

СТРУКТУРНО-ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ СОДЕРЖАНИЕ МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

© 2009 Л.П. Бажуткина*

Ключевые слова: ипотечное кредитование, кредитный механизм, заемщик, кредитор, инвестор, платежеспособный спрос, финансовый инжиниринг, кредитные ресурсы.

Рассматриваются основные функции, методы действия механизма ипотечного кредитования. Раскрываются принципы, этапы и модели его формирования. Отмечается необходимость обеспечения функционального взаимодействия основных субъектов механизма ипотечного кредитования с учетом национальных особенностей.

Кредитный механизм базируется на реализации сложных экономических отношений и характеризуется совокупностью банковских и иных кредитных учреждений, их правовыми формами организации и подходами к осуществлению кредитных операций. Важным направлением его развития является обеспечение доступности жилья через ипотечное кредитование¹. Ипотечный кредит - долгосрочная ссуда с обязательством ее возврата в обозначенный договором срок, с выплатой процентов по кредиту и обеспечением обязательства залогом недвижимости.

В организационном плане ипотечное кредитование служит материальным (стоимостным) обеспечением кредита как самостоятельного экономического отношения. Оно опосредует движение ссуженной стоимости в процессе кредитования и является инструментом долгосрочного размещения капитала, позволяющим получать стабильный доход.

Поскольку ипотечное кредитование обладает специфичным потенциалом по гармонизации интересов различных субъектов, то в сфере кредитного рынка имеется возможность для организации ряда целенаправленных ипотечных механизмов.

Можно выделить общие моменты в структурно-функциональном содержании механизма ипотечного кредитования. В первую очередь это совокупность специфических методов мобилизации денежных ресурсов для удовлетворения потребностей различных групп населения в жилье, используемых в рамках регламентированного правового поля.

В последние годы с интенсивным развитием ипотечных отношений в экономической литературе появились серьезные исследования по организации механизма ипотечного кредитования. Это предполагает наличие определенных условий, а также выполнение ряда принципов. При этом специфичный конкретно-целевой характер ипотечного кредитования со сложным функциональным взаимодействием его субъектов требует выделения в данном механизме последовательных этапов.

Механизм ипотечного кредитования считается действующим при наличии следующих условий, детально выделенных в исследовании российских ученых В.С. Колобовой и С.С. Колобова:

◆ ипотеке подлежат жилые дома, квартиры или их части, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц;

◆ особые правила ипотеки жилья не распространяются на: индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры государственной и муниципальной собственности; гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания;

◆ при ипотеке жилья, принадлежащего несовершеннолетним, ограниченно или полностью недееспособным, над которыми установлена опека или попечительство, применяется порядок совершения сделок с имуществом подопечных;

◆ при ипотеке квартиры в многоквартирном доме заложенной считается соответствующая доля в общей собственности жилого

* Бажуткина Лидия Павловна, доктор экономических наук, профессор Самарского государственного экономического университета. E-mail: nikitina_nv@mail.ru.

дома: общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры;

◆ договор об ипотеке жилья граждан не может быть заключен через представителя, за исключением подопечных;

◆ ипотека незавершенного строительством объекта, материалов и оборудования, заготовленного для строительства, возможна в обеспечение кредита для сооружения жилого дома;

◆ жилой дом или квартира, приобретенные в собственность, считаются в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи, если иное не предусмотрено законом или договором;

◆ собственник квартиры не может отчуждать свою долю в общем имуществе жилого дома и совершать иные действия, которые влекут передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Выделенные условия объективно необходимы для реализации сложной цепочки ипотечных отношений, в сфере которых задействовано достаточно большое количество участников, начиная от кредиторов и заемщиков до множества функциональных звеньев, решающих в основном посреднические и обслуживающие задачи.

На рынке ипотечного кредитования действуют четыре основных субъекта: заемщик, кредитор, инвестор и Правительство, а также множество других участников, таких как: продавцы жилья, операторы вторичного рынка ипотечных кредитов, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, страховые компании и т.д. Важно обеспечить их заинтересованность в эффективном взаимодействии с целью расширения возможностей, системы ипотечного кредитования. Эта задача решается в основном Правительством.

Заемщик - как правило, частное лицо, который претендует на кредит для приобретения жилья, - он же залогодатель.

Кредитор - представитель кредитно-финансовых или специализированных организаций, который по установленной форме выдает кредит, оформляет ипотеку и производит эмиссию облигаций залогодержатель.

Инвестор - субъект финансового рынка, который приобретает у Кредитора облигации, тем самым, обеспечивая функцию рефинансирования.

