

Международный опыт экономического финансирования жилищного строительства и пути его применения в России

На сегодня в России существует огромная потребность в жилье, но высокие цены на недвижимость делают его практически недостижимым для большинства населения страны, а высокий уровень риска при инвестировании в отрасль только усложняет ситуацию. Для поиска путей решения проблемы необходимо изучить международный опыт в этой сфере. В статье обоснована целесообразность использования в России американской системы ипотечного кредитования, учитывая наличие соответствующего законодательства и необходимых учреждений. Предложен механизм финансирования жилищного строительства с привлечением местных органов власти и описаны преимущества от его применения.

Ключевые слова: жилищное строительство; ипотечное кредитование; недвижимость; рынок ипотечных ценных бумаг; механизм финансирования жилищного строительства.

Цель. Выявить возможности для использования в России международного опыта финансирования жилищного строительства путем изучения самых распространенных в мире систем ипотечного кредитования.

Метод. В работе использованы такие методы исследования, как анализ и графическое моделирование, что позволило основательно исследовать функционирование зарубежных систем ипотечного кредитования.

Результаты. В работе рассмотрены особенности построения действенных систем финансирования жилищного строительства за рубежом, которые основываются на ипотечном кредитовании. Исследован мировой опыт финансирования возведения жилья – немецкая, европейская и американская модели ипотечного кредитования. Определено, что немецкая является закрытой системой, в которой кредитные ресурсы формируются исключительно за счет взносов участников. При этом ее основным недостатком является нехватка возможностей в привлечении финансовых ресурсов, но ее закрытость обуславливает надежность и независимость от процессов в финансовой системе страны. Охарактеризована европейская система ипотечного кредитования, в основе которой лежит сеть универсальных банков и специализированных ипотечных банков, которые не ограничены в своей деятельности. Преимуществом такой системы являются значительно большие возможности для привлечения кредитных ресурсов и расширения деятельности, однако это вызывает зависимость от состояния финансового рынка страны. Рассмотрен механизм функционирования американской системы, который предусматривает создание вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, где осуществляется рефинансирование выданных ипотечных кредитов. Эта модель позволяет привлекать значительные средства для кредитования, однако требует высокого развития фондового рынка страны и увеличивает нагрузку на бюджет.

Потребность в жилье является базовой для человека. Чем более развито общество, тем выше требования к жилью, его улучшению, модернизации, расширению. Именно поэтому существует постоянная потребность в жилищном строительстве. Обеспечение жильем в России является важной стратегической задачей национального масштаба. Однако высокие цены на недвижимость делают его недостижимым для большинства населения страны, а высокий уровень риска при инвестировании в отрасль удерживает высокие цены. Рынок ипотечного жилья в Рос-

* Валерия Дмитриевна Пиксайкина, магистр Института строительства и архитектуры, НИУ Московский государственный строительный университет (г. Москва).

сии стабильно растет, но в структуре общего количества кредитов ипотечные кредиты на конец 2015 года составляют 5,47 % от общего уровня ВВП, что значительно ниже доли в экономически стабильных и развитых странах. Это указывает на то, что в России ипотечное кредитование находится пока еще на начальной стадии развития. Однако рост объемов ипотечного кредитования указывает на большой потенциал данной сферы. По данным официальной статистики по состоянию на 2016 г., в России было выдано ипотечных кредитов на общую сумму почти 8 608 956 млн рублей, что по количеству составляет чуть более 5 млн единиц сделок [6]. Однако некоторая его часть строится с нарушениями как технической, так и разрешительной документации. Также в связи с несовершенством законодательства есть случаи махинаций с недвижимостью. Именно поэтому существует необходимость поиска такого механизма финансирования жилищного строительства, который бы обеспечивал условия для снижения стоимости жилья, возможных рисков инвесторов и формировал фонд социального жилья. Для выполнения перечисленных задач целесообразно изучить международный опыт в финансировании возведения жилья и найти пути для его применения в отечественных условиях.

Проблемы финансирования жилищного строительства рассмотрены в значительном количестве научных трудов. Так, преимущества и недостатки механизмов кредитного финансирования освещены в работах таких зарубежных ученых, как Н. Бахенен, Г. Страйк, Дж. Хегедас. В России международный опыт в сфере ипотечного кредитования изучали С. Даниленко [1], Е. Захарова [2], Д. Прохорова [4], Э. Складорова [5], они также исследовали состояние отечественного рынка финансирования жилья. Большинство работ посвящено рынку ипотечного кредитования как основному источнику привлечения средств в жилищное строительство, однако основное внимание обращается на банковское кредитование, а проблемы рисков, которые возникают для отдельных инвесторов, не рассматриваются. Поэтому вопросы использования международного опыта в финансировании жилья в отечественных условиях с целью снижения его стоимости и рисков при инвестировании и ипотечном кредитовании остаются открытыми.

