

## АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНЫХ МОДЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ В РОССИЙСКИХ РЕАЛИЯХ

*Нечаев Алексей Игоревич*  
Аспирант, ФГБОУ ВО РЭУ  
им.Г.В. Плеханова, Москва

### FOREIGN MORTGAGE PROGRAMS ANALYSIS: CONCEPT DEVELOPMENT OF MODEL APPLICATION IN RUSSIA

*A. Nechaev*

#### Annotation

This article narrates about foreign mortgage lending models. In particular, the American two-tier model for mortgage loans and the German model of attracting long-term financing through issuing bonds are considered. Currently, mortgage lending issues in Russia are in the transformation mode. Today, economic development does not contribute to the inflow of long-term funds directed specifically to mortgage lending in open market economy. These issues significantly affect the subsequent development of the banking sector in Russia: mortgage market is one of the fastest growing in Russia. The subject of research is the Russian mortgage market. The purpose of the study is to identify factors, that could critically affect the subsequent development of the mortgage market. The research methodology is an analytical study, which is based on determining the economic and social factors affecting the market of credit instruments. The methods used are the development of the underlying causes of correlation of the ratio of credit funds, which are given in the statistical analysis. The results obtained during the research have great potential for application, both in the field of long-term credit in general and in commercial mortgage loans in particular.

**Keywords:** bank, mortgage, mortgage models, mortgage loans, credit, long-term financing, finance.

#### Аннотация

В данной статье рассматривается зарубежный опыт применения моделей ипотечного кредитования. В частности рассматривается американская двухуровневая модель привлечения финансирования для ипотечных кредитов и немецкая модель привлечения длительного финансирования за счет выпуска облигаций. В настоящее время вопросы ипотечного кредитования в России имеют довольно серьезный характер: в сегодняшних реалиях, экономическое развитие не способствует притоку в открытую рыночную экономику длинных финансовых средств, направленных целенаправленно в ипотечное кредитование. Данные вопросы существенно влияют на последующее развитие банковского сектора России. Рынок ипотечного кредитования является одним из самых быстроразвивающихся в сегодняшних реалиях в России. Предметом исследования в данной статье является рынок ипотечных займов. Цель исследования заключается в выявлении факторов, которые критически могут повлиять на последующее развитие рынка ипотечных займов. Методологией исследования является аналитическое исследование, которое базируется на определении экономических и социальных факторов влияния на рынок кредитных инструментов. Используемыми методами являются выработка основополагающих причин корреляции соотношения кредитных средств, которые приведены в статистическом анализе. Результаты, полученные в ходе проведенного исследования, имеют большие возможности применения, как в области долгосрочного кредитования в целом, так и в вопросах коммерческих ипотечных займов в частности.

#### Ключевые слова:

Банк, ипотека, ипотечные модели, ипотечные займы, кредит, долгосрочное финансирование, финансы.

**В** сегодняшних реалиях отечественное ипотечное кредитование является достаточно новым направлением. Можно с уверенностью сказать, что на данном экономическом этапе развития, в России сформировалась основа рынка кредитования, но модели развития рынка сформированы не полностью.

Одними из главных факторов такого замедления развития рынка служат следующие: недостатки российского законодательства, быстрая динамика изменения ключевой ставки рефинансирования, а также нестабильная основа формирования рынка ипотечного кредитования.

Не смотря на то, что ипотечный рынок сталкивается с множеством проблем и вопросов, в сегодняшних реалиях уже существует целый класс потребителей ипотечных продуктов и в большинстве своем сформированы структуры, обслуживающие эти продукты. Главным остается вопрос участия роли государства на рынке ипотечного кредитования, ввиду того, что во многих областях нынешнее государственная власть выступает гарантом разработки новых финансовых инструментов, снижая этим самым проектными рисками.

