

УДК 347. 2/. 3

**Назарчук Наталия Павловна**

старший преподаватель кафедры экономики,  
Тамбовский государственный технический университет

[nazarchuk.natali@mail.ru](mailto:nazarchuk.natali@mail.ru)

**Natalia P. Nazarchuk**

Senior Lecturer of the Department economics,  
Tambov State Technical University

[nazarchuk.natali@mail.ru](mailto:nazarchuk.natali@mail.ru)

## **Особенности ипотечного кредитования за рубежом**

### **Features of mortgage lending abroad**

***Аннотация.** Анализ зарубежной практики ипотечного кредитования показывает, что основной акцент при разработке новых инструментов привлечения капитала делается на обеспечении надежности инвестиций. Активное участие в этом принимают государственные структуры, гарантируя инвесторам возврат средств и, в то же время, обеспечивая доступный кредит некоторым категориям заемщиков. Государство играет заметную роль в организации вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных заложенным имуществом. Для обеспечения нормального и бескризисного функционирования вторичного рынка ипотечных ценных бумаг государственные институты принимают на себя часть рисков, а также оказывают активную помощь кредитным учреждениям в проблемных ситуациях.*

*Основной целью написания статьи является исследование зарубежной практики ипотечного кредитования. В соответствии с нею поставлены задачи, по раскрытию особенностей и моделей ипотечного кредитования. В ходе написания статьи проанализированы проблемы участия банков в ипотечном кредитовании, проблемы использования ипотеки в жилищном кредитовании, а также формирования пассивов предприятий за счет ипотечных кредитов.*

***Ключевые слова:** кредит, ипотека, недвижимость, жилье, банк, государство, страхование, процент, зарубежное кредитование, первоначальный взнос, ипотечный рынок, государственная поддержка.*

***Abstract.** An analysis of the foreign practice of mortgage lending shows that the main focus in developing new instruments for raising capital is to ensure the*

*reliability of investments. Government agencies are actively involved in this, guaranteeing investors a refund and at the same time providing affordable loans to certain categories of borrowers. The state plays a prominent role in the organization of the secondary securities market, secured by mortgaged property. To ensure the normal and crisis-free functioning of the secondary market for mortgage-backed securities, state institutions assume some of the risks, and also provide active assistance to credit institutions in problem situations*

*The main purpose of this article is to study the foreign practice of mortgage lending. In accordance with the purpose of the task, the disclosure of features and models of mortgage lending.*

*During the writing of the article, the problems of the participation of banks in mortgage lending, the problems of using mortgages in housing lending, as well as the formation of enterprises' liabilities through mortgage loans were analyzed.*

**Keywords:** *loan, mortgage, real estate, housing, bank, state, insurance, interest, foreign loans, down payment, mortgage market, government support.*

Актуальность ипотечного кредитования существенно возрастает в трансформационных и переходных экономиках. Мировой финансовый кризис неизбежно коснулся и рынка ипотечного кредитования, потому что привел к кризису ликвидности, снижению платежеспособности заемщиков. Банки более требовательно стали относиться к источникам и стабильности доходов потенциальных заемщиков.

Для анализа нами были выбраны четыре страны: США, Канада, Великобритания и Германия, как страны с самыми развитыми экономическими институтами Америки и Европы. Ипотечное кредитование в США является крупной финансовой отраслью. Правительство США создало несколько программ, которые финансово поддерживают строительную отрасль и ипотечное кредитование. Эти программы включают в себя Государственную Национальную Ипотечную Ассоциацию (известную как Ginnie Mae), Федеральную Национальную Ипотечную Ассоциацию (Fannie Mae), Федеральную корпорацию жилищного (ипотечного) кредита (Freddie Mac).

В соответствии с указанными программами банкам предоставляются гарантии по стандартным ипотечным кредитам. Далее кредиты собираются в пул и продаются инвесторам как ценные бумаги, обеспеченные закладной (MBS). Однако существуют компании, которые секьюритизируют и нестандартные ипотечные кредиты. Секьюритизация позволяет банкам привлекать средства инвесторов по уже выданным ипотечным кредитам и на полученные средства выдавать новые кредиты.

Вместе с обычной процентной ставкой (interest rate) в США применяется годовая ставка процентных отчислений (Annual Percentage Rate - APR). APR включает в себя не только процентную ставку, но и первоначальный взнос, затраты на оформление сделки, комиссионные расходы, различные сборы.

