

УДК 339.7

СПЕЦИФИКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ВО ФРАНЦИИ

© 2015 И.П. Крымова, С.П. Дядичко*

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, одноуровневая модель ипотечного кредитования, ипотека по договору, ипотека по закону, ипотека по суду, пожизненная ипотека.

Существенные изменения в мировом банковском пространстве актуализировали вопросы сферы ипотечного жилищного кредитования. В статье исследуются особенности ипотечного жилищного кредитования во Франции, а именно его экономическая и правовая составляющие, а также возможность использования данного опыта в России.

В современных сложных геополитических условиях деятельность банков в рамках реализации ипотечного жилищного кредитования сопряжена со значительными сложностями, поэтому исследование специфики ипотечного жилищного кредитования во Франции актуально и для России.

Ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) играет важную роль в социально-экономическом развитии любого государства. Этот факт обусловлен тем, что жилье представляет собой одну из базовых нужд каждого индивида. Оно создает у граждан ощущение безопасности и экономической стабильности.

Но сегодня жилье - один из дорогостоящих товаров длительного пользования и, как правило, его покупка не может осуществляться только за счет текущих доходов. Решение этой проблемы - ипотечное жилищное кредитование, ставшее во многих странах основным способом реализации успешной жилищной политики правительства.

Франция является одной из тех стран, которая успешно решает вопросы приобретения жилья населением с использованием ипотечных кредитов. Во Франции иностранные граждане и собственное население имеют практически равные права во всех случаях, за исключением службы в армии и права голоса на выборах.

Система ипотечного жилищного кредитования во Франции основана на одноуровневой модели и реализуется в рамках автономной и усеченно открытой модели. При одноуровневой системе ипотечного кредито-

вания банк, выдавший ипотечный жилищный кредит, самостоятельно рефинансирует эти кредиты путем выпуска облигаций, которые имеют двойное обеспечение: выданные кредиты и заложенная банку недвижимость. Кроме того, в рамках усеченно открытой модели формирование ссуды происходит из различных источников, таких как депозиты, межбанковские кредиты и др. Причем ставка процента определяется исходя из конъюнктуры рынка¹.

Сбалансированная автономная модель основана на объединении граждан в кооператив, которые на протяжении определенного периода времени делают взносы в него, и при достижении установленной договором суммы, равной половине стоимости жилья, участник получает кредит и уже может заселиться в приобретаемое им жилье².

Во Франции основными источниками ресурсов системы ИЖК выступают: средства населения в институтах контрактных жилищных сбережений; депозиты юридических и физических лиц в универсальных (коммерческих) банках; облигации, эмитируемые рядом банков и обеспеченные ипотечными кредитами³.

Первый источник - это накопления населения в ссудосберегательных учреждениях, в роли которых чаще всего выступают стройсберкассы. Условием получения кредита под более низкую процентную ставку является первоначальное накопление заемщиком определенной суммы согласно заключенному с данным институтом договору. Второй стандартный источник - это депозиты в банке.

* Крымова Ирина Петровна, кандидат экономических наук, доцент. E-mail krumova@rambler.ru; Дядичко Светлана Павловна, кандидат экономических наук, доцент. E-mail dyadichco1@mail.ru. - Оренбургский государственный университет.

Третий источник - выпуск банком собственных облигаций, ориентированных преимущественно на первичный рынок залладных.

Ипотечные облигации во Франции традиционно выпускаются двумя организациями: *Credit Foncier de France* (Земельный банк Франции) и *Caisse de Refinancement de l'habitat* (Касса рефинансирования жилья). Помимо них, на рынке ипотечных облигаций функционируют и другие организации. Доля рынка ипотечных облигаций Франции в Евросоюзе составляет около 12,8%.

Но организация ипотечного жилищного кредитования в любой стране основывается на определенных нормативных документах.

Первым законодательным актом Франции, определяющим общие положения по ипотечному кредитованию, является Гражданский кодекс.

Вторым - Потребительский кодекс Франции, который подробно описывает сущность обновляемой и пожизненной ипотеки.

Во Франции ипотека может существовать только в случаях и согласно установленным формам, разрешенным законом.

