

ЭКОНОМИКА

УДК: 336.77 (575.2) (04)

Назаралиева Б.Э. (Nazaralieva B.E.),

Айталиев Б.А. (Aitaliev B.A.)

Кыргызско-Европейский факультет,
Докторантура (PhD) «Управление бизнесом», 3 курс
Кыргызский Национальный Университет
г.Бишкек (Кыргызстан)

ЗАРУБЕЖНЫЕ МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

ИПОТЕКАЛЫК НАСЫЯЛООНУН ЧЕТ-ОЛКОЛУК МОДЕЛДЕРИ ЖАНА АЛАРДЫ КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА КОЛДОНУУ

FOREIGN MODELS OF MORTGAGE LENDING AND THEIR APPLICATION IN THE KYRGYZ REPUBLIC

Аннотациясы: Бул макалада ипотекалык насыялоонун чет-олколук моделдери изилденди. Алардын артыкчылыктары жана кемчиликтери талданып, Кыргыз Республикасындагы ипотекалык насыялоо системасын онуктурууга туртку бере турган, аларды колдонуу мумкунчулуктору каралды.

Негизги сөздөр: ипотека; ипотекалык насыялоо; ипотекалык насыялоонун моделдери; ипотекалык системанын принциптери.

Аннотация: В данной статье изучены зарубежные модели ипотечного кредитования. Проанализированы их преимущества и недостатки и возможность их применения в Кыргызской Республике, которые способствовали бы совершенствованию системы ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека; ипотечное кредитование; модели ипотечного кредитования; принципы ипотечной системы.

Abstract: This article describes foreign models of mortgage lending. Analyzed their advantages and disadvantages and the possibility of their use in the Kyrgyz Republic, which would help improve the mortgage lending system

Keywords: mortgage; mortgage lending; models of mortgage lending; the principles of the mortgage system.

В Кыргызской Республике рынок ипотечного кредитования жилья еще только проходит этап своего становления и понятие термина «ипотека» не является пока, что привычным для многих граждан страны. Тем не менее, система ипотечного кредитования в Кыргызстане уже сейчас претендует на свое вполне определенное и уникальное положение в национальной экономике и банковской системе.

Это определяется совокупностью различных факторов. Так, в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм,

состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем и различных отраслей экономики.

По общей практике, в том числе и у нас целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране.

Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых распространенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе. В странах Центральной и Восточной Европы и Центральной Азии приобретение жилья в частную собственность стало возможным относительно недавно, главным образом благодаря проводимой правительствами этих стран политике приватизации как перехода от социалистической системы к системе капиталистической. Многими это рассматривается как главный путь к экономическому процветанию, политической стабильности и расширению равноправия.

Теперь, когда во многих странах с переходной экономикой показатели владения жильем на праве частной собственности уже превышают 80%, это свидетельствует о наличии огромных объемов капитала, который можно направить на цели обеспечения кредитов, привлекаемых не только для приобретения недвижимости, но и для улучшения ее состояния, а также для нужд коммерческой деятельности или личного потребления. В коммерческом секторе значительную долю активов многих компаний составляют объекты недвижимости, которые можно использовать как средство привлечения финансовых ресурсов.

Ипотечное кредитование всегда рассматривалось банками как одна из наиболее надежных форм кредитования. Таким образом, главный

кредитный риск устраняется наличием солидного обеспечения в форме стационарного объекта недвижимости, который, как правило, сохраняет свою ценность. Таким образом, возникает мощный стимул к избежанию дефолта, особенно применительно к жилищной собственности, поскольку заемщик приложит все силы к тому, чтобы не допустить утраты своего жилья.

В мировой практике ипотека сформировалась как механизм обеспечения обязательства, при котором у должника сохраняется право владения и пользования заложенным имуществом. Современный экономико-правовой институт ипотеки существует в нескольких разновидностях, но всех их объединяет, то общее, что ипотечное кредитование используется как в странах континентальной Европы, так и в США в целях обеспечения населения жильем [6, с. 129-137]. Для всех западных стран существуют общие принципы ипотечной системы:

- принцип специальности заключается в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников. Объект недвижимости должен быть точно описан и достоверно обозначен, должны быть точно определены доли совладельцев имущества, сервитуты и т.п.;
- принцип внесения заключается в обязательном внесении всего относящегося к объекту недвижимости в специальные реестры;
- принцип гласности – реестры и поземельные книги должны быть доступны для ознакомления;
- принцип достоверности – реальность записей и строгость ведения реестров и поземельных книг [13, с. 52-54].

