

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ СИСТЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Тарабанова Д.С., магистрант

Казнова М.И.к.э.н., доцент

Севастопольский государственный университет

(Россия, г. Севастополь)

Бугаенко Я.В., бакалавр

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

(Россия, г. Москва)

***Аннотация.** В предлагаемой статье рассматривается сущность ипотечного кредитования, механизм функционирования ипотечного кредитования за рубежом и в Российской Федерации. В ходе исследования были использованы различные методы, в том числе методы описания и сравнения, графический. Сделан акцент на преимуществах использования ипотечного кредитования в мировой экономике на современном этапе развития. Охарактеризованы особенности функционирования рынка ипотечного кредитования в США, странах Евросоюза и Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, ипотечный рынок, рынок жилья, залог.*

COMPARATIVE ANALYSIS OF RUSSIAN AND FOREIGN MORTGAGE SYSTEMS

D.S.Tarabanova, Graduate Student

M. I. Kaznova, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Sevastopol State University

(Russia, Sevastopol)

Y.V.Bugaenko, bachelor

Financial University under the Government of the Russian Federation

(Russia, Moscow)

Abstract. The proposed article examines the essence of mortgage lending, the mechanism of functioning of mortgage lending abroad and in the Russian Federation. In the course of the study, various methods were used, including methods of description and comparison. The emphasis is made on the advantages of using mortgage lending in the world economy at the present stage of development. The features of the functioning of the mortgage lending market in the USA, the countries of the European Union and the Russian Federation are characterized.

Key words: mortgage lending, mortgage market, housing market, collateral.

В настоящее время в мире набирает популярность ипотечное кредитование. Ежегодно объем предоставляемых ипотечных кредитов растет во всем мире. Оформление ипотеки для большинства людей является

возможностью приобретения жилья, ведь у многих отсутствуют средства либо их не хватает для покупки недвижимости.

В масштабах государства ипотечное кредитование является важным инструментом в экономике, который регулирует движение денежных потоков, обеспечивает социальную поддержку нуждающихся в жилье и стимулирует развитие строительной отрасли. Условия для оформления ипотеки отличаются в зависимости от уровня жизни населения, этапа развития экономики, политической ситуации в стране.

В данной статье рассмотрена сущность ипотечного кредитования, опыт России, США и стран Евросоюза в совершенствовании механизма ипотечного кредитования, а также проблемы его функционирования.

В экономике любой страны ипотечный рынок играет важную роль. Ипотека предоставляется на срок до 25 лет. Оформить ее может либо физическое лицо, либо юридическое. Выдается кредитной организацией под гарантию недвижимости. Если данная кредитная организация предлагает выгодные условия для выдачи ипотечного кредита, то ее клиенты будут осуществлять вложения в недвижимость, а не хранить свои накопления на срочных вкладах или депозитах. Тем самым, их инвестиции в недвижимость будут участвовать в тех или иных процессах экономики. При поступательном развитии ипотечного рынка будет развиваться и отрасль строительства, соответственно будет расти спрос на строительные услуги и материалы. При этом ипотека является самым устойчивым видом кредита. Ведь в случае невозврата долга, его можно возместить, реализовав заложенную недвижимость, что гарантирует устойчивость банковской отрасли.

Рассмотрим международный опыт для понимания сути функционирования ипотеки. В настоящее время самым развитым рынком ипотеки является рынок США. Общая задолженность по ипотеке составила более 14 трлн долларов на конец 2020 года. В США ипотечный рынок подразделяется на первичный – где непосредственно предоставляется услуга

заемщику, и, вторичный – где эмитируются ценные бумаги, которые продаются инвесторам, а также происходит продажа самой ипотеки.

Первичный ипотечный рынок в США хорошо развит за счет выгодных условий, предоставляемых банками. Также, можно отметить, что высокий уровень конкуренции на ипотечном рынке вынуждает банки выдавать ипотеку под наименьший процент.