Закон предусматривает три вида ипотеки: ипотека по договору - опирается на договор; ипотека по закону - полностью опирается в своем функционировании на установленный закон; ипотека по суду - опирается на судебное постановление⁴.

Информация по видам ипотеки приведена в табл. 1⁵.

Ипотека по договору - это результат договора, заключенного между кредитором и заемщиком. В отличие от других видов ипотеки, основанных на законных или судебных

обязательствах, договорная ипотека является результатом соглашения кредитора и заемщика.

Ипотека по суду - это гарантия недвижимого имущества, хозяином которого уже является заемщик или которое он собирается получить благодаря кредиту. Кредитор гарантирует средства, которые предоставляет заемщику, и обладает правом конфисковать и продать имущество заемщика, взятое в ипотеку, если кредит не будет выплачен.

Третий вид французской ипотеки - *ипотека по закону*. Ипотека по закону принята для выгоды некоторых категорий кредиторов, которых закон защищает специальным образом: кредиторам дается определенная привилегия по праву, и для пользования этим правом им не нужно ни заключать договор, ни обращаться в суд, как в случаях с ипотекой по договору или по суду.

Заклучая ипотечный договор, кредитор вправе требовать получение гарантии на возмещение долга в случае невыплат. Требуемой гарантией во Франции может быть: ипотека, привилегия кредитора денежных средств, поручительство⁶.

Рассмотренная нами одноуровневая модель ипотечного кредитования во Франции уже существовала в России в середине XIX в. Она опиралась на достаточно развитый рынок ипотечных ценных бумаг. Основными участниками рынка были кредитные организации, выпускавшие ипотечные ценные бумаги, которые были обеспечены активами в виде требований по выданным кредитам. Эффективно работающая модель долгосрочного финансирования недвижимости способствовала

Таблица 1

Виды ипотеки, записанные в Гражданском кодексе Франции

Категория ипотеки	Объяснение (оригинал)	Объяснение (перевод)
CONVENTIONNELLE (ИПОТЕКА ПО ДОГОВОРУ)	Le créancier signe un contrat avec le débiteur affectant le bien immobilier à la garantie de la dette ou de l'emprunt	Кредитор подписывает контракт с заемщиком по вопросу имущественного блага, которое и становится впоследствии гарантией выплат
JUDICIAIRE (ИПОТЕКА ПО СУДУ)	Elle permet au créancier de se rembourser en faisant vendre le bien immobilier de son débiteur ; cette vente fait suite à un jugement condamnant le débiteur	Судебная ипотека позволяет кредитору получить выплату, продав имущественное благо своего заемщика; эта продажа становится следствием судебного постановления
LÉGALE (ИПОТЕКА ПО ЗАКОНУ)	Les hypothèques légales sont accordées à certains créanciers par la loi. Par exemple, l'hypothèque légale des époux permet à chacun de garantir les dettes de l'autre sur ses biens	Законная ипотека присвоена некоторым кредиторам по закону. Например, законная ипотека двух супругов позволяет каждому гарантировать выплату долгов другого

бурному развитию российской экономики того периода⁷. Все это позволяет нам сделать вывод о том, что одноуровневая модель ипотечного кредитования, используемая ранее в России, современна и сегодня, так как реализуется в практике ипотечного кредитования во Франции, но может быть применена и в современной России.

Теперь остановимся на самой практике ипотечного жилищного кредитования во Франции. В 2006 г. во Франции было разрешено банкам ввести обновляемую ипотеку и пожизненную ипотеку. Рассмотрим суть этих двух видов ипотечного кредитования. Обновляемая ипотека - это механизм, который позволяет заемщику по мере выплаты долга по основному займу снова иметь возможность взять кредит. В таком случае заемщику не нужно представлять дополнительную гарантию своих новых займов, так как в этом случае одна ипотечная гарантия переносится на несколько долговых обязательств как настоящих, так и будущих. Конечная сумма долга не должна превышать суммы, оговоренной изначально. Однако данная программа не нашла должного отклика у заемщиков и была закрыта в июле 2014 г.

Пожизненная ипотека ориентирована на владельца недвижимого имущества, которому средства или состояние здоровья не позволяют получить кредит. Она дает ему возможность трансформировать свое недвижимое имущество в наличные средства, чтобы направить их на финансирование какого-либо личного проекта. Заемщик получает средства в форме единовременной выплаты или ренты. Ему ничего не нужно возмещать, не нужно страховать ни свой кредит, ни свою жизнь.

