого были США, стал причиной падения производств, увеличения массовой безработицы, снижения уровня жизни населения в мире в целом. Россия не стала исключением, даже, наоборот, для неё воздействие мирового кризиса оказалось наиболее ощутимым. Экономические и финансовые проблемы, существование которых стало очевидным в кризисный и посткризисный периоды, являются следствием структурных проблем в экономике [7].

По американской модели банк выдает заемщику ипотечный кредит, возврат которого обеспечивается закладной на недвижимость. Вследствие, за тем банк может осуществить продажу требований по данному ипотечному кредиту государственному ипотечному агентству государственного типа. Из нескольких «выкупленных» притязаний по ипотечным кредитам агентство создает пул, на базе которого выпускает облигации. Финансирование ипотеки в таком случае идет в основном за счет развитого вторичного рынка ценных бумаг в основном институциональные инвесторы – пенсионные фонды, инвестиционные фонды, страховые фирмы и др.

На первичном ипотечном рынке выданные ипотечные кредиты, передаются специально созданным агентствам. При этом речь идет об ипотечных кредитах, надлежащих жестким эталонам агентств. Эти агентства имеют все шансы поступить с приобретенными ипотечными кредитами разными методами.

Для Российской Федерации в случае организации подобной системы в первую очередь появится неувязка розыска инвестора и недоступности развитого рынка ценных бумаг [8].

Модель контрактных ссудосбережений – наиболее распространена в Германии и в ряде стран Западной Европы.

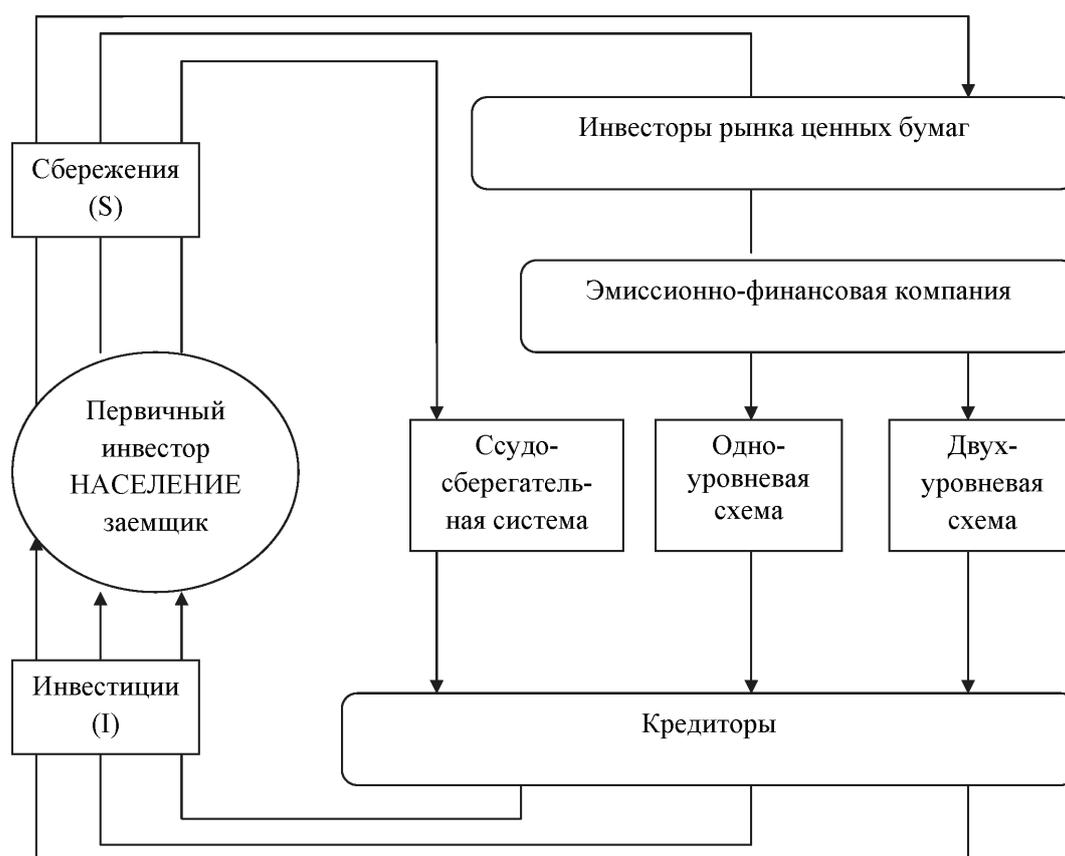
Инвестирование ипотечного процесса по данной схеме осуществляется без создания специальных ипотечных банков и участия инвестиционных компаний, путем организации замкнутого цикла. Это качество имеет особенно важное значение для развития ипотечного кредитования в странах с неустойчивой экономикой. Плюсом является также возможность проверки реальной платежеспособности клиента на накопительном тапе взаимоотношений.