В США развита государственная поддержка для людей, испытывающих затруднения при выплате ипотеки. Предлагается большое количество ипотечных программ. Данные программы предусматривают льготы. Их могут получить лица, превышающие пенсионный возраст, лица с низким доходом, жертвы природных катаклизмов. Также льготы предоставляются лицам, использующим в жилье энергосберегающие устройства. Таким образом, население мотивируют к бережному отношению к природе и экологии в целом. Для граждан США ипотечный кредит выдают под 3,5% - 7% в год. Для эмигрантов процентная ставка выше, в целях минимизации риска невозврата кредита. На вторичном ипотечном рынке совершается купля или продажа ипотеки между агентствами или ипотечными институтами. Вторичный рынок осуществляется по цепочке «кредитная организация- посредник- покупатель».

Кредитные организации самостоятельно ведут поиск потенциальных заемщиков. Институтам, занимающимся долгосрочным инвестированием, например, Пенсионный Фонд, приобретение ипотеки выгодно тем, что институт не тратит средства на страховые услуги по кредиту. Важным преимуществом также является недвижимость, заложенная заемщиком по ипотеке, что делает ипотеку, как финансовый инструмент, достаточно устойчивым. В настоящее время функционируют такие агентства ипотечного кредитования, как Фрэдди Мэк, Джинни Мэй и Фэнни Мей.

Ипотечный рынок европейских стран имеет особую специфику. Все ипотечные кредиторы могут действовать в любой стране Евросоюза. В странах Евросоюза используется единая валюта, которая способствует формированию единого рынка ипотеки на территории всей Европы. Так, европейские банки

могут вести свою деятельность на территории всех стран Евросоюза. Они могут предоставлять ипотечные кредиты для любого жителя того или иного европейского государства. Создание единого ипотечного рынка потребовало стандартизировать процентные ставки по ипотеке в Европе.

Немецкий рынок ипотечного кредитования является наиболее крупным в Европе. Преимуществом ипотеки в Германии являются: самые низкие ставки по кредиту в Европе (1,5%-2%), оформление ипотеки занимает около месяца, пониженный размер подоходного налога. Вышеперечисленные условия увеличивают спрос на ипотечный кредит. В Германии принято выплачивать ипотеку ежемесячно. Предполагается и возможность досрочного погашения задолженности. Однако это условие должно быть указано в договоре. Если таковой пункт отсутствует, то заемщику придется уплатить штраф. При условии досрочного погашения банк использует повышенную ставку.

Во Франции рынок ипотеки схож с немецким, но оценка стоимости залогового имущества французскими банками намного выше, чем в Германии. Кредитная организация должна быть уверена, что при невыплате ипотеки, она сможет вернуть вложенные инвестиции. Государство практически не регулирует ипотечный рынок страны, из-за этого некоторые заемщики извлекают из ипотеки прибыль и зарабатывают на процентах.

Особенность ипотечного кредитования в Италии заключается в том, что итальянские банки регистрируют всего одну ипотеку, кредитую целые строительные фирмы. Разделение такой единой ипотеки происходит тогда, когда строительная фирма начинает продавать отдельные квартиры. Вследствие банк заключает отдельный договор с покупателем квартиры. Для банка такая система кредитования является спорной, т.к. преимущество заключается лишь в том, что банк не ведет поиск отдельных клиентов. Недостатком можно назвать отсутствие возможности проверки заемщика на платежеспособность. Во избежание проблем банки пользуются услугами страховых компаний.

Рассмотрев европейский и американский ипотечные рынки, можно сделать вывод, что они существенно отличаются друг от друга. В США рынок

стандартизирован, регулируется преимущественно федеральными организациями. Для европейских стран из-за большого разнообразия типов ипотечных программ и достаточно высокой конкуренции унифицировать рынок ипотечного кредитования практически невозможно. В США можно погасить ипотеку досрочно. В Европейских странах досрочное погашение имеет свой порядок и при его невыполнении предусматривает штрафы или дополнительную оплату.

Рынок ипотечного кредитования в России пользуется большим спросом и является актуальным видом кредитования.

