

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ И ВОЗМОЖНОСТИ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В РАЗВИТИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

© 2012 В.А. Савинова*

Ключевые слова: ипотечное кредитование, секьюритизация, ипотечные ценные бумаги, стройсберкасы.

Рассмотрены проблемы развития ипотечного кредитования в России в посткризисных условиях. Обоснованы возможности использования зарубежного опыта в их решении.

Мировой финансовый кризис выявил важнейшие проблемы российского финансового сектора и в том числе углубил проблемы развития ипотечного кредитования. В первую очередь, стала очевидна высокая зависимость российского рынка ипотечного кредитования от западных инвесторов. Основными источниками финансовых ресурсов для российских банков служили заимствования на мировых рынках капиталов посредством секьюритизации ипотечных кредитов, а также проведение IPO - массового размещения акций и других ценных бумаг среди розничных акционеров. Глобальный финансовый кризис привел к заметному росту стоимости привлечения капитала. В результате кризиса российские банки потеряли источник долгосрочных и относительно дешевых финансовых ресурсов. Совокупность этих факторов обусловила сокращение объемов выдаваемых кредитов. Рост рыночных ставок и их высокая волатильность негативно отразились на текущей стоимости накопленных портфелей с фиксированной ставкой.

Анализ ситуации, сложившейся в настоящее время на российском рынке ипотечного кредитования, позволяет выделить ее характерные проблемы¹.

В первую очередь, наблюдается сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты.

Так, в 2009 г. число участников рынка ипотечного кредитования сократилось до 584 кредитных организации, из которых 400 предоставляли ипотечные кредиты, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Тем не менее, коммерческие банка

рассматривают ипотечное кредитования как перспективный вид деятельности. Так, уже к концу 2009 г. и в начале 2010 г. большинство банков возвратилось на рынок ипотечного кредитования и возобновило ипотечные программы.

Вместе с тем отрицательная динамика основных макроэкономических показателей на фоне ухудшения внешней конъюнктуры и ожиданий снижения стоимости недвижимости выразилась в формировании проблемы сокращения объемов жилищного строительства, роста цен на жилье, что обусловило снижение спроса на ипотечные кредиты и привело к существенному снижению объема выданных кредитов (табл. 1).

Из данных таблицы видно, что за рассматриваемый период динамика кредитных операций с физическими лицами получила тенденцию снижения. Особенно сильно она проявилась в 2009 г., когда объемы кредитования достигли только 73% от уровня 2007 г. В 2010 г. объемы кредитных операций получили незначительный рост и составили 102,5%. Несколько отличная тенденция наблюдалась по жилищным кредитам. Однако она оказалась более выраженной. В 2009 г. жилищное кредитование составляло только четверть от уровня 2007 г., но в отличие от общих объемов кредитования в 2010 г., уровня 2007 г. оно не достигло и составляло лишь 67,2%. Аналогично развивалось ипотечное кредитование. В 2010 г. объемы ипотечного кредитования составили 68,2% от уровня 2007 г. Таким образом, финансовый кризис в большей мере повлиял на жилищное кредитование, что вполне объясняется стагнацией рынка жилищного строительства.

* Савинова Валентина Андреевна, доктор экономических наук, профессор Самарского государственного экономического университета. E-mail: vestnik@sseu.ru.

Таблица 1

Динамика и структура кредитования физических лиц в РФ*

Показатели	Годы			
	2007	2008	2009	2010
Выдано кредитов физическим лицам, всего млрд. руб.	3558,7	4064,5	2613,6	3649,1
% к 2007 г.	100,0	114,2	73,4	102,5
В том числе:				
жилищные кредиты, всего млрд. руб.	650,9	756,8	182,2	437,4
% к 2007 г.	100,0	116,3	28,0	67,2
доля в общем объеме кредитов, %	12,2	18,6	6,9	12,0
Из них:				
ипотечные кредиты млрд. руб.	556,5	655,8	152,5	379,5
% к 2007 г.	100,0	117,8	27,4	68,2
доля в объеме жилищных кредитов, %	85,6	86,6	83,7	86,7

* Рассчитано по данным ЦБ РФ.

Анализируя структуру ипотечного кредитования, отметим, что основная масса граждан решает свои жилищные проблемы посредством получения ипотечного кредита, причем их доля имеет некоторую тенденцию роста, что обусловлено невысоким уровнем доходности населения России.