Можно выделить две основные особенности ипотечного кредитования в США:

- ипотечная модель является двухуровневой: банки выдают ипотечные кредиты заёмщика не за счёт сберегательных средств, но благодаря средствам инвесторов, купивших секьюритизированные ипотечные обязательства. Этот подход обеспечивает более низкие процентные ставки при лучших условиях для заёмщиков, снижает риски самих банков;

- государство оказывает значительную поддержку ипотечному сектору в виде субсидий, дополнительного финансирования отдельных ипотечных программ. Следует также отметить, что в Америке преобладают кредиты с амортизационным периодом в 15 или 30 лет с 3-5 % фиксированными ставками. Минимальный размер первоначального взноса составляет 3 %, при взносе в 20 % и выше не требуется ипотечное страхование [2].

Как в Америке, так и в Канаде государство оказывает существенную поддержку ипотечной отрасли. Канадская ипотечная жилищная корпорация (Canada Mortgage and Housing Corporation - CMHC), созданная в 1946 году как национальное жилищное агентство страны, выдаёт ипотечные кредиты, выпускает ипотечные ценные бумаги, проводит исследования в области ипотечного кредитования, участвует в разработке программ по жилищной политике в Канаде. Помимо этого, CMHC вместе с Ипотечной страховой компанией Канады (Mortgage Insurance Company of Canada - MICO) осуществляют страхование ипотеки: добровольное для обычных кредитов и обязательное для высокорискованных. Для будущих заёмщиков CMHC разработала руководство «Homebuying Step by Step» [5], согласно которому:

- амортизационный период обычно составляет 25 лет;

- платежи по кредиту производятся раз в 1, 2 недели или раз в месяц;

- помимо фиксированной и плавающей процентных ставок существует промежуточный вариант – защищённая (ограниченная) процентная ставка, для которой существует потолок процентной ставки;

- срок действия ипотечного договора в Канаде составляет от 6 месяцев до 10 лет, после чего происходит реорганизация кредита и заёмщик может либо оставить прежние опции, либо выбрать новые;

- применяются два вида ипотек: открытая и закрытая. Открытой называется ипотека с возможностью досрочного погашений либо целиком, либо частями без каких-либо штрафов. Закрытой называется ипотека, которая ограничивает или вовсе запрещает досрочное погашение кредита, но обладает при этом более низкой процентной ставкой.

Кредиторы в Канаде следуют двум основным правилам, которые определяют максимальный размер ссуды [2]:

1) ежемесячные расходы на жильё не должны превышать 32 % от среднего ежемесячного дохода заёмщика (gross debt service - GDS). В расходы на жильё входят:

- платёж по ипотеке;

- налог на недвижимость;
  - расходы на отопление и благоустройство мест общего пользования (Condo Fees).
- 2) долговая нагрузка не должна превышать 40 % от среднего ежемесячного дохода заёмщика (total debt service - TDS).

В долговую нагрузку входят расходы на жильё; платежи по автокредиту, платежи по кредитной карте и/или линии, другие ипотечные платежи.

В Канаде широко распространены ипотечные брокеры, которые находят наиболее выгодные для клиента условия по ипотеке. Стоит отметить, что секьюритизация распространена в Канаде значительно в меньшей степени, чем США и как результат, в Канаде практически невозможно получить ипотеку с фиксированными процентами на 30 лет. Максимальный амортизационный срок обычно составляет 25 лет, процентные ставки в большинстве случаев плавающие или защищённые, для ипотеки с LTV обязательно государственное ипотечное страхование.

В ипотечном секторе Великобритании до 1970-х годов в основном преобладали строительные кооперативы. С 1977 года по 1987 год их доля снизилась с 96 % до 66 %, в то время как доля банков и других ипотечных институтов выросла с 3 % до 36 %. В отличие от США, в Великобритании более распространены кредиты с переменной процентной ставкой. В Великобритании не существует национальных жилищных агентств, вместо них за работу компаний, предоставляющих ипотеку, отвечает Управление по финансовым вопросам (Financial Conduct Authority – FCA), а их стабильность проверяет Орган пруденциального регулирования (Prudential Regulation Authority - PRA). Кроме того, FCA так же занимается сбором данных и публикацией информации об ипотечном рынке Великобритании.

До 2015 года в Великобритании была распространена ипотека с периодической выплатой только процентов (interest-only mortgage), при которой в течение амортизационного периода заёмщик погашал только проценты, а затем в конце срока, отдавал основной долг целиком в виде единовременного платежа. FCA сочла данный вид ипотеки слишком рискованным и теперь лишь немногие кредиторы предоставляют данный вид ипотеки.