Выделим основные модели организации ипотечного кредитования за рубежом. В теории кредита существует несколько подходов в классификации моделей организации ипотечного кредитования [14, с. 31-36]. Некоторые авторы выделяют две модели организации ипотечного кредитования: американскую двухуровневую и европейскую одноуровневую [10, с. 96-99]. Одним из основополагающих принципов американской модели является стандартизация, как процесса предоставления кредита, так и его последующего обращения – продажи и секьюритизации [4, с. 368-371]. Европейская модель

отличается отсутствием процесса стандартизации в силу разнообразия типов ипотечных кредитов. Другие авторы считают, что основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная);
- усеченно-открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (модель вторичного ипотечного рынка или двухуровневая) [12, с. 5-14].

Рассмотрим эти модели более подробно. Модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная) функционирует по ссудно-сберегательному принципу, т.е. совокупный портфель кредитных ресурсов формируется не за счет привлеченных средств на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Субъектами кредитования в данной модели выступают как ипотечные банки, так и специализированные сберегательные банки – сберкассы и стройсберкассы. Аккумуляция денежных средств происходит путем использования различных жилищных накопительных программ и выпуска разного рода жилищных облигаций. Государство при этом создает благоприятный экономический климат для развития ипотечного кредитования в области системы налоговых льгот для банков и населения, которые являются субъектами ипотечного процесса, а также строительных организаций, занимающихся жилищным строительством, и банков, осуществляющих их кредитование.

Недостатком модели сбалансированной автономии многие экономисты признают невозможность получения кредита без предварительного накопления средств, причем исключительно за счет собственных доходов (зарплата, проценты по вкладам, дивиденды по ценным бумагам и т.д.). Однако безоговорочно считать этот факт недостатком нельзя, так как накопление средств в данном случае эквивалентно внесению первоначального взноса, формирование которого требует времени независимо от модели ипотечного кредитования. Существенным преимуществом контрактно-

сберегательной модели следует считать ее независимость от состояния финансово-кредитного рынка. Действуя по такой модели, банку нет необходимости привлекать кредитные ресурсы из внешних источников: ему следует определить только эффективный размер процентной маржи [2, с. 7-14]. Таким образом, модель является независимой не только от колебаний рыночной цены привлеченных средств, но и от среднего уровня данной цены в целом. Это качество модели сбалансированной автономии важно для развития ипотечного кредитования в странах с неустойчивой экономикой. Также достоинством модели является пониженный кредитный риск, так как банк имеет возможность проверить кредитоспособность и платежеспособность клиента в период накопления средств. Контрактно-сберегательная модель ипотечного жилищного кредитования была сформирована в Германии после Первой мировой войны, затем развита во Франции. Она была образована как механизм привлечения финансовых средств в жилищный сектор.

Система сбережений на жилищное строительство в Германии представлена сетью специализированных банков, деятельность которых регулируется специальным законодательством в области сбережений на жилищное строительство. Закон «О строительно-сберегательных кассах» в Германии определяет цели и основные принципы ведения операций, условия и правила заключения строительно-сберегательных контрактов, а также предусматривает довольно жесткие ограничения сферы капиталовложений специализированных банков.

Надо сказать, что идея кооперативного участия в решении проблем приобретения жилья не стала совершенной новацией в форме германских сберегательных ассоциаций. Строительные общества подобного типа были основаны в Великобритании еще в XVIII в., в США – в начале XIX столетия. Везде они выполняли функцию компенсации недостатков банковских ипотечных займов, ограничивающих доступ к приобретению или строительству жилья. Однако именно в Германии начиная с 1920-х гг. за счет поддержки на федеральном уровне стройсберкассы получили распространение и

сохранили за собой статус принадлежности к унитарным, обеспечивающим протекцию интересов вкладчиков, институтам банковского типа [9, с. 43-49].