Определенную роль в динамике рынка сыграл эффект сезонности, присущий ипотечному кредитованию. Тем не менее, существенный прирост выдачи кредитов в 4 квартале 2009 г. связан, прежде всего, со снижением требований банков к заемщикам ипотечных кредитов на фоне улучшения финансирования и позитивных сдвигов на международных рынках. Помимо этого, можно отметить возвращение на рынок части отложенного спроса, что объясняется изменением настроений населения в части некоторого снижения цен на рынке недвижимости.

Следующей характерной проблемой развития рынка ипотечного кредитования явля-

ется формирование устойчивой тенденции к увеличению просроченной задолженности и ее доли в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам.

Финансовый кризис оказал существенное влияние не только на снижение объемов ипотечного кредитования, но и на социально-экономическую ситуацию в стране. Так, значительно снизились доходы населения в результате падения объемов деятельности хозяйствующих субъектов, в том числе и строительной отрасли, практически остановившей жилищное строительство. В результате осложнилось положение заемщиков с погашением кредита. В целях исследования сложившейся ситуации на рынке ипотечного кредитования в табл. 2 представлены данные об изменении общей задолженности по кредитам и просроченной в динамике за ряд лет.

Из данных представленной таблицы наглядно прослеживается влияние финансового кризиса на формирование просроченной

Таблица 2

Характеристика просроченной задолженности по ипотечным кредитам в РФ за 2007-2010 гг.*

Показатели	Годы			
	2007	2008	2009	2010
Сумма задолженности по ипотечным кредитам млрд. руб.	611,2	1070,3	1010,9	1128,8
% к предыдущему году	100,0	175,1	94,9	111,1
Сумма просроченной задолженности по ипотечным кредитам млрд. руб.	6,7	11,5	31,9	41,1
% к предыдущему году	100,0	171,6	2,8 р.	128,8
доля в %	1,12	1,07	3,21	3,61

* Составлено по данным ЦБ РФ.

задолженности заемщиков по ипотечным кредитам. Уже в 2008 г. сумма просроченной задолженности по сравнению с 2007 г. увеличилась в 1,72 раза, или на 4,8 млрд. руб. В 2009 г. она имеет самую высокую тенденцию роста и по сравнению с 2008 г. увеличивается в 2,8 раза. В 2010 г. намечается снижение темпов роста просроченной задолженности, хотя ее абсолютная величина продолжает расти. Если сопоставить темпы роста задолженности заемщиков по кредитам с темпами роста просроченной задолженности, то вырисовывается негативная динамика изменения данных показателей. Так, равномерное увеличение задолженности по кредитам и просроченной задолженности наблюдалось лишь в 2008 г. С развитием кризисных событий, которые начали оказывать влияние на экономические процессы в России в 2009 г., наблюдается резкое увеличение объемов просроченной задолженности при снижении темпов самой задолженности. Результат этого процесса ярко выразился в показателе доли просроченной задолженности, которая за рассматриваемый период увеличилась более чем в 3 раза и составила 3,61%.

Опережающий рост доли просроченной задолженности в декабре 2009 г. может быть обусловлен внесением Банком России изменений в нормативные документы, касающиеся учета просроченных ссуд по положению 254-П. Согласно внесенным изменениям, при ухудшении финансового положения заемщика кредитная организация вправе не переводить выданную ссуду из портфеля однород-

ных ссуд соответствующего качества, что дает возможность не создавать дополнительные резервы на возможные потери по ссудам. Очевидно, такая либерализация требований могла стимулировать банки отражать реальный объем просроченной задолженности.

Развитие ипотечного кредитования сегодня определяется динамикой двух банков с государственным участием (Сбербанк, ВТБ 24), нескольких частных банков с собственной надежной базой фондирования (БСЖВ, Росбанк), а также банков - агентов АИЖК ("Евро-траст", Городской ипотечный банк, "Жилфинанс").

Ключевым участником рынка ипотечного кредитования является Сбербанк: даже после трехкратного сокращения объемов ипотечного кредитования и снижения их почти на 70% по объему выданных им ипотечных кредитов он занимает 1-е место. Если суммировать доли банков с участием государства в их капитале и АИЖК, то получается, что государство может контролировать до 80% российского ипотечного рынка.

Формирование системы рефинансирования ипотечных кредитов является еще одной существенной особенностью и проблемой развития ипотечных программ России в условиях мирового финансового кризиса.