Истоки практического функционирования данной модели в различных странах начали складываться еще в XIX в. В дореволюционной России они проявлялись в деятельности многочисленных союзов и обществ взаимного кредита [3].

Специфика описанных моделей ипотечного кредитования представлена на рисунке [2].

Жилищное ипотечное кредитование играет важную роль в зарубежных странах в решении жилищной проблемы. При этом многие страны оказывают существенную государственную поддержку жилищному ипотечному кредитованию путем формирования специальных государственных институтов, субсидирования процентной ставки по ипотеке, путем предоставления гражданам дополнительных льгот. Данные мероприятия направлены на повышение доступности жилищного ипотечного кредитования для широких слоев населения [1].

И несовершенства каждой модели должны учитываться при построении своей же модели, для нормальной работоспособности системы жилищного ипотечного кредитования в России. Так как опыт зарубежных стран не применим в чистом виде, с учетом культурно-национальных традиций и наличие нерешенных социально-экономических проблем страны.



Мировые классические модели ипотечного кредитования

Список литературы

1. Афанасьева О.Н. Особенности развития ипотечного кредитования за рубежом // Евразийский союз ученых. – 2016. – №39. – С.20–23.
2. Бандолетова Н.Ф. Современные модели ипотечного кредитования и возможности их использования в России // Материалы Афанасьевских чтений. – 2015. – Т.1. № 13. – С.320–324.
3. Взять выгодную ипотеку [Электронный ресурс]: URL: <http://www.banki.ru/products/hypothec/> (дата обращения 21.12.17).
4. Галлямова, Т.Р. Научная организация труда в контрольно-аудиторском процессе / Т.Р. Галлямова // Научное обеспечение устойчивости функционирования и развития АПК: Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием в рамках XIX Международной специализированной выставки «АгроКомплекс-2009», отв. за вып.: Р.С. Гизатуллин, Г.Х. Ибрагимова / Изд-во «Башкирский государственный аграрный университет», 2009. – С. 93–96.
5. Идрисов Б.Р. Налоговое бремя предприятий малого бизнеса и пути его снижения / Б.Р. Идрисов, Т.Р. Галлямова // Роль инноваций в трансформации современной науки Тюмень, 15 января 2016 г.: Сборник статей Международной научно-практической конференции / ООО «Аэтерна», 2016. – С. 76–77.
6. Ихсанова, Г.Р. Кредитные карты США – возникновение и развитие [Текст] / Г.Р. Ихсанова, Т.Р. Галлямова // Актуальные вопросы бухгалтерского учета, экономического анализа и аудита: теория и практика. – Уфа: Изд-во Башкирского ГАУ, 2009. – С. 32–36.
7. Синчугов Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 7. – С. 298–302.
8. Gallyamova T.R. Improving the efficiency of tax control as a factor of financial security of the republic of Bashkortostan / T.R. Gallyamova // Wirtschaftswissenschaften, management, recht: probleme der wissenschaft und praxis / Sammelwerk der wissenschaftlichen artikel. Der wissenschaftliche redakteur: S.I. Drobjasko. – 2015. – С. 200–203.
9. Samokhvalova Z., American and British monetary systems / Z. Samokhvalova, T.R. Gallyamova, R.A. Ismagzamova // Студент и аграрная наука: Материалы I Всероссийской студенческой научной конференции, Уфа 04–06 декабря 2006 г. – Уфа: Изд-во «Башкирский государственный аграрный университет», 2007. – С. 291.