Следует изучить успешный международный опыт финансирования жилья, выделить преимущества и недостатки различных систем финансирования и выявить возможности их использования в условиях отечественного рынка.

Общим для россиян и жителей развитых стран мира является то, что большинство населения не в состоянии приобрести жилье сразу. В основном оно покупается из сэкономленных средств или благодаря ипотечным кредитам. Механизмы предоставления кредитов отличаются в разных странах мира, и каждый из них имеет преимущества и недостатки. Кредиты могут предоставлять универсальные банки, специализированные банки, кредитно-сберегательные учреждения. Традиционно ипотечный рынок разделяют на первичный и вторичный. К первичному относится непосредственная выдача ипотечных кредитов и уплата процентов по ним. По такому принципу функционирует немецкая (сбалансированная, закрытая) модель ипотечного кредитования и европейская (ограниченно открытая). Вторичный рынок – это не только предоставление ипотечных кредитов, но и их рефинансирование путем выпуска ипотечных ценных бумаг. Он бывает одно- или двухуровневым. Одноуровневым считается рынок, на котором учреждение, выдавшее кредит, выпускает и распространяет ипотечные ценные бумаги. На двухуровневом рынке закладные передаются специализированному ипотечному учреждению, а оно уже формирует пулы ценных бумаг и выпускает их от своего имени. Вторичный рынок является свойственным для американской (расширенно открытой) модели ипотечного кредитования.

Сначала рассмотрим подробнее первичный рынок ипотечных ценных бумаг, а в частности две системы кредитования: немецкую и европейскую.

Немецкая модель ипотечного кредитования. Эта модель, основанная на сети строительно-сберегательных касс (bausparkassen), наибольшее распространение получила в Германии, а также Чехии и Словакии. Закрытой она называется потому, что источником предоставления кредитов являются исключительно денежные средства вкладчиков. Кассам, которые привлекли средства, запрещено заниматься другими финансовыми операциями. С одной стороны, это снижает зависимость от различных изменений в финансовом рынке, а с другой – ограничивает возможности для кредитного расширения. Механизм действия строительно-сберегательных касс (ССК) такой: сначала участник делает денежные взносы в кассу под проценты, которые ниже рыночных, а после того, как его накопления составят 30–50 % от стоимости квартиры (в зависимости от условий ССК), ему предоставляется ипотечный кредит под проценты ниже рыночных. Процентные ставки по вкладу и кредиту отражены в договоре участия в ССК и не меняются в течение всего срока ее действия. Существует возможность отказаться от кредита и просто забрать свои вложения с начисленными процентами. Также государство принимает участие в финансировании жилья путем выплаты премий участникам, фактически это компенсирует инфляцию и стимулирует к участию в ССК. Механизм функционирования строительно-сберегательных касс показан на рисунке 1.