Он может использовать кредитные средства на свои личные цели без конкретного уведомления об этом кредитора.

Пожизненная ипотека приемлема только для тех лиц, которые располагают недвижимым имуществом. Заемщик должен быть физическим лицом. В 2014 г. только один банк Франции - *Crédit Foncier de France* - работал с программой пожизненной ипотеки, предоставляя ее физическим лицам старше 65 лет⁸.

Нормативно-правовая основа ипотечного кредитования Франции дает возможность планомерно осуществлять выдачу кредитов на приобретение недвижимости и гарантировать права как кредиторов, так и заемщиков. Однако, помимо правовых основ, во Франции ипотечное жилищное кредитование организуется, как и во всех странах Евросоюза, на основе обеспечения непрерывности бизнеса в банках. Именно это позволяет гарантировать клиентам, а также акционерам и инвесторам выполнение своих обязательств перед ними и готовность в случае наступления чрезвычайных обстоятельств оперативно и без потерь решить все вопросы, особенно в сфере длительных взаимоотношений кредитора и заемщика, которые возникают при организации ипотечного жилищного кредитования⁹.

Нормативно-правовые акты являются основой современного состояния ипотечного кредитования во Франции. Наиболее важные аспекты ипотечной деятельности представлены в табл. 2. Чтобы наглядно продемонстрировать ситуацию в данной сфере, представим для сравнения и данные по российскому рынку ипотеки.

Объемы ипотечного кредитования в 2011 г. составили 161,6 млрд евро. Такой большой

Таблица 2

Общая характеристика ситуации в сфере ипотечного жилищного кредитования в период 2011-2013 гг. во Франции и в России

Год	Показатели	Франция	Россия
2011	Объем ипотечного кредитования, млрд евро	161,6	14,9
	Средняя ставка, %	3,79	11,9
2012	Объем ипотечного кредитования, млрд евро	119,3	21,5
	Средняя ставка, %	3,57	12,7
2013	Объем ипотечного кредитования, млрд евро	132,6	28,3
	Средняя ставка, %	3,02	12,4

Источник: Национальный институт статистики и экономических наук (Institut national de la statistique et des études économiques, INSEE). URL: <http://www.insee.fr/en/>; Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics>.

объем выданных кредитов связан с ростом французской экономики на 1,7 % против 1,4 % в 2010 г. Данный рост называли “экономическим парадоксом”, так как он происходил на фоне последствий влияния финансового кризиса. Кроме того, ипотечные кредиты французы предпочитают брать под гарантию банков или страховых компаний, таких кредитов в 2011 г. получили 51,8 % потенциальных покупателей жилья. Приведенные показатели демонстрируют высокий уровень адаптации предоставления гарантий под нужды населения при ипотечном кредитовании.

В 2012 г. произошло снижение объемов выданных ипотечных кредитов до уровня 2009 г., которое составило в сумме 119,3 млрд евро.

По данным экспертов Национального института статистики и экономических наук, на снижение ипотечного кредитования повлияло:

- ♦ во-первых, плохое финансовое состояние предприятий, связанное с обвальным снижением инвестиций в четвертом квартале;

- ♦ во-вторых, ВВП снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,3 %, что намного выше запланированных ранее показателей;

- ♦ в-третьих, очень низкий спрос, который с 0,1 % упал до 1,9 %¹⁰.

2012 г. стал достаточно сложным для экономики Франции и показал практически нулевое развитие. Несмотря на очень привлекательные и рекордно низкие ставки (средневзвешенная ставка на 15 лет - 3,13 %; средневзвешенная ставка на 20 лет - 3,40 %), объемы ипотечного кредитования ощутимо снизились. Данный факт можно объяснить следующими причинами: снижением экономической активности строительной отрасли (до 29,1 %), увеличением уровня безработицы, снижением покупательской способности населения.