Финансовый кризис привел к резкому сокращению возможностей заимствования финансовых ресурсов с мировых рынков капитала. В этой связи в России возрастает роль Агентства по ипотечному жилищному кредитованию как оператора вторичного рынка (табл. 3).

Таблица 3

Характеристика источников рефинансирования ипотечных кредитов и их объемов в РФ*

Источники рефинансирования	2008 г.		2009 г.		2010 г.	
	Млн. руб.	Уд. вес, %	Млн. руб.	Уд. вес, %	Млн. руб.	Уд. вес, %
1. Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов с продажей пула кредитов (прав требования)**	97019	98,0	64402	81,2	64575	100
1.1. Кредитные организации	38544	39,7	13686	21,0	10761	16,7
1.2. Специализированные организации-резиденты	21900	22,6	41576	63,4	41423	64,1
1.3. Специализированные организации-нерезиденты	35117	36,2	8944	13,9	9598	14,9
1.4. Прочие организации	1322	1,4	1130	1,8	2794	4,3
1.5. Управляющие компании паевых инвестиционных фондов, общие фонды банковского управления	136	0,1	66	0,1	-	-
2. Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов с сохранением актива на балансе кредитной организации	2000	2,0	15000	18,8	-	-
Рефинансировано всеми источниками	99019	100	79402	100	64575	100

* Рассчитано по данным ЦБ РФ.

** Доля п.п. 1.1.-1.5. определялась к п. 1.

Из данных таблицы наглядно видно, как изменялось участие источников рефинансирования под влиянием финансового кризиса. В 2008 г. рефинансирование ипотечных кредитов в большей мере осуществлялось коммерческими банками самостоятельно. Отдельные банки выполняли роль операторов вторичного рынка, в связи с чем они выкупили права требования по ипотечным кредитам для формирования пула и эмиссии ипотечных ценных бумаг. Доля этих кредитных институтов составляла около 40% на рынке рефинансирования. Специализированные организации, в качестве которых выступают Агентство по ипотечному жилищному кредитованию и региональные операторы типа Самарского областного фонда жилья и ипотеки, занимали почти 23% объемов рефинансирования. Финансовые институты-нерезиденты также активно выступали в качестве эмитентов российских ипотечных ценных бумаг. Их доля была существенной и составляла около 36%.

Мировой финансовый кризис кардинально изменил соотношение источников рефинансирования ипотечных кредитов. Отсутствие внешних источников финансирования привело к необходимости принятия государством мер по оказанию помощи первичным кредиторам в поддержании их ликвидности. В связи с этим функции рефинансирования переходят к Агентству по ипотечному жилищному кредитованию. Его участие в процессах рефинансирования поднимается почти до 65%. Возможности банков в финансировании ипотечных программ сокращаются, и они либо сворачивают программы ипотечного кредитования, либо осуществляют продажу прав требований по кредитам региональным операторам вторичного рынка или напрямую Агентству по ипотечному жилищному кредитованию.

Переоценка рисков на рынке повлияла на изменение условий выдачи кредитов: произошло повышение требований к первоначальному взносу, к оценке платежеспособности заемщика. Банки перестали выдавать кредиты на недостроенные объекты, и в целом произошло сокращение количества предлагаемых продуктов. Доступность ипотечного кредитования (и соответственно доступность жилья) снизилась.

Существенной проблемой развития ипотечного кредитования в условиях финансового кризиса стало изменение величины процентных ставок по кредиту. Вместе с тем необходимо отметить, что резкий всплеск процентных ставок по ипотечным кредитам был приостановлен уже в конце 2009 г. Агентством по ипотечному жилищному кредитованию, что предопределило некоторое снижение ставок кредитными структурами.

Кризисная ситуация на рынке ипотечного кредитования привела к необходимости применения банками наряду с фиксированными процентными ставками комбинированных, т.е. фиксировано-плавающих, ставок. Ипотечные программы с такими ставками устанавливают на определенный период времени (на период моратория) фиксированную ставку, после чего начинает действовать плавающая ставка. Основу плавающей ставки составляют ставка рефинансирования Центрального банка и определенный фиксированный процент, устанавливаемый банком.

Зафиксированная на начальный период ставка по комбинированным программам обычно несколько ниже, чем по предложениям с фиксированной ставкой. Программы с комбинированной ставкой выгодны в наибольшей мере для тех заемщиков, которые намерены погасить большую часть кредита в течение срока, пока действует фиксированная ставка, поскольку в этом случае риск существенного повышения ставки становится минимальным.