Организация механизма ипотечного кредитования подразумевает, на наш взгляд, гармонизацию интересов субъектов ипотеки на основе построения особой модели их функционального взаимодействия. Разработка модели базируется с учетом конкретно-целевого характера ипотечного кредитования и его функциональной роли в экономической системе как особого институционального звена, взаимоувязывающего ипотечный рынок, рынок недвижимости и финансовый рынок.

С институциональной точки зрения важно отметить, что механизм ипотечного кредитования подразумевает экономическую и юридическую системы, включающие и заключение договора об ипотеке, и порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему на каждый момент. При наличии ипотечной системы, позволяющей четко установить достоверность прав владельцев на определенную недвижимость, создаются условия для надежного предоставления им долгосрочного кредита под залог этой недвижимости - земли и строений производственного и жилого назначения.

При формировании национальной системы ипотечного кредитования Правительству и ипотечным кредиторам в силу длительного срока вложения средств в ипотечные активы приходится решать, каким образом рефинансировать фонды, использованные на ипотечное кредитование с целью выдачи новых кредитов. Все методы финансирования ипотечных операций разделяются на универсальные (присущие и другим видам финансово-кредитных операций) и специальные, характерные только (или преимущественно) для ипотечного рынка.

Специфичность национальной модели в организации механизма ипотечного кредитования во многом определяется степенью ее открытости для других субъектов рынка. В зависимости от этого выделяют одноуровневую и двухуровневую модели.

Одноуровневая система ипотечного кредитования основана на механизме, когда сам кредитор выпускает ипотечные ценные бумаги под обеспечение выданных им ипотечных кредитов, привлекая тем самым ресурсы для новых кредитов. Данная система существует в европейских странах (Германия, Дания).

Двухуровневая модель, помимо первичных кредиторов, предполагает наличие специаль-

ных компаний-операторов вторичного рынка, основная функция которых на рынке - скупка ипотечных кредитов, формирование их в пулы по стандартным качественным характеристикам и выпуск на их основе ипотечных ценных бумаг (США, Канада).

При упрощенном рассмотрении всех известных в мировой практике систем ипотечного кредитования можно отметить, что они имеют одну экономическую основу. В каждой системе присутствует недвижимость, залог которой является важнейшим финансово-экономическим инструментом рыночного хозяйства, способствующим активизации инвестора и одновременно обеспечивающим защиту интересов кредитора.

Большое значение при организации механизмов ипотечного кредитования имеют методы привлечения финансовых средств для ипотечных кредитов. При их обосновании необходимо иметь в виду, что рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. На первичном рынке выдаются и могут быть проданы ипотечные кредиты. Основным инструментом, с помощью и посредством которого строятся отношения между субъектами первичного рынка, является кредитный договор, который принято называть закладной. Предложение ипотечным банком закладных другим инвесторам является переходом из первичного во вторичный рынок ипотечного кредитования.

На вторичном рынке происходит продажа прав на получение процентного дохода по кредитам через выпуск специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право. Такие ценные бумаги имеют различные качественные характеристики, такие как наличие кредитного риска, степень обеспеченности ипотечным пулом и т.д. Развитие фондового рынка и современные возможности финансового инжиниринга постоянно вызывают к жизни новые виды таких ценных бумаг. Основными субъектами вторичного рынка закладных являются ипотечные банки и иные финансово-кредитные учреждения, специализирующиеся на выдаче ипотечных кредитов, финансово-эмиссионные корпорации, обеспечивающие скупку первичных закладных у банков, эмиссию взамен их ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость, инвесторы в лице коммерческих банков, пен-

сионных фондов, страховых компаний, граждан, приобретающих ценные бумаги.

Таким образом, товаром (услугой) на рынке является кредит, предоставляемый для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечением возврата которого наряду с будущим доходом заемщика выступает залог приобретаемого жилья. Основными характеристиками данного товара, как и любого другого кредита, являются: срок кредитования, процентная ставка (ее величина и тип), план погашения кредита, требования по первому взносу. Емкость ипотечного рынка определяется платежеспособным спросом на ипотечные кредиты со стороны домашних хозяйств.

Основные факторы - доходы населения и уровень инфляции - являются внешними по отношению к собственно системе ипотечного кредитования. Другими характеристиками ипотечного кредита, определяющими его доступность, являются величина первоначального взноса и структура платежей.

Предложение на ипотечном рынке создают банки (универсальные, кооперативные и ипотечные), ссудосберегательные организации, кредитные союзы, страховые компании. Доля той или иной финансовой организации на рынке ипотечного кредитования во многом зависит от исторического опыта построения национальной системы ипотечного кредитования, включающего механизм финансирования жилищных ипотек, и текущих рыночных тенденций.