Помимо ипотеки с фиксированными процентами, в Великобритании существуют кредиты со следующими плавающими ставками:

- трекары (Trackers) - процентная ставка привязывается к экономическому индикатору, как правило, это базовая ставка Банка Англии. В случае если Банк Англии повышает ставку на один процент, тоже произойдёт и со ставкой по ипотечному кредиту;
- стандартная плавающая ставка (Standard Variable Rate) – процентная ставка является плавающей и определяется самим кредитором, а не зависит напрямую от какого-либо экономического показателя. Как правило, после первоначального периода ипотеки с фиксированной процентной ставкой или трекаром, следует стандартная плавающая ставка. Заёмщику не нужно платить штраф при досрочном погашении данной ипотеки;

- дисконтная ставка (Discount Rate) является стандартной плавающей ставкой со скидкой, предоставляемой на 2-3 года;
- ограниченная ставка (Capped Rate) является модификацией стандартной плавающей ставки, при которой процентная ставка не может превышать определённого значения, снижая тем самым, риски заёмщика;
- ипотека с взаимозачетом (Offset Mortgages) позволяет связать сберегательный счёт с ипотечным долгом, выплачивая проценты по их разнице. Например, при основном долге в 200.000 фунтов и счёте в 20.000 фунтов проценты начисляются лишь за 180.000 фунтов. Проценты по сберегательному счёту не начисляются, однако, они, как правило, меньше, чем проценты по ипотеке. Недостатком данного вида ипотеки является более высокая процентная ставка.

В отличие от США и Канады, в Великобритании государство практически не поддерживает ипотечный сектор. Средняя процентная ставка по кредитам составляет 2,34 %, минимальный размер первоначального взноса 5 % и лишь 35 % заёмщиков имеют LTV более 75 % средств для приобретения жилья предоставляли стройсбережений, а не банки. На данный момент ситуация изменилась, поскольку ставки по банковской ипотеке значительно снизились и стали меньше, чем по кредитам строительных обществ.

В Германии наиболее распространена ипотека с фиксированной процентной ставкой. В отличие от других стран, ипотека с фиксированными процентами в Германии позволяет заёмщику устанавливать:

- размер погашения остатка основного долга за год (Tilgung), который обычно находится в пределах 1-10 %;
- возможность погашения части основного долга (не более 10 %) одноразовым платежом (Sondertilgung).

Однако рефинансирование кредита возможно не ранее, чем за 5 лет до окончания амортизационного периода. Помимо ипотеки с фиксированной процентной ставкой, в Германии существуют и другие виды жилищных кредитов:

- ипотека с периодической выплатой только процентов (interest-only mortgage, Zinszahlungsdarlehen). Данный тип кредита встречается и в других странах, однако в Германии процентные платежи могут быть освобождены от налогов, в связи с этим Zinszahlungsdarlehen пользуется популярностью у немецких налогоплательщиков-инвесторов.
- кредит строительного общества (Building Society Loan, Vausparvertrag).

В Германии требуется высокий первоначальный взнос – максимальный размер LTV обычно не превышает 80 %, при этом максимальный срок ипотеки составляет 30 лет, размер процентной ставки 2 %, а ежемесячные платежи по ипотеке не должны быть более 35 % от ежемесячного дохода. По данным крупного международного брокера по недвижимости Tranio Германия входит в пятёрку стран с самыми низкими в мире ставками по ипотеке [4].

За последние годы ипотечное кредитование в развитых странах претерпело значительные изменения:

- произошёл отказ от наиболее рискованных видов ипотеки, таких как ипотека, с периодической выплатой только процентов;
- возросла роль регулирующих органов;
  - строительные общества утрачивают свою популярность в развитых странах, при том, что ранее они составляли основу ипотечной индустрии Германии, возрастает доля банков на ипотечном рынке.

### ***Литература***

1. Бешкок Е.А. *Ипотечное кредитование в России и за рубежом // Экономика и социум. -2016. - №12. – С. 131-147.*
2. Назарчук, Н.П. *Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски // Н. П. Назарчук // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2015. – № 11(2). – С. 64 – 67.*
3. Павлова, Г.И. *Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования // Деньги и кредит. - 2011. - №3. - с 67.*
4. Хусиханов, Р.У. *Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике. Вестник университета. - 2016. - №. 9. - С. 148-153.*

### ***References***

1. *Beshkok E.A. Mortgage lending in Russia and abroad // Economy and Society. - 2016. - №12. - p. 131-147.*
2. *Nazarchuk, N.P. Mortgage problems today and emerging risks // N. P. Nazarchuk // Humanitarian, socio-economic and social sciences. - 2015. - № 11 (2). - p. 64 – 67.*
3. *Pavlova, G.I. The main elements of the system of mortgage lending // Money and Credit. - 2011. - №3. - from 67.*
4. *Khusikhanov, R.U. Modern approaches to mortgage lending in foreign economic practice. University Bulletin. - 2016. - №. 9. - p. 148-153.*