

Секция: Проблемы макроэкономики

Вяжевич Людмила Фёдоровна

младший научный сотрудник

Институт экономики Национальной Академии Наук Беларуси

г. Минск, Беларусь

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В мировой практике механизм ипотеки активно используется в сфере жилищного строительства. Развитый рынок в зарубежных странах предоставляет возможности пополнять ресурсы для долгосрочных жилищных кредитов как самими кредиторами за счет привлекаемых на первичном рынке средств, так и за счет средств, привлекаемых на вторичном рынке саморегулируемыми специализированными организациями. Анализ мирового опыта ипотечного кредитования показал, что существуют три принципиально различающиеся модели организации жилищного финансирования: европейская (закрытая), американская (открытая) и азиатская (смешанная).

Суть европейской одноуровневой модели организации жилищного кредитования состоит в том, что функции кредитора и инвестора выполняет один субъект. Это означает, что банк самостоятельно финансирует кредитование (например, привлекает депозиты или выпускает и реализовывает ипотечные ценные бумаги) и осуществляет сопровождение ипотечных кредитов. В настоящее время 98% ипотечных кредитов европейских стран остаются на балансе банков. По оценке Европейской ипотечной федерации, ресурсной базой для жилищных кредитов являются депозиты (62%), ипотечные облигации (19%), жилищные сберегательные счета (5%). Система стройсбережений,

основанная на депозитном характере привлекаемых средств (преобладает в Германии, Чехии, Словакии) требует бюджетной поддержки. В Венгрии и Чехии кредиты на жилищное строительство в рамках данной модели составляют 90% предоставляемых кредитов населению. Во Франции каждый третий гражданин имеет жилищный накопительный контракт с целью приобретения нового жилья (28,3%), для покупки жилья на вторичном рынке (44,9%), для финансирования ремонта и реконструкции жилья (26,8%).

Анализ структуры организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, показал, что специализированные ипотечные банки, имеющие право выпуска долговых ценных бумаг, обеспеченных выданными ипотечными кредитами, и универсальные коммерческие банки в европейских странах получили наибольшее распространение (рис.1).

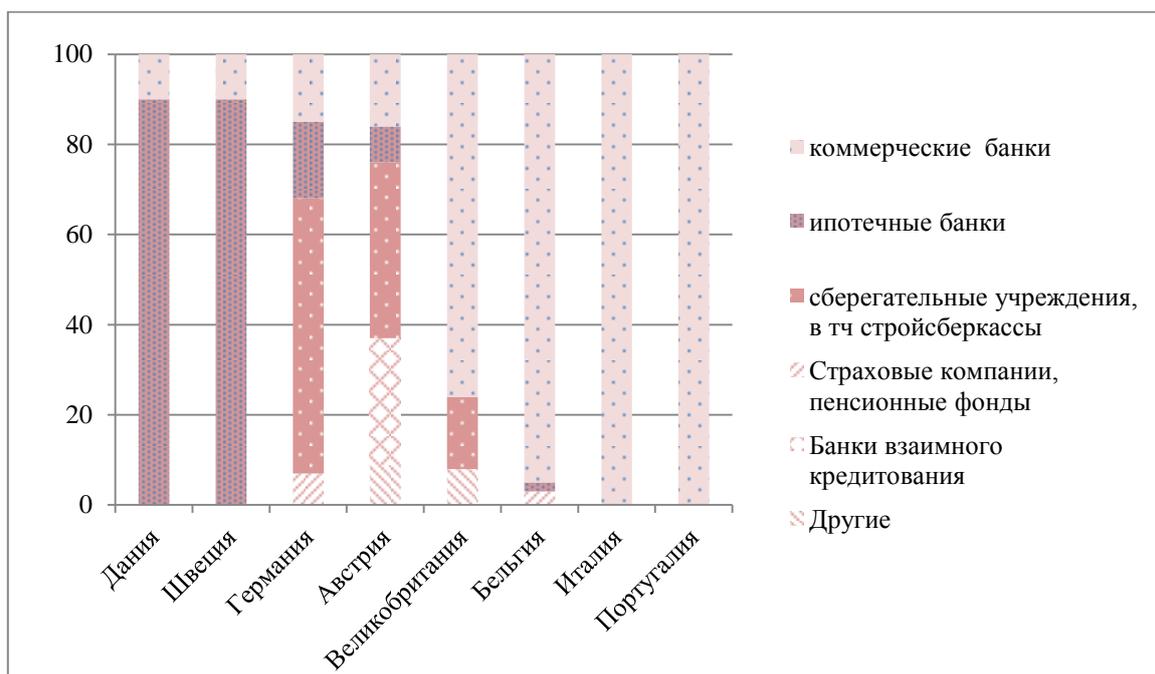


Рис. 1. Структура организаций, предоставляющих жилищные ипотечные кредиты, % к общей сумме задолженности

Источник: составлено автором на основе European Mortgage Federation Quarterly Figures

Это связано с тем, что жилищные ипотечные кредиты являются надежным и стабильным источником финансирования, и коммерческие банки значительную долю своих ресурсов размещают в долгосрочные кредиты населению. При этом главная задача состоит в том, чтобы согласовать долгосрочные активы и краткосрочные пассивы для поддержания текущей ликвидности. Регулирование ликвидности банка только за счет собственных ресурсов и привлекаемых депозитов - довольно сложная задача, поэтому зачастую при крупных коммерческих банках выделяют специализированные филиалы либо отдельные ипотечные банки. Их функционирование в условиях развитого стабильного финансового рынка с учетом мер государственной регламентации позволяет поддерживать среднюю доходность ипотечного кредитования на уровне, не превышающем 0,5% (от 0,2% во Франции, Германии и Дании до 0,4% в Испании и Великобритании) при среднем уровне процентных ставок по ипотеке 2–3% (табл.1).