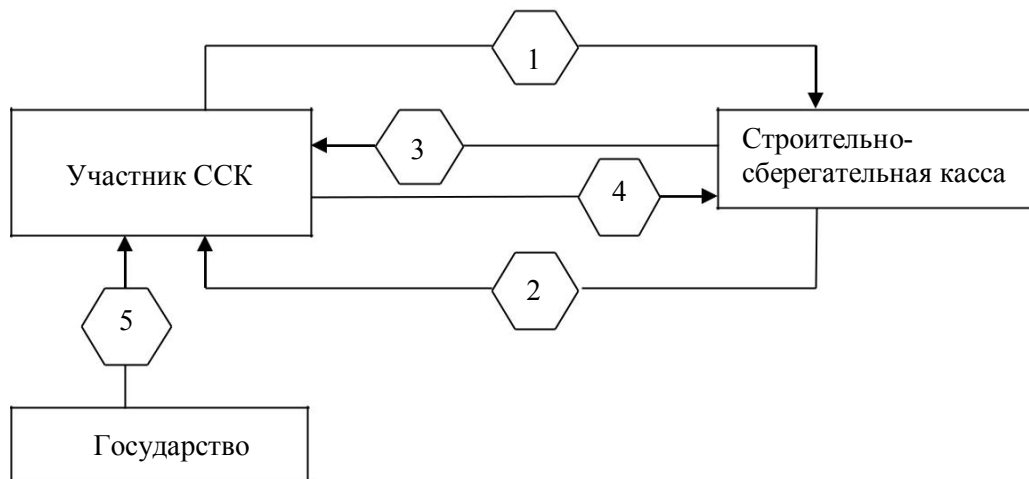


Рис. 1. Немецкая модель ипотечного кредитования

Здесь: 1 – осуществление денежных взносов; 2 – начисление процентов на вклады по ставке ниже рыночной; 3 – предоставление ипотечного кредита после накопления 30–50 % от стоимости жилья; 4 – осуществление платежей по кредиту по ставке ниже рыночной; 5 – выплата государством премии участнику.

Европейская модель ипотечного кредитования характеризуется большей открытостью по сравнению с немецкой. В ней ипотечные кредиты предоставляют универсальные банки или специализированные ипотечные банки, которые не ограничены законодательно в отношении своих финансовых операций. Поэтому кредитными ресурсами являются не только вклады населения, но и другие финансовые ресурсы. Это расширяет возможности для кредитования, но создает зависимость от состояния финансовых рынков государства (рис. 2).

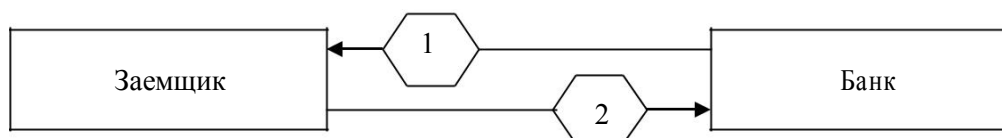


Рис. 2. Европейская модель ипотечного кредитования

Здесь: 1 – выдача ипотечного кредита под проценты по рыночной ставке;
2 – осуществление платежей по выданному ипотечному кредиту.

Согласно этой модели, заемщик обращается в банк и после проверки платежеспособности и кредитной истории получает ипотечный кредит под рыночные процентные ставки. При этом он самостоятельно оплачивает часть стоимости жилья (около 30 %) и не имеет обязательства накапливать эти средства на счетах конкретного банка в течение определенного времени. Государство, как правило, активного участия в ипотечном кредитовании не принимает.

Американская модель ипотечного кредитования – это вторичный рынок ипотечных ценных бумаг в виде одно- и двухуровневой системы. Первая наибольшее распространение получила в Западной Европе, Латинской Америке, Иордании, а вторая система популярна в США, Австралии, Великобритании. Вторичный рынок подразумевает осуществление секьюритизации ипотечных кредитов путем их рефинансирования. Одноуровневой системой считается проведение операций без привлечения операторов вторичного рынка – специализированных ипотечных учреждений. В этом механизме банк, выдав ипотечный кредит заемщику под рыночные проценты, или перепродает кредит другому банку (осуществляет залог закладной), или сводит вместе кредиты с общими признаками и выпускает ипотечные сертификаты и распространяет их.

Самостоятельное рефинансирование банков путем эмиссии ипотечных ценных бумаг проблематично в связи с трудностями, которые возникают при формировании пулов ипотек, достаточных для такой эмиссии [5]. Поэтому одноуровневая система предоставляет возможности для привлечения дополнительных средств, но есть сложность при ее реализации небольшими банками, которые более склонны участвовать в двухуровневой системе кредитования. Одноуровневая ипотечная система графически изображена на рисунке 3.