По многим оценкам ведущих экспертов банковского

рынка, на данном экономическом этапе развития в стране преобладает порядка 20 разных ипотечных моделей кредитования. На 1 августа 2017 года в России начитывается 937 кредитных организаций, из которых учреждения, имеющие право на осуществление банковских операций, составляют 582 организации. из которых первые 10 составляют порядка 85% всех активов банковского сектора. [1] Ввиду такого рода слабой диверсификации из представленной пропорции числа банковских учреждений и объема их активов, получается, что связь между большинством учреждений налажена не в полной мере, совместно с этим, российские банковские учреждения, нацеливаясь на поглощения рынка, разрабатывают собственные модели по кредитованию населения. Из этого и получается такое большое число разрабатываемых моделей.

В большинстве регионов, ценовая политика недвижимости кардинально отличается, и многие региональные банки имеют свои подходы к решению ипотечных вопросов. В некоторых случаях проявлением работы некоторых ипотечных моделей служит привлечение бюджетного финансирования, что в свою очередь может сдерживать поступательное развитие.

Сегодня в мире распространены несколько групп подобных моделей ипотечного кредитования.

Широкое распространение в мире получила американская модель ипотечного кредитования, которую часто называют двухуровневой. Она получила широкое распространение в США и других странах на американском континенте. Главной особенностью этой модели является разгруппирование банковских учреждений, которые непосредственно кредитуют, источников средств, которые занимаются привлечением средств, путем выпуска закладных ценных бумаг. Основной концепцией двухуровневой модели служит активная государственная поддержка. В этом ключе в США был создан отдельный федеральный орган, который назывался "Агентство по жи-

лищному ипотечному кредитованию", и впоследствии в федеральный бюджет были заложены государственные гарантии на ценные бумаги, которые это агентство стало выпускать. [2, 3]

Широкое распространение получила данная программа после принятия закона "Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах", который послужил возможностью привлечения рефинансирования с фондовых рынков. Одним из сдерживающих факторов в развитии региональных программ послужило отсутствие возможности привлечения стартового капитала, что в свою очередь потребовало финансирования бюджетных средств.

Ипотечная индустрия в Соединенных Штатах Америки пережила несколько отдельных этапов эволюции, которые позволили ей достичь своего нынешнего статуса крупнейшего и самого сложного рефинансирования на внутреннем рынке во всем мире. Обзор индустрии ипотечных кредитов в Соединенных Штатах Америки свидетельствует об его огромных масштабах. Кризис ипотечного кредитования в США поставил точку и обозначил новые условия, которые привели к финансовым потрясениям и последующей рецессии 2008 года.

Прогнозы, статистические данные и оценки, которые касаются направления в развитии, в котором рынок ипотеки двигался с момента кризиса 2008 года, были неоднозначными и по-прежнему ими остаются. Несмотря на восстановление в банковском секторе, банки снова начали активно кредитовать под недвижимость, процентные ставки упали, доверие потребителей увеличилось, и люди снова почувствовали себя достаточно безопасными, чтобы тратить и инвестировать (см. рис. 1). Отраслевые тенденции и прогнозы с 2016 года, особенно в отношении строительного сектора, были перенаправлены на восстановление. [5, 6]

Ипотечный долг является самой большой формой задолженности среди американских потребителей. Общая

Таблица 1.

Соотношение ипотечных кредитов в США, в млрд долл. США. [4]

Тип недвижимости	2013	2014	2015	2016	2017 (1 полугодие)
1-2 комнатные квартиры	9 950	9 939	10 051	10 212	10 330
Многокомнатные квартиры	923	986	1082	1157	1 213
Нежилые помещений	2 264	2 358	2 495	2 591	2 642
Фермы	185	196	208	220	228
<i>Итого</i>	13 324	13 480	13 838	14 181	14 414