Таблица 1

Условия предоставления ипотечных кредитов в европейских странах и Республике Беларусь

	Дания	Франция	Германия	Италия	Нидерланды	Португалия	Испания	Великобритания	Беларусь
<i>LTV/Loan to value ratio</i> Соотношение суммы кредита к залоговой стоимости, %									
Средний	80	67	67	55	90	83	70	69	75
Максимальный	80	100	80	80	115*	90	100	110*	90
<i>Процентные ставки по жилищному кредиту, плавающая /фиксированная, %</i>									
	п/ф	1,8-2,7 п/ф	2,6-2,8	2,13	2,28	3,13	2,39 ф	3-3,3 ф	11-14 (5,5-8,5** льг,п.)

*возможно получить необеспеченный дополнительный кредит на покрытие затрат, связанных с осуществлением ипотечной сделки, переездом и др.

** - льготная ставка для отдельных категорий граждан, первые 2 года – 50% ставки рефинансирования, с 3 года - 50% ставки рефинансирования +3п.п.

Источник: составлено автором на основе [1, 2], данных банков Республики Беларусь.

Американская модель вторичного рынка ипотечных кредитов подразумевает, что ипотечные кредиты, выданные на первичном рынке банком, переуступаются со списанием с баланса специально созданным агентствам. Агентства — инвесторы, которые на основе собранного пула ипотечных кредитов осуществляют рефинансирование через выпуск производных (секьюритизированных) ценных бумаг. Возможность привлекать дополнительные ресурсы с финансового рынка расширяет кредитные возможности с одной стороны, но увеличивает риски с другой. Поэтому ориентация на создание в стране ипотечных институтов слишком высокого уровня без учета стадии развития экономики (игнорирование институциональных и культурных препятствий) как правило, оказывается, неэффективной. Это подтверждает мировой опыт внедрения двухуровневой ипотеки: из 28 попыток в 19 странах внедрить двухуровневую модель ипотеки за последние 30 лет успешными оказались только две [3, с. 6]. Агентства по ипотечному жилищному кредитованию эффективно функционируют при строительстве доходных домов по схеме государственно-частного партнерства [4, с. 116].

В целом можно сделать вывод, что дезинтеграция элементов ипотечного кредитования в рамках двухуровневой модели, при всех ее преимуществах, имеет один существенный недостаток: успех одного участника ипотечной цепочки, выполняющего ограниченный набор функций, зависит от того, насколько добросовестно выполняют свои функции другие участники ипотечного рынка.

В условиях отсутствия негосударственных организаций, способных осуществлять ипотечное кредитование в больших объемах и государственных организаций, обеспечивающих механизм рефинансирования, интерес вызывает также азиатская модель жилищного кредитования. Данная модель не является в прямом смысле закрытой, как европейская, ни рискованно открытой, как американская. Она

подразумевает создание специализированной ипотечной компании со смешанным государственно - частным капиталом (в Малайзии - ипотечная корпорация «Кагамас», в состав которой вошли Банк Малайзии, финансовые компании и банки; в Казахстане – «Кагамас Берхард»).

Мировой опыт показывает, что 1) открытость ипотечной модели увеличивает финансовые риски ввиду сложности организации и, соответственно, требует усиленного надзора, и связана с повышением административных издержек, 2) функционирование американской модели ипотечного рынка требует высочайшей степени организованности и согласованности действий всех секторов экономики и их качественного регулирования. Поэтому для Республики Беларусь наиболее эффективна смешанная модель жилищного кредитования. Перспективно создание ипотечного банка, в состав функций которого будут входить: 1) выдача ипотечных кредитов 2) рефинансирование кредитов 3) приобретение кредитов или ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, у других участников ипотечного рынка.

Литература

1. Trading economics [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.tradingeconomics.com/country-list/bank-lending-rate?continent=g20> //– Дата доступа: 29.10.2017.
2. Сравнение ставки по жилищному кредиту в разных странах мира / Деловые ведомости" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.dv.ee/novosti/2017/05/29/sravnenie-stavki-po-zhilishhnomu-kreditu-v-raznyh-stranah/>– Дата доступа: 29.10.2017.
3. Полтерович В.М. Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: аналитическая записка / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков. - М.: ЦЭМИ РАН, 2006. – 92 с.

4. Попкова А. С. Макроэкономическое регулирование предпринимательства в Республике Беларусь / А.С. Попкова [и др.]; под общ. ред. А.С. Попковой. – Минск: Беларуская навука, 2015. – 153 с.