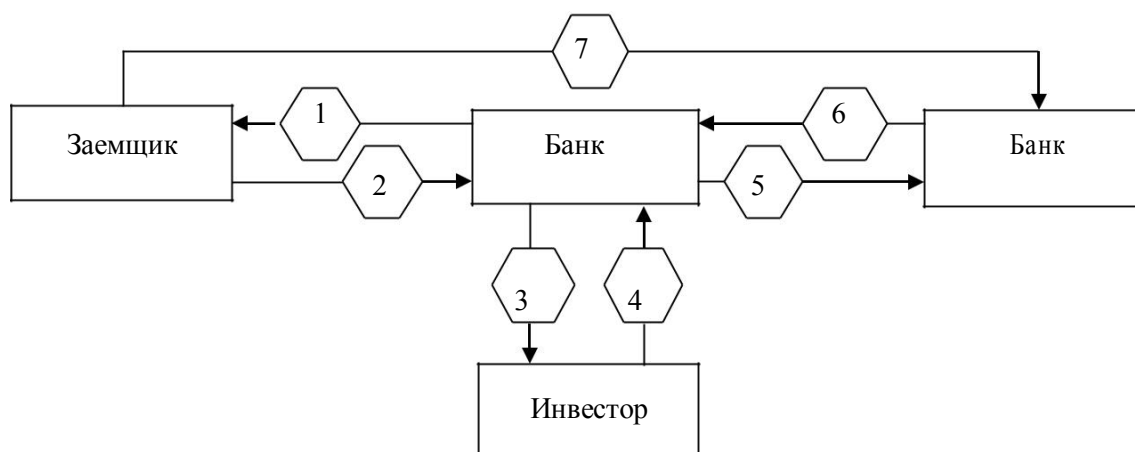


Рис. 3. Одноуровневая система вторичного рынка ипотечных ценных бумаг

Здесь: 1 – выдача ипотечного кредита под проценты по рыночной ставке;
2 – осуществление платежей по выданному ипотечному кредиту; 3 – продажа ипотечных сертификатов, выпущенных на основе группировки ипотечных кредитов;
4 – денежные средства за ипотечные сертификаты; 5 – закладные по выданным ипотечным кредитам; 6 – денежные средства за закладные; 7 – переход на обслуживание в банк покупателя.

Двухуровневая система ипотечного кредитования является значительно более сложной и требует высокого развития финансового рынка страны. Рефинансирование осуществляется посредством специальных ипотечных учреждений (СИУ), которые выкупают у банков ипотечные кредиты, группируют их в пулы по одинаковым признакам и выпускают собственные ипотечные сертификаты с высоким уровнем надежности. В рамках этой системы выгодно выдавать так называемые стандартные кредиты. Это кредиты, условия которых одинаковы, что значительно упрощает и удешевляет их группировку. Наибольшее распространение система получила в США, поэтому и называется американской. В США в 1934 году была создана Федеральная жилищная администрация, которая занимается разработкой правительственных программ, направленных на повышение доступности кредитов для определенных групп населения с недостаточными доходами, а также государственным страхованием кредитного риска по указанным программам [2].

Преимущество двухуровневой системы состоит в том, что банк, работая со специализированным ипотечным учреждением, передает ей не только кредит, но и риски, связанные с ним. В отличие от одноуровневой системы банк может привлечь значительные финансовые ресурсы и, следовательно, выдать населению большее количество кредитов. Однако эффективное функционирование ее возможно лишь при создании расширенной инфраструктуры ипотечного рынка и при поддержке со стороны государства и его контроле за эмиссией ценных бумаг, которые используются на ипотечном рынке [4].

В США в 1938 году была создана Federal National Mortgage Assotiation, более известная как «Фанни Мэй». Изначально целью ее деятельности было предоставление государственных гарантий и страхование выданных ипотечных кредитов для поддержки рынка после Великой депрессии, впоследствии она начала выкупать закладные у банков. Уже в 1950-х гг. «Фанни Мэй», с целью расширения объемов ипотечного кредитования, стала формировать пулы из выкупленных ипотечных кредитов и выпускать и распространять собственные ипотечные сертификаты, которые пользовались значительной популярностью благодаря высокому уровню надежности. В 1968 году компания была приватизирована, но ипотечные сертификаты и в дальнейшем выпускались под государственные гарантии. В 1970 году была создана аналогичная компания «Фредди Мак» (Federal Home Loan Mortgage), однако столь активное расширение рынка ипотечного кредитования привело к негативным последствиям: займы выдавали очень активно, часто без достаточного имущественного обеспечения, и когда в 2007 году начался рост кредитных ставок и снижение стоимости жилья, то многим заемщикам показалось выгоднее отказаться от кредита, чем платить проценты по нему.

Однако массовая продажа заложенной недвижимости привела к дальнейшему ее удешевлению и не смогла покрыть стоимость выданных кредитов. Это повлекло за собой обвал рынка ипотечного кредитования в США, перекинувшийся и на европейские страны, поскольку ценные бумаги американских операторов вторичного рынка считались очень надежными и были распространены во всем мире. После длительных обсуждений было принято решение о государственной поддержке этих компаний. В течение 2008–2012 годов были осуществлены значительные финансовые вложения, и это дало положительный результат. По данным сайта www.bloomberg.com, уже за первый квартал 2013 года «Фанни Мэй» получила \$8,1 млрд чистой прибыли, при дополнительно вложенных в нее государством \$117,1 млрд. На сегодня вторичный рынок ипотечного кредитования в США продолжает успешно функционировать, однако условия предоставления займов добросовестно контролируются.