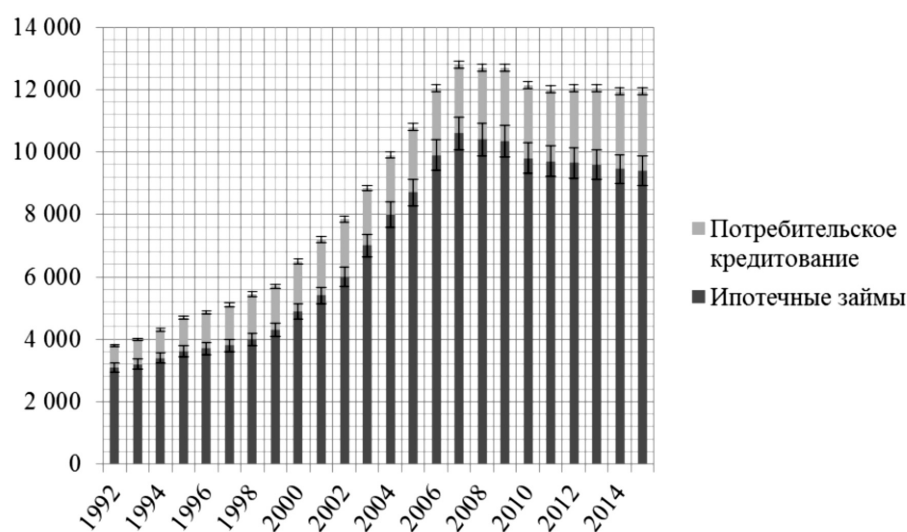


Рисунок 1. - Соотношение ипотечных кредитов и потребительских в США по годам, в млрд. долл. США. [7]

сумма задолженности по ипотечным кредитам в Соединенных Штатах в 2016 году составила 14,29 триллионов долларов США.

Главной альтернативой двухуровневой американской модели служит немецкая модель. Основной особенностью этой модели является система ссуда-сберегательных касс. Главным источником привлечения заемных средств под ипотечные нужды является способ привлечения целевых депозитов в специальных кредитных учреждениях.

Для вкладчика является обязательным в течение определенного периода времени на ежемесячной основе вкладывать определенную денежную сумму на специальный депозит с определенной процентной ставкой, которая значительно ниже средней по рынку. Вслед за окончанием периода накопления определенной суммы, которая приблизительно равна половине необходимых средств, для покупки квартиры, держатель данного депозита получает возможность ипотечного кредитования на вторую половину средств, требуемых для приобретения недвижимости, однако в этом случае, заемная ставка будет так же ниже среднерыночной. Денежные средства, которые в первый раз предоставил вкладчик, будут использоваться для кредитования его предшественников, у которых период накопления средств уже подошел к концу. [8, 9]

Индустрия финансовых услуг в Германии требует более тесно интегрированных рынков ипотечного кредитования в Европе. Немецкий рынок ипотечного кредитования в 2004 году достиг 1 080 миллиардов Евро. Согласно статистике, немецкий рынок ипотечного кредитования с 2003 года снизился более чем на 10%.

В настоящее время на ипотечном рынке Германии отмечается более высокие положительные сдвиги, рост рынка ипотечного кредитования составил 5,9% ежегодных в периоде с 2004 по 2009 годы (см. рис. 2, 3).

Соотношение обеспеченного долга жилой недвижимости к Валовому Национальному Продукту несколько снизилось с 23% до 22% в период с 1983 по 1990 год. Напротив, отношение общей жилой площади к Валовому Национальному Продукту несколько снизилось с 34% до 33%.

Немецкая модель ипотечного кредитования отличается от американской в том, что коммерческие банки выдают займы с помощью выпуска специализированных ипотечных бумаг. Правительство в этом ключе занимается регулятивной деятельностью в части управления над ипотечными банками и рынками ипотечных облигаций. Банки, которые специализируются на ипотечном кредитовании, в одностороннем порядке занимаются выпуском ипотечных облигаций, для привлечения средств последующего финансирования жилой и коммерческой недвижимости. [12]

В России на данный момент не существует одноименной модели кредитования коммерческими банками ипотечных кредитов, а также не существует и специализированных кредитных организаций. На данный момент последних заменяют сами компании-застройщики.