Одним из первых плавающую ставку ввел банк «ДельтаКредит», в настоящее время ее практикуют в основном филиалы зарубежных банков, что вполне объяснимо: для большинства развитых стран мира характерно доминирование именно плавающей ставки, так как она позволяет банкам минимизировать риски колебаний рыночной стоимости финансовых ресурсов для рефинансирования выданных кредитов. Вместе с тем плавающая ставка по ипотечному кредиту становится все более популярной. Несмотря на очевидный риск для заемщиков, она привлекательна тем, что в условиях благоприятной экономической ситуации ее значение заметно ниже среднего уровня фиксированной процентной ставки, в которую заложены риски колебания рыночной стоимости ресурсов.

Ипотечное кредитование рассматривается мировым сообществом как важнейший инструмент решения жилищных проблем населения. В этом контексте рассмотрим возможности применения зарубежной практики в решении отдельных проблем российского рынка ипотечного кредитования.

Одной из важнейших проблем в развитии ипотечного кредитования является формирование долгосрочных ресурсов. Двухуровневая модель, которая принята в качестве основной в России, требует для ее успешного развития развитого финансового рынка. Отметим, что фондовый рынок, призванный осуществлять привлечение долгосрочных финансовых ресурсов через инструмент ценных бумаг, в России практически не работает.

В развитых странах рыночной ориентации формирование долгосрочных ресурсов обеспечивается главным образом с помощью средств накопительных пенсий, фондов страховых компаний, паевых инвестиционных фондов. В России отмеченные институты практически не вовлечены в процесс формирования кредитных ресурсов для целей ипотечного кредитования. Так, например, Пенсионный фонд РФ рассматривает возможность размещения средств накопительной части пенсий граждан только в низкорисковые активы - в денежные средства и ценные бумаги, разрешенные российским законодательством. В жилищные облигации с ипотечным покрытием пенсионные средства могут размещаться при условии, что они включены в котировальный список хотя бы одной фондовой биржи. Отметим, что ипотечные ценные бумаги на российских биржах практически не обращаются.

Зарубежный опыт показывает, что государственная политика отдельных стран направлена на повышение заинтересованности в приобретении ипотечных облигаций не только институциональными инвесторами, но и населением. Так, в целях повышения обращаемости ценных бумаг федеральное законодательство США разрешило использовать бюджетные средства на приобретение ипотечных облигаций (mortgage based securities), что приравнивало этот вид ценных бумаг к государственным обязательствам. Кроме того, Комитет по открытому рынку Федеральной резервной системы уполномочен покупать и

продавать их при проведении денежно-кредитной политики.

Более широкое применение, не ограничивающее их системой ипотечного кредитования, имеют ипотечные облигации в европейских странах, в частности в Германии (Pfandbrief). Так, они могут использоваться в ломбардном кредитовании Центральным банком. В ипотечные облигации могут размещать свои активы инвестиционные фонды в размере 20% от общей их величины, в то время как в другие ценные бумаги ограничение составляет 10%. Кроме того, надежность ипотечной бумаги обеспечивается еще и тем, что она почти на 80% обеспечена кредитами, предоставленными государственными органами власти (федеральному правительству, местным органам власти, муниципалитетам).

Достаточно широкое развитие в зарубежных странах получили модели рефинансирования через систему коллективных инвестиций посредством паевых инвестиционных фондов и общих фондов банковского управления, направляемых исключительно на приобретение прав требования по кредитам.

Не менее значимой проблемой для российской практики является низкий платежеспособный спрос населения на ипотечные кредиты. При этом значительную сложность для отдельных категорий заемщиков, имеющих достаточную доходность для получения кредита, представляет внесение первоначального взноса.

В данной связи уместно рассмотреть, как решается указанная проблема в других странах, в частности в США. Так, еще в 1934 г. была создана Федеральная жилищная администрация, которая обеспечивала гарантии кредиторам при предоставлении кредита с первоначальным взносом менее 30% населению, не имеющему возможности внести его в полном объеме. В 1944 г. создается аналогичная структура, предоставляющая гарантии для ветеранов вооруженных сил (Администрация по делам ветеранов). Следует отметить, что в настоящее время аналогичная страховая компания создана как дочерняя структура Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Однако опыта осуществления страховых функций пока у нее нет.

Значительной проблемой для развития ипотечного кредитования рассматривается

высокая процентная ставка по кредиту. В настоящее время она составляет в среднем 13%. Для сравнения: в Японии величина процентной ставки находится в интервале 1,6 - 2,1%; в США - 1,75-2,01 %; в Великобритании - 2,0-2,25%.