Каждая из рассмотренных систем финансирования жилищного строительства имеет преимущества и недостатки, и внедрение одной из них в России является

сложной задачей. Следует отметить, что в государстве уже были созданы условия для внедрения американской системы ипотечного кредитования, однако экономическо-политические реалии нивелируют проведенные реформы и требуют дальнейших наработок. В частности, совершенствования нормативно-правовых условий и создания условий для стабильной работы финансового рынка.

Целесообразным является введение нового механизма финансирования жилищного строительства, при котором возведение жилья происходило бы с привлечением местных органов власти.

В этом случае заказчиком строительства выступит жилищный отдел при городской администрации, а привлечение средств населения будет осуществляться путем выпуска городом ипотечных облигаций и распространения их через государственный или муниципальный банк. Гарантии возведения жилья город будет предоставлять своим имуществом.

Исполнитель строительных работ будет выбираться на основе тендера, а прибыль будет получать в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией. Также город имеет возможность полученную прибыль направить на формирование фонда социального жилья. Кредиты, выданные на приобретение строящегося жилья под гарантии города, отличаются высоким уровнем надежности и позволяют привлечь вторичный рынок ипотечных ценных бумаг. Государственное ипотечное учреждение будет выкупать заложенные у банков и выпускать ипотечные сертификаты. Таким образом сертификаты получили бы двойные гарантии – от города на заложенное жилье и от государства на их погашение. Поскольку такие кредиты будут выдаваться на приобретение жилья с высокой надежностью, то это создаст предпосылки для снижения процентных ставок и жилье станет доступнее.

Проведенный анализ показал, что в мире не существует единой принятой модели финансирования жилищного строительства. Каждая из проанализированных систем имеет преимущества и недостатки. И для их эффективного функционирования необходима развитая финансовая система страны и урегулированные нормативно-правовые основы. В статье обоснован механизм финансирования жилищного строительства, в котором заказчиком будут выступать местные органы власти, а средства населения будут привлекаться путем выпуска муниципальных целевых облигаций. Кредиты, выданные для приобретения такого жилья, будут создавать предпосылки для функционирования вторичного рынка ипотечных ценных бумаг путем их рефинансирования государственным ипотечным учреждением. Для реализации предложенного механизма необходимо исследовать уже наработанную в государстве нормативно-правовую базу.

Дальнейшее исследование вопроса требует детального просчитывания возможных доходов и расходов при реализации предложенного механизма, а также выявления и минимизации рисков на каждом этапе финансирования строительства.

Литература

1. Даниленко С. А. Банковское потребительское кредитование : учебник / С. А. Даниленко, М. В. Комиссарова. – М. : Юстицинформ, 2011. – 384 с.
2. Захарова Е. С. Развитие рынка ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] / Е. С. Захарова // Научное сообщество студентов XXI столетия. Экономические науки : сб. ст. по материалам XXVII Междунар. студ. науч.-практ. конф. – 2015. – № 12(27). – URL: [http://sibac.info/archive/economy/12\(27\).pdf](http://sibac.info/archive/economy/12(27).pdf)
3. Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbID=3-1>

4. Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д. А. Прохорова // Молодой ученый. – 2015. – № 11. – С. 952–955.

5. Склярова Э. В. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России / Э. В. Склярова, А. И. Лиман // Экономические науки. – 2016. – № 1. – С. 81–86.

6. Годовой отчет Агентства по ипотечному жилищному кредитованию за 2016 год // Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». – URL: <https://дом.рф/>

Valeria Dmitrievna Piksaikina,

Master Student, Institute of Civil Engineering and Architecture,
NRU Moscow State University of Civil Engineering (Moscow)

International Experience of Economic Financing of Housing Engineering and its Application in Russia

Today there is a huge need in housing in Russia, but the high level of prices makes it tremendously hard of access for the majority of population. The high risk of investment makes the situation even more difficult as well. Searching for the solutions of this problem, we need to study the experience of other countries in housing development finance.

The article provides the opportunities of using American methods of mortgage taking into account the availability of proper legislation and official bodies. It also makes a proposal for a mechanism to finance housing development involving local executive authorities and describes their advantages.

Key words: housing financing; mortgage; real estate; MBS; mortgage-backed securities; housing finance mechanisms.