Таким образом, модель сбалансированной автономии и организация строительных сберегательных касс (ССК) в Кыргызской Республике имеет свои преимущества, доказанные мировым опытом. Государственный интерес заключается в повышении устойчивости кредитно-банковской сферы в целом, а также в диверсификации кредитных рисков. Финансово-кредитные организации имеют «длинные» качественные пассивы и стабильный доход на долгосрочную перспективу от обслуживания участников ССК. Одновременно при внедрении данной системы банки получают источник качественных «длинных» денег, а кредитные программы в рамках ССК носят самофинансируемый характер. Стоимость же ресурса для кредитования более чем в два раза дешевле рыночной. Более взвешенный подход участников ССК при оценке своих финансовых возможностей и высокий уровень их мотивации в приобретении жилья приводят также к снижению проблемных активов в целом по портфелю жилищных кредитов [3, с. 97].

Усеченно-открытая модель является наиболее простой системой ипотечного жилищного кредитования. Она ограничивается первичным рынком закладных [7, с. 36-39]. Банки, получая от клиентов закладные по выданным ссудам, используют их в качестве обеспечения части привлекаемых внешних ресурсов. Поэтому число субъектов кредитования, т.е. специализированных институтов – участников рынка ипотечных жилищных кредитов, минимально. Это соответствует «усеченной» структуре ипотеки.

Неусложненность организации системы ипотечного жилищного кредитования на основе представленной модели определила достаточно большое практическое распространение ее во многих странах мира, как в развитых (Англия, Франция, Дания, Испания, Израиль и ряд других стран Европы, а также Австралия, Южная Америка), так и в развивающихся (Болгария, Польша, Венгрия и др.). В 1990-х гг. в странах Восточной Европы (Польше, Чехии, Словакии,

Венгрии) были приняты законы, направленные на организацию одноуровневой системы ипотечного кредитования [11, с. 37].

Достоинством рассматриваемой модели является простота ее организации, так как нет необходимости создания специализированных ипотечных банков, вторичного рынка, а число участников рынка минимально. К слабым сторонам усеченно-открытой модели можно отнести:

- зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от ситуации на финансовом рынке страны;
- ограниченное количество привлекаемых кредитных ресурсов;
- отсутствие жестких стандартов ипотечного жилищного кредитования.

В Дании реализована система ипотечного кредитования, в которой 100% ипотечных кредитных обязательств секьюритизируется, т.е. преобразуется в ценные бумаги, реализуемые на рынке с целью привлечения долгосрочных кредитных ресурсов. Поэтому по объемам ипотечных ценных бумаг Дания занимает 29% от общего объема оборачиваемых в Европе (впереди только Германия с 44%).

Во Франции право на жилье рассматривается как законное право каждого человека. Из-за своей важнейшей социально-экономической роли, центром забот государственной власти является жилье для малообеспеченных слоев населения. Но и рыночный жилищный сектор пользуется поддержкой государства. При этом обычный способ финансирования жилья в этом секторе – это банковская ссуда. Другой способ финансирования возник с появлением особых финансовых инструментов – ипотечных векселей. Это векселя, выпускаемые кредитными учреждениями на ипотечные кредиты, предоставленные частным лицам. Их можно обратить в наличность на ипотечном рынке, работающем по принципу денежного рынка [17, с. 5-17].

В Великобритании процесс формирования ипотечных банков приобрел характер замещения строительных обществ. Крупнейшие строительные общества, например Abbey National, сами превратились в ипотечные банки. В 1990-х гг. ипотечные банки стали преобладать

по объемам кредитов над строительными обществами.

В Польше основными участниками рынка ипотеки являются крупные коммерческие банки. Несмотря на то, что ипотечные кредиты предоставляются большинством банков, этот сегмент рынка сконцентрирован вокруг пяти лидеров, которым принадлежал 81% рынка в 2002 г., 85% в 2003 г. и около 90% в 2006 г. Это PKO BP, группа BPH, PKO SA, GE Mieszkaniowy и Bank Zachodni WBK. Перечисленные банки входят в состав Ассоциации по ипотечному кредитованию, созданной в 1991 г. по инициативе министерства финансов Польши. Ипотечные кредиты финансируются в основном за счет краткосрочных депозитов.