Следует отметить, что вопрос о величине ставки по ипотечному кредиту в России является самым противоречивым. Процентные ставки определяются состоянием развития экономики, они колеблются под влиянием спроса и предложения кредитных ресурсов на финансовых рынках, а также с учетом индивидуальных издержек и рисков банков. Рост инфляционных процессов провоцирует увеличение рисков банковской деятельности, в первую очередь кредитных. В этих условиях инструментом защиты банков от действий кредитных рисков выступает рост процентной ставки. Таким образом, можно сделать вывод, что снижение процентной ставки по ипотечным кредитам в настоящее время является неоправданным. Низкая процентная ставка по кредиту в условиях высокой инфляции приведет к снижению доходности ипотечных ценных бумаг и сделает их непривлекательным инструментом для размещения свободных денежных средств инвесторами.

На наш взгляд, в сложившихся условиях основное внимание должно быть направлено на снижение стоимости жилья посредством роста объемов жилищного строительства. В настоящее время банки рассматривают финансирование жилищного строительства как высокорискованный процесс. В этих целях необходимо создать условия для повышения заинтересованности коммерческих банков в развитии долгосрочного кредитования строительного комплекса. Инструментами повышения заинтересованности банков могут быть гарантии администраций субъектов РФ, а также предоставление налоговых льгот на доходы, полученные от долгосрочного кредитования.

Серьезной проблемой развития ипотечного кредитования в России являются высокие риски. При этом риски касаются всех основных участников: кредитора, заемщиков и инвесторов.

Рассматривая классические модели ипотечного кредитования, необходимо отметить, что высокорискованной моделью является немецкая модель ипотечного банка, в кото-

рой все риски несет банк. Именно по этой причине ипотечные банки в Германии проводят исключительно консервативную политику осуществления кредитных операций и находятся под жестким контролем государства и Центрального банка.

В России, использующей двухуровневую модель ипотечного кредитования, риски “дефолтных” залогов несет на себе банк-кредитор, который обязан заменить “дефолтную” залоговую на платежеспособную.

Вместе с тем процесс секьюритизации, разработанный в США, характеризуется высокой эффективностью именно с позиции распределения рисков ипотечных кредитов. В первую очередь, созданы условия, максимально защищающие кредитора от риска неплатежеспособности заемщиков. Эти риски принимают на себя операторы вторичного рынка. Кроме того, риски досрочного погашения кредита ложатся на инвесторов. В российской модели данные положения не используются.

Одним из важнейших вопросов развития ипотечного кредитования в России является низкий платежеспособный спрос населения. Решением данной проблемы может быть развитие стройсберкасс (ССК). Использование данной модели позволяет снизить стоимость кредита, увеличить объемы кредитования, платежеспособный спрос населения, накопить первоначальный взнос. При этом государственная помощь является основным инструментом, который обеспечивает стройсберкассе эффективное функционирование.

В России попытки создания стройсберкасс не увенчались успехом, об этом свидетельствует практика рассмотрения законопроекта “О строительно-сберегательных кассах”, который был дважды представлен в Государственную Думу, но до сих пор не принят.

На наш взгляд, одной из серьезных проблем для России является отсутствие правовых основ функционирования стройсберкасс, что обусловлено нормами банковского законодательства, в первую очередь, Федерального закона “О банках и банковской деятельности”. Эту проблему можно свести к следующему:

♦ указанный закон не содержит названия “специализированной кредитной организации”;

◆ кредитная организация является небанковской структурой, не имеет лицензии на право привлечения во вклады денежных средств населения.

В ст. 5 ФЗ “О банках и банковской деятельности” представлены банковские операции и другие сделки кредитных организаций. Их изучение позволяет сделать вывод, что банковскую деятельность могут осуществлять не только банки, но и кредитные организации в части операций, разрешенных банковским законодательством. Таким образом, можно полагать, что Банк России наделен полномочиями установить перечень операций для стройсберкасс в рамках неспециализированной кредитной организации.

Согласно ст. 36 указанного закона, “вклады принимаются только банками, имеющими такое право в соответствии с лицензией, выдаваемой Банком России, участвующими в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в банках и состоящими на учете в организации, осуществляющей функции по обязательному страхованию вкладов”. Вместе с тем необходимо отметить, что европейское законодательство рассматривает стройсберкассы как модель контрактных сбережений, финансовые ресурсы формируются в ней за счет накоплений заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. При этом по жилищно-сберегательному контракту будущий заемщик обязуется накопить 30-50% от суммы кредита на цели приобретения жилья, что является условием его получения.