Механизмы ипотечного кредитования можно разделить на открытые, где источником средств являются средства, заимствованные с рынка на текущих рыночных условиях, и замкнутые, основанные на согласии участников системы получать процентный доход по сбережениям на целевых счетах ниже рыночного при условии получения возможности воспользоваться льготной ссудой. Привлечение ресурсов на рынке капитала обычно осуществляется путем создания института вторичного рынка. Его целью является приобретение выдаваемых банками ипотечных кредитов либо рефинансирование этих кредитов каким-либо способом.

Основой замкнутых механизмов привлечения кредитных ресурсов является создание замкнутого цикла, в котором средства граждан, накапливаемые на депозитных счетах в специализированных сберегательных учреждениях в целях приобретения жилья в будущем, направля-

ются на финансирование выдачи ипотечных кредитов заемщикам, готовым приобрести жилье в настоящий момент. Замкнутый цикл представляет собой систему самофинансирования: средства вкладчиков могут быть направлены только на выдачу ипотечных кредитов.

Предложение ипотечных кредитов, финансируемых за счет ресурсов открытого рынка, чутко реагирует на конъюнктуру на финансовых рынках. Ухудшение условий заимствований незамедлительно сказывается на увеличении процентных ставок по ипотечным кредитам. Замкнутые (закрытые) механизмы в гораздо меньшей степени зависят от конъюнктуры на рынках.

Развитие ипотечного кредитования, рост предложения ипотечных кредитов, снижение процентных ставок значительно расширяют спрос на недвижимость. Это в свою очередь может привести к повышению стоимости недвижимости (при условии недостаточного предложения на рынке и временного лага запаздывания). Повышение стоимости недвижимости ведет к сокращению спроса на жилье, однако, расширенное предложение ипотечных ссуд сглаживает эту тенденцию.

С другой стороны, ухудшение условий заимствования, сокращение предложения ипотечных ссуд снижает покупательную способность и спрос на рынке недвижимости, что ведет к снижению цен на жилье и сокращению спроса на ипотечные кредиты. Следует подчеркнуть, что описываемое взаимодействие напрямую зависит от соотношения размеров обоих рынков и доли сделок на рынке недвижимости, финансируемых с участием ипотечного кредита.

В результате рынок ипотечного кредитования по мере своего развития начинает оказывать все большее влияние на конъюнктуру на рынке недвижимости, при достижении определенных размеров оказывает ключевое воздействие на рынок недвижимости.

Для устойчивого развития рынка ипотечного кредитования нужно, чтобы цена на жилье не росла быстрее, чем растут доходы населения. Ипотечное кредитование может и должно выступать ведущим звеном жилищного строительства, потому что оно обеспечивает платежеспособный спрос. Зная объемы ипотечного кредитования, можно достаточно точно посчитать, сколько надо ввести квадратных метров

жилья, чтобы, с одной стороны, они были проданы, а с другой - не возникло дефицита и роста цен. Участники ипотечного рынка четко осознают, что само по себе развитие ипотеки не приведет к созданию доступного рынка жилья. Для достижения этой цели необходимо развитие массового жилищного строительства.

В регулировании строительства основная роль отводится государству, только оно способно создать механизм, удовлетворяющий растущий спрос. В настоящее время рынок жилья не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые бы поддержали платежеспособный спрос населения.

Из вышесказанного можно сделать следующий вывод: чем более развита в национальной экономике система ипотечного кредитования, чем большая доля сделок с недвижимостью происходит с участием ипотечного кредита, тем больше рынок недвижимости зависит от конъюнктуры на финансовых рынках, текущей стоимости активов.

Организации эффективного механизма ипотечного кредитования уделяется большое внимание практически во многих странах. Государство в лице своих уполномоченных органов устанавливает общие нормы функционального взаимодействия в данной сфере, выполняя тем самым координирующую вспомогательную роль, но решая важные задачи в качественном преобразовании системы жизнеобеспечения.

Немаловажное значение имеет функциональное взаимодействие основных субъектов механизма ипотечного кредитования. Все это перспективно в данной экономической среде при системном мониторинге рынка ипотечного кредитования.

Организация такого механизма предполагает решение сложного комплекса социальных, правовых и экономических вопросов, имеющих свою специфику в каждой национальной системе.

¹ Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства: Юрид. справ. М., 2008; Колобов С.С., Колобова В.С. Жилищное ипотечное кредитование: Состояние и перспективы развития. М., 2002; Деньги, кредит, банки / Под ред. Г.Н. Белоглазовой. М., 2005; Логинов М.П. Формирование системы ипотечного жилищного кредитования в условиях России. Екатеринбург, 2007.