Расширенно-открытая (модель вторичного ипотечного рынка) предполагает использование двухуровневой модели рынка. Первичный рынок – это кредитование конечных заемщиков, а вторичный – рефинансирование банков-кредиторов с помощью специально сформированного для этой цели рынка ценных бумаг, которые обеспечены закладными на недвижимость. Принцип расширенно-открытой модели заключается в том, что человек с определенным уровнем ежегодного дохода сразу приобретает готовую недвижимость, платя при этом, как правило, только небольшую часть стоимости наличными (10-20%), а остальную – заемными деньгами специализированного ипотечного кредитного учреждения, которые предоставляются под залог недвижимого имущества, либо приобретаемого, либо уже находящегося во владении клиента. Возврат этого кредита в зависимости от ежегодного дохода заемщика и выбранного вида ипотеки осуществляется, как правило, в течение 15-30 лет. При применении представленной модели, первичный кредитор имеет право рефинансировать выданные кредиты с помощью их непосредственной продажи инвестору или специализированному институту вторичного рынка (оператору вторичного рынка ипотечных кредитов), либо посредством обмена кредитов на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом.

Двухуровневая система рынка ипотечного кредитования является наиболее эффектив-

ной и сложно устроенной с точки зрения инфраструктуры, многообразия участников и эмитируемых инструментов, а также системы регулирования. Среди участников данного рынка выделяют институты, выполняющие функции:

- организаторов ипотечного кредитования;
- инвесторов;
- посредников, занимающихся страхованием ипотечного кредита;
- посредников, осуществляющих секьюритизацию ипотечных кредитов.

Подобное разделение функций организации кредита, его обслуживания и финансирования называется фрагментацией ипотеки. Процесс рефинансирования ипотечных ссуд путем эмиссии ценных бумаг, обеспеченных пулом закладных, называется секьюритизацией ипотеки. Механизм секьюритизации предполагает разграничение функций ипотечного кредитора и эмитента ценных бумаг. Первичный кредитор может рефинансировать выданные кредиты либо путем их непосредственной продажи инвестору или специализированному институту вторичного рынка (оператору вторичного рынка ипотечных кредитов), либо посредством обмена собранных в пулы кредитов на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом – кондуитом. Кондуит собирает купленные кредиты в пулы и продает их инвесторам в виде MBS (mortgage backed securities) – ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. При этом кондуит дает инвестору гарантию своевременной выплаты основного долга и процентов по этим ценным бумагам, т.е. предоставляет страховку от кредитного риска. Для повышения надежности данных ценных бумаг институтами, управляющими потоками платежей в счет погашения ипотечных ссуд, создаются резервные фонды. Кроме того, практикуется вовлечение в процесс секьюритизации страховых компаний, которые в случае невыполнения заемщиками обязательств по кредитам осуществляют необходимые выплаты инвесторам. В организации процесса секьюритизации активное участие принимает государство [7, с. 39]. Секьюритизация и фрагментация ипотеки позволили

финансовым институтам специализироваться на предоставлении определенных услуг и распределять риски, связанные с каждым видом деятельности. Субъекты ипотечного кредитования расширенно-открытой модели, действующие на первичном рынке, делятся в основном на две категории: сберегательные и ипотечные банки. Ипотечные кредиты в США предоставляют в основном ссудо-сберегательные ассоциации, взаимно-сберегательные банки и мелкие фермерские банки, имеющие региональное значение [8, с. 52-55]. При этом главную роль играет ипотечное кредитование, ссудополучателем по которому выступают домашние хозяйства. Такая ситуация связана с двумя обстоятельствами. Во-первых, в жилищной сфере США частная собственность домашних хозяйств на жилые дома абсолютно доминирует. Почти 65% всех домашних хозяйств в США имеют свой собственный дом, причем 87% из них являются владельцами односемейных домов. Во-вторых, стоимость собственных домов существенно превышает годовой доход их владельцев.

В этих условиях получение семьей банковской ссуды для приобретения или постройки дома является практически единственным способом финансирования, а ипотечное кредитование – наиболее надежным способом кредитования населения для банков и иных кредитных институтов. При этом собственное строительство (так же как и в ситуации с коммерческой недвижимостью) кредитуются коммерческими банками, и девелопер погашает кредит за счет продажи объекта семье, берущей под покупку ипотечный кредит.