Существующая модель ипотечного финансирования самими потребителями заключается в следующем, все поступления от клиентов являются платежами в счет уплаты по долевого строительству и непосредственно инвестируются в конкретное здание. После введения

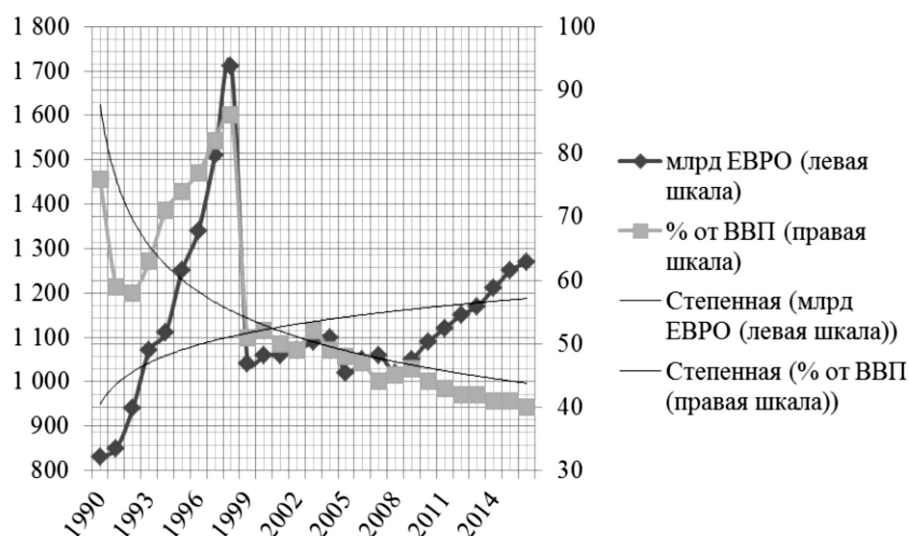


Рисунок 2. - Объемы выданных жилищных кредитов населению. [10]

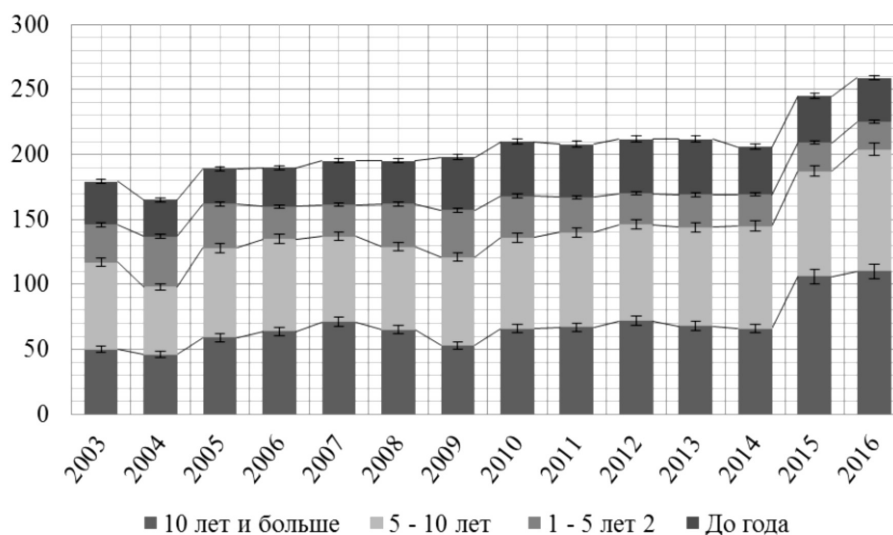


Рисунок 3. - Ипотечное кредитование новостроек, в млрд. ЕВРО. [11]

дома в эксплуатацию, оставшаяся сумма выплат подлежит передаче застройщику в течение оговоренного времени. В этой связи, иногда возникают конфликтные ситуации в виду несовершенства законодательства. [13, 14]

Наиболее часто встречающимися схемами ипотечного кредитования являются:

- ◆ Договоры найма жилья с возможностью последующего выкупа.
- ◆ Развитие государственных фондов строительства и продажи в рассрочку недвижимости.
- ◆ Дотирование региональными властями ипотечных банковских учреждений.

Общее число ипотечных кредитных программ увеличивается с каждым годом, каждый раз происходит плавная переориентация к приближенным рыночным условиям выдачи кредитов и возможного рефинансирования. Так же можно выделить особые программы ипотечных кредитов, которые финансируются из внебюджетных фондов и реализуются в открытом рыночном пространстве. Сфера деятельности таких ипотечных программ в основном ограничена территориями двух столиц, где преобладает высокий уровень спроса на рыночные ипотечные программы. [15]

Одним из наиболее приоритетных направлений в развитии этого сектора являются разработки основной

модели привлечения финансирования. Сегодня государственное агентство по жилищному кредитованию выполняет регулятивную функцию по структурированию рынка ипотечных займов, но не предлагает долгосрочной стабильной модели привлечения инвесторов на этот рынок.