Стремительное развитие относительно молодого рынка вызвано благодаря государственной поддержке. В настоящее время существуют следующие льготные программы:

- программа для молодых семей. Разработана для уязвимых слоев населения. Если семья признана нуждающейся в жилье, она может рассчитывать на помощь государства для приобретения недвижимости. Государство оплачивает 30% от стоимости жилья для бездетных семей или 35% для семей с детьми. Условия данной программы следующие: возраст обоих супругов – не старше 35 лет, наличие постоянного и достаточного дохода для покупки недвижимости после получения субсидии. Также предусмотрен пониженный процент для многодетных семей;

- ипотечная программа для военных. Военнообязанный обязательно должен служить на контрактной основе и состоять в реестре участников программы. При выполнении требований ипотеку выплачивает государство. Данная программа предусматривает приобретение жилья в любом населённом пункте Российской Федерации;

- программа «Соципотека» предназначена для работников здравоохранения, образования, науки. Государство оплачивает 50% стоимости жилья, а оставшиеся 50% погашают заёмщики в течение срока кредита.

Господдержка для заемщиков, которые брали ипотеку в валюте, в виде предоставления возможности реструктурировать кредит и списать 30% от его суммы.

Рассмотрим статистические данные по ипотечному кредитованию в России (Рисунок 1).

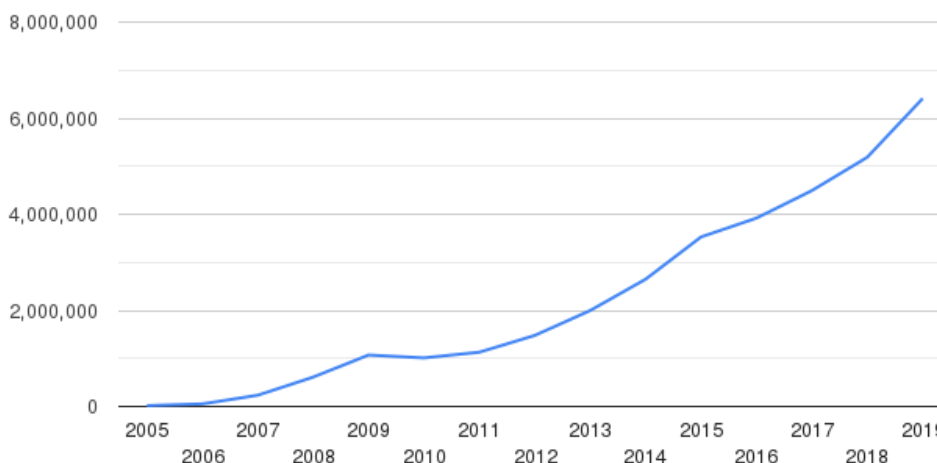


Рисунок 1. Динамика роста задолженности по ипотечным жилищным кредитам за 2005 -2019 гг.

По данным Государственной службы федеральной статистики, представленным в таблице, видно, что за последние 15 лет объем задолженности по ипотеке вырос более, чем на 6 млрд.руб. Доля задолженности по ипотечным кредитам к ВВП в России составляет 6,1%. В США ипотечные кредиты составляют 70% от ВВП страны. Замедление роста ипотечного кредитования возможно из-за низких доходов населения. Невысокий уровень финансовой грамотности населения России представляет большой риск для кредиторов, т.к. большинство не могут оценить свои возможности объективно.

Несмотря на государственную поддержку, ипотека доступна далеко не всем. В октябре 2021 средняя зарплата по Российской Федерации составила 54 649,00 рублей. Однако такой уровень заработной платы получают не все

представители средних слоёв населения. Для оформления ипотеки необходимо внести первоначальный взнос от 10% до 20% стоимости недвижимости. Человеку. Исходя из объёма совокупного дохода семьи, сложно накопить на первоначальный взнос, а оплачивать кредит будет весьма проблематично.

На опыте зарубежных стран мы видим, что низкие ставки по кредитам являются главным аспектом развития ипотечного рынка. Чем ниже процентная ставка по ипотеке, тем более доступным становится кредит, следовательно, больше желающих смогут оформить ипотечный кредит.

Ипотечное кредитование практикуется во всем мире. Ипотека в Российской Федерации менее доступна для широких слоёв населения, несмотря на все преимущества, предоставляемые государством.

Тем не менее, для экономики ипотечное кредитование имеет большое значение. Ведь ипотека представляет собой не только возможность для населения приобрести недвижимость, но и инструмент, стимулирующий экономические и социальные процессы, движение денежных средств между субъектами экономических отношений и развитие сферы строительства.

Список литературы:

1. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/

2. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте - остаток задолженности (включая просроченную) по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам под залог недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/>

3. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – М.: Юридический центр, 2015. – 347 с.