При формировании систем ипотечного кредитования за рубежом применялись следующие принципы:

- предоставление защиты интересов кредитора и должников в ипотечных отношениях. Эти условия выполняются с помощью страхования, специальных правительственных программ, процедуры обращения взыскания на заложенное имущество;

- формирование условий доступности ипотечных кредитов обыкновенному потребителю. Для отдельных категорий граждан разрабатываются льготные правила и варианты

погашения ипотечного кредита;

- создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, которые специализируются на ипотечном кредитовании, так как именно за счет них создается рынок жилья и происходит развитие других сфер;

- активизация деятельности государства в ипотечных отношениях для контролирования деятельности организаций, которые осуществляют ипотечное кредитование. Государство может проводить льготную налоговую политику, разрабатывать и реализовывать специальные программы, создавать необходимые государственные органы [4, с. 368-371].

Создание ссудосберегательных касс расширяет круг участников ипотечной системы и будет способствовать вовлечению сбережений населения в данную сферу. Одноуровневая модель ипотечного рынка имеет определенные преимущества. Она менее подвержена колебаниям финансового рынка, минимизирован кредитный риск банка, так как вкладчик проходит две стадии (сбережения и получения кредита), невысокие процентные ставки по ипотечным кредитам, поддерживается баланс активов и пассивов банков. Для внедрения американской модели в Кыргызской Республике необходима система, которая бы могла покупать вторичные секьюритизированные ценные бумаги, по сути долги населения перед банком [1, с. 52-57]. Создание стройсберкасс явится не только инструментом удовлетворения потребности населения в жилье, но и формой долгосрочного сотрудничества государства и частного сектора, в результате которого ожидается повышение экономической культуры всех членов общества, формирование кредитной истории граждан и развитие кредитной системы страны в целом. В то же время для создания и успешного функционирования системы стройсберкасс в Кыргызской Республике необходима активная позиция государства в плане их целевой поддержки, а именно, по нашему мнению, представляются целесообразными следующие меры [15, с. 59-65]:

- разработка правовой базы данного специализированного кредитного института. Необходимо принятие закона «О строительных сберегательных кассах»;

- создание льготного режима налогообложения для системы стройсберкасс и их участников;

- введение специальных регулятивных норм деятельности стройсберкасс со стороны Национального банка КР, отличных от норм, регулирующих деятельность коммерческих банков (например, в плане требований по нормативу достаточности собственного капитала, лимитов кредитования на одного заемщика и т.д.);

- совершенствование залоговых отношений в части упрощения процедур обращения взыскания кредиторов (стройсберкасс) и реализации предмета залога.

Из существующих проблем реализации моделей ипотечного кредитования следует, что именно правовая составляющая должна сыграть решающую роль в решении поставленных проблем в целях эффективного функционирования данных моделей ипотечного кредитования в Кыргызской Республике.

Проанализировав основные модели ипотечного жилищного кредитования, можно сделать вывод, что каждая из них включает в себя определенный набор основных элементов, характеристики которых различаются в зависимости от модели (обеспечение защиты интересов кредитора и заемщика в ипотечных отношениях; создание условий доступности ипотечных кредитов рядовому потребителю; создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, специализирующихся на ипотеке).

Выбор принципиальной модели ипотечного кредитования реализуется в конкретных

механизмах и мероприятиях со стороны государства. Поэтому особого внимания заслуживает их разработка и подготовка рекомендаций по внедрению в практику хозяйствования и управления.

Список использованной литературы:

1. Лукашова И., Макенбаева И. – Перспективы развития банковских продуктов для трудовых мигрантов. Опыт Кыргызстана, – Б.: Центр ОБСЕ в Бишкеке, представительство АКТЕД в КР, 2011. – С.35
2. Акулова Т.А. Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России [Текст] / Т.А. Акулова // Финансы и кредит. – 2005. – №12. – С. 52-57.
3. Баронин С.А. Развитие стоимостного управления при планировании ипотечно-инвестиционных программ жилищного строительства [Текст] / С.А. Баронин // Экономика строительства. – 2004. – №7. – С. 7-14.
4. Ипотека в зарубежном праве [Текст] : обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии // Журнал российского права. – 1997. – №12. – С. 129-137.
5. Исаев Р.В. Секьюритизация ипотечных кредитов: экономика сделки / Р.В. Исаев // Рынок ценных бумаг. – 2004. – №24. – С. 36-39.
6. Черняк В.З., Довдиенко И.В., – Ипотека. Управление. Организация. Оценка, -М.: Юнити-Дана, 2005. – С.134