Таким образом, стройсберкассы как один из субъектов кредитных отношений могут функционировать в форме небанковской кредитной организации, поднадзорной Банку России.

В данной связи приведем опыт развития аналогичной формы кредитных отношений в США. В целях снижения риска во внебюджетном жилищном финансировании в 1932 г. был создан Федеральный совет банков, основная функция которого заключалась в оказании помощи депозитным институтам в направлении денежных средств на национальный жилищный рынок. При этом взаимоотношения Федерального совета банков с депозитными учреждениями строились на тех же принципах, что и отношения Федеральной резервной системы с коммерческими банками.

В то же время возможен и другой вариант функционирования стройсберкасс. Он достаточно широко применяется в зарубежной практике и предполагает открытие стройсберкасс при коммерческих банках, осуществляющих ипотечное кредитование или не имеющих привязки к отмеченной специализации банка. Так, в составе специализированных стройсберкасс в Германии 21 единица приходится на частные организации, из которых 3 принадлежат коммерческим банкам, 13 являются государственными, некоторые из них принадлежат региональным центральным банкам или Государственному банку.

Приведенная схема построения жилищно-контрактных сбережений позволяет нивелировать все поставленные выше проблемы. Стройсберкасса, имея принадлежность к коммерческому банку, может иметь статус специализированной организации, не нарушая при этом банковского законодательства. Многочисленные примеры того, что универсальные коммерческие банки имеют в своем составе специализированные подразделения (например, филиалы), свидетельствуют о том, что возможным является и специализированное подразделение “Стройсберкасса”. Являясь структурным подразделением банка, оно имеет право формировать жилищно-строительные вклады как накопительного, так и доходного типа. Использование определенной мотивации граждан посредством финансово-кредитных инструментов будет способствовать развитию этой формы кредитных отношений.

Создание ССК не отменяет необходимости в программах социального жилья. Однако сочетание ССК с такими программами может оказаться весьма эффективным. Например, тем из очередников, кто накопит соответствующую сумму в ССК, можно предложить льготный (или даже бесплатный) дополнительный кредит вне очереди. Таким образом, вместо полной стоимости квартиры государство оплатит лишь ее часть (обычно 20%). Весьма перспективно создание ССК для военнослужащих. Эффективность нынешних программ обеспечения военнослужащих жильем (Федеральный закон от □ 117-ФЗ от 2004 г.) можно существенно повысить, используя идею коллективных сбережений.

В Чехии услугами стройсберкасс пользуется половина населения страны (примерно

5 млн. чел.). Когда накоплено 40% стоимости жилья, на остальную сумму выделяется ссуда под 3-5% годовых на срок 10-20 лет. На внесенные вклады начисляются по 2% годовых. Действует система бюджетных дотаций – каждый гражданин при покупке квартиры в кредит получает ежегодную помощь от государства, ему на счет начисляется 150 долл.

В Великобритании роль строительно-сберегательных касс исторически исполняли строительные общества. Они отличались от немецких стройсберкасс тем, что для получения кредита не нужно было становиться их вкладчиком. Со временем британские строительные общества начали вытесняться ипотечными банками или сами трансформировались в них, как, например, AbbeyNational.

Во Франции существует система специальных жилищных сберегательных счетов, накапливая деньги на которых граждане получают право на льготный кредит и определенную субсидию (прибавку к накопленной на счете сумме) со стороны государства.

Со временем в Европе сложилась так называемая одноуровневая система ипотечного жилищного кредитования, в рамках которой ипотечные банки финансируют кредиты на покупку жилья за счет целевых вкладов или же путем продажи оформленных ими залогов на вторичном рынке. Интересен тот факт, что в странах Восточной Европы, несмотря на активное участие США в программах развития ипотечного рынка, за основу была взята именно франко-скандинавская модель как более соответствующая экономическим реалиям этих стран.

Таким образом, проведенное исследование позволило обобщить проблемы развития ипотечного кредитования в России и возможности использования зарубежного опыта в их решении.

¹ Федеральный закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)” □ 102-ФЗ от 16 июля 1008 г. (в ред. от 17.06.2010 г. □ 119-ФЗ).

Поступила в редакцию 05.12.2011 г.