2013 г. по сравнению с 2012 г. показал положительную динамику в различных сферах экономики, выразившуюся в росте ВВП Франции, хотя и вырос он незначительно, всего на 0,3 %. Общая стоимость выданных кредитов составила в 2013 г. 132,61 млрд евро. Рост связан с привлекательными условиями по ипотечному кредитованию и положительной динамикой предложения на рынке кредитования. Средневзвешенная процен-

тная ставка в 2013 г. составила 3,02 % против 3,57 % в 2012 и 3,79 % в 2011 г.

Представленные данные по российскому рынку ипотечного кредитования демонстрируют сильное отставание по объемам выданных кредитов. Так, в 2011 г. объемы выданных ипотечных кредитов составили лишь 9,2 % от объемов кредитов, предоставленных французскими банками, в 2012 г. - 18,0 %, а в 2013 г. - 21,3 %.

За исследуемый период прослеживалась положительная динамика в ипотечном кредитовании и в России, но процентные ставки и объемы выданных кредитов несоизмеримы с французскими показателями¹¹. Все это было в 2013 г., 2014 г. внес свои коррективы в ипотечное жилищное кредитование Франции, которое, как и в России, существенно приостановилось в своем развитии, несмотря на то, что процентные ставки по ипотечным кредитам во Франции составили уже 1,9 %.

Но все-таки ипотечная система Франции существенно отличается от общероссийской. Во многом это связано с тем, что во Франции ипотечный рынок имеет давнюю историю развития, а в России после долгого перерыва лишь только начинает активно формироваться. Да, ипотечная система Франции уже развита: она обладает мощной и проработанной законодательной, организационной и правовой базой, использует ряд разнообразных ипотечных инструментов, функционирует в условиях более стабильного и социально защищенного общества. Одним словом, можно утверждать, что ипотечное жилищное кредитование во Франции выполняет свою важнейшую функцию - обеспечивает граждан жильем, и граждане этой страны имеют защиту со стороны государства и поддержку в этом направлении. Кроме того, психологически сами французы к вопросам ипотечного кредитования относятся достаточно позитивно.

В России же для дальнейшего развития системы ипотечного кредитования необходимо изменить как внешнюю, так и внутреннюю экономическую обстановку, которая в своей основе должна базироваться на стабильном получении доходов гражданами России, на использовании социальных гарантий для некоторых категорий граждан, на расширении предложения ипотечных программ, рассчитанных на группы населения с различ-

ными доходами. Это будет способствовать формированию заинтересованности клиентов банка в приобретении жилья посредством ипотечных кредитов.

В результате анализа ипотечного жилищного кредитования Франции было установлено, что французская система ипотечного кредитования, основанная на одноуровневой модели, реализуется в рамках автономной и усеченно открытой модели, на четко разработанном и детально прописанном специальном законодательстве, позволяющем данной сфере банковского бизнеса активно развиваться. Французская ипотечная система ввиду гармоничного и успешного развития на протяжении длительного периода существенно превзошла многие страны. Поэтому анализ практики ипотечного жилищного кредитования Франции может быть интересен и для российской системы ипотечного жилищного кредитования.

¹ Модели ипотеки. URL: http://www.vse-obipoteke.ru/izuchaem_ipoteku/modeli_ipoteki/.

² *Журкина Н.* Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // *Финансы*. 2007. № 6. С. 17.

³ *Коростелева Т.С.* Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, Европы и США // *Финансы и кредит*. 2013. № 16. С. 46-56.

⁴ Национальный институт статистики и экономических наук (Institut national de la statistique et des études économiques, INSEE). URL: <http://www.insee.fr/en/>.

⁵ Министерство экономики и финансов Франции. URL: <http://www.economie.gouv.fr>.

⁶ Французский сайт об ипотечном кредитовании. URL: <http://www.partenaire-europeen.fr>.

⁷ Ипотечное кредитование в дореволюционной России. URL: http://www.istroy.ru/docu/ipoteka/ipotechnoe_kreditovanie_v_dorevolyutsionnoy_ross/1962.html.

⁸ Французский сайт об ипотечном кредитовании. URL: <http://www.mon-pret-hypothecaire.fr>.

⁹ *Крымова И.П., Дядичко С.П.* Обеспечение непрерывности бизнеса в банках // *Вестник Оренбургского государственного университета*. 2012. № 13 (149). С. 192-197.

¹⁰ Национальный институт статистики и экономических наук...

¹¹ Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics>.

Поступила в редакцию 15.04.2015 г.