Многие проекты являются индивидуальными и различаются множеством характеристик, основной из которых

является разность потребительской способности населения по территориальному фактору.

Одним из приоритетных направлений развития рынка ипотечных бумаг могло бы стать создание унифицированной модели долгосрочного финансирования, риски которой разделялись между государственными регулятивными учреждениями и напрямую коммерческими банками.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Американская модель ипотеки: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL [http://www.banki.ru/wikibank/dvuhurovnevaya\\_model\\_ipotechnogo\\_kreditovaniya/](http://www.banki.ru/wikibank/dvuhurovnevaya_model_ipotechnogo_kreditovaniya/) (дата обращения 12.10.2017).
2. U.S. Mortgage Market Statistics: 2017: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL <http://www.magnifymoney.com/blog/mortgage/u-s-mortgage-market-statistics-2017/> (дата обращения 12.10.2017).
3. Mortgage industry – Statistics & Facts: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL <https://www.statista.com/topics/1685/mortgage-industry-of-the-united-states/> (дата обращения 12.10.2017).
4. The mortgage market is now dominated by non-bank lenders: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL [https://www.washingtonpost.com/realestate/the-mortgage-market-is-now-dominated-by-nonbank-lenders/2017/02/22/9c6bf5fc-d1f5-11e6-a783-cd3fa950f2fd\\_story.html?utm\\_term=.5823ca218cb3/](https://www.washingtonpost.com/realestate/the-mortgage-market-is-now-dominated-by-nonbank-lenders/2017/02/22/9c6bf5fc-d1f5-11e6-a783-cd3fa950f2fd_story.html?utm_term=.5823ca218cb3/) (дата обращения 12.10.2017).
5. U.S. Residential Mortgage Market Update: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL <https://www2.deloitte.com/sk/en/pages/financial-services/articles/us-residential-mortgagemarket.html> (дата обращения 12.10.2017).
6. Зарубежные модели ипотеки: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL <http://pr-credit.ru/zarubezhnye-modeli-ipoteki/> (дата обращения 12.10.2017).
7. The German Housing Market – Fears and Challenges of an Emerging Housing Bubble: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL <https://themarketmogul.com/german-housing-market-bubble/> (дата обращения 12.10.2017).
8. German house prices are on fire! : [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Price-History> (дата обращения 12.10.2017).
9. Выработка основополагающих факторов циклического развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы // Нечаев А.И. / экономика и предпринимательство. 2016. № 12–4 (77–4). С. 225–229.
10. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL <https://applied-research.ru/pdf/2016/7-2/9815.pdf> (дата обращения 12.10.2017).
11. Возможен ли рост кредитования коммерческой недвижимости в сегодняшних реалиях // Нечаев А.И. / Вестник российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. 2016. № 3 (15). С. 70–75.
12. Ипотека и жилищный вопрос в России: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL [http://www.cbr.ru/publ/moneyandcredit/kulikov\\_11\\_10.pdf](http://www.cbr.ru/publ/moneyandcredit/kulikov_11_10.pdf) (дата обращения 12.10.2017).
13. Зарубежные модели ипотечного кредитования и их применение в России: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL [http://www.auditfin.com/fin/2011/6/2011\\_vi\\_10\\_11.pdf](http://www.auditfin.com/fin/2011/6/2011_vi_10_11.pdf) (дата обращения 12.10.2017).
14. Антикризисные модели ипотечного кредитования России// Логинов М.П./ финансы и кредит. 2009. № 7 (343). С. 11–17.
15. Ипотечное кредитование в России: [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС ] URL [https://avtor24.ru/spravochniki/kredit/ipotechnoe\\_kreditovanie\\_v\\_rossii/](https://avtor24.ru/spravochniki/kredit/ipotechnoe_kreditovanie_v_rossii/) (дата обращения 12.10.2017).

© А.И. Нечаев, ( 6728090@mail.ru ), Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»,

