УДК 336.77

Пилавова Э.Г.

# Эволюция институтов ипотечного жилищного кредитования с учетом зарубежного опыта

Ключевые слова: строительно-сберегательный кооператив, ссудо-сберегательная ассоциация, ипотечный банк, государственное агентство вторичного рынка, массовая ипотека.

*В статье на основе изучения эволюции институтов ипотечного жилищного кредитования с учетом зарубежного опыта обоснована необходимость становления судо-сберегательных институтов – строительных сберегательных касс как института удовлетворения массового спроса широких слоев населения России в улучшении жилищных условий.*

Основными институтами жилищного кредитования являются ссудно-сберегательные институты (ССИ), ссудно-сберегательные ассоциации (ССА), ипотечный банк, сберегательный банк и агентство вторичного рынка (АВР).

Ссудо-сберегательный институт – институт ипотечного кредитования, реализующий контракты со своими членами на предоставление кредита для приобретения жилья, причем получение кредита обусловлено не только залогом и обязательствами заемщика по обслуживанию долга, но и предварительным выполнением плана по накоплению сбережений. Таким образом, в отличие от других ипотечных институтов они представляют права на ссуду только своим вкладчикам [1, с.21].

Первые ссудо-сберегательные программы строительства жилья возникли в глубокой древности в Китае и Индии. Подобные кооперативы широко распространены в развивающихся странах и до сих пор имеют определенное значение в передовых экономиках, однако наиболее важную роль ссудосберегатсльные кооперативы сыграли в конце XVIII - начале XIX вв.[2, с.72].

Ссудно-сберегательные ассоциации, сберегательные и коммерческие банки выдают кредиты на покупку жилья заемщикам за счет привлечения депозитов вкладчиков, размещающих избыток своих финансовых средств. В отличие от ССК, здесь заемщики не обязаны быть вкладчиками, а ставки процента по депозитам и кредитам складываются на рынке и зависят от макроэкономических условий, в частности - от темпов инфляции. Операции ассоциаций, в отличие от сберегательных и коммерческих банков, ограничены в основном выдачей жилищных кредитов [3, с.210].

Альтернативная линия эволюции, как показано в табл. 2, возникла в 1852г. во Франции на основе другого важнейшего ипотечного института - ипотечного банка. Чтобы уменьшить риск дефолта банка, государство

ограничивает его деятельность выдачей ипотечных кредитов и запрещает принимать депозиты. Клиентами ипотечного банка в течение многих десятилетий являлись представители имущего класса.

Ипотечный банк финансирует кредитные операции не за счет депозитов, а за счет эмиссии долговых ценных бумаг, приобретаемых институциональными инвесторами, например инвестиционными фондами и страховыми компаниями. Здесь, таким образом, связь между заемщиком и кредитором реализуется не только посредником (ипотечным банком), но и специальным механизмом - безличным рынком, требующим определенного регулирования и контроля [3, с.211].

Дальнейшее усложнение системы ипотечного кредитования связано с появлением агентства вторичного рынка. Оно покупает первичные долговые обязательства, объединяет их в пулы и продает доли этих пулов в виде ценных бумаг, обращающихся на вторичном рынке ипотечных кредитов. Подобную трансформацию активов называют секьюритизацией ипотечных кредитов.

Перечисленные институты появились в разное время. Эволюция системы ипотечного кредитования представлена в табл. 2.

Таблица 2

**Эволюция системы ипотечного кредитования**

| Период | Массовая ипотека | Элитная ипотека |
|---|---|---|
| 1768г. | - | Сберегательный банк |
| 1775г. | Ликвидируемый кооператив | - |
| 1840г. | Стройсберкассы | - |
| 1845г. | Ссудо-сберегательные ассоциации | - |
| 1852г. | - | Ипотечный банк |
| 1938г. | - | Государственное агентство вторичного рынка |
| - | Развитый ипотечный рынок | |
| 1971г. | Частное агентство вторичного рынка | |
| 1990г. | Рынок вторичных бумаг с комбинацией кредитов | |

Сост. автором

Наконец, наиболее передовой ипотечный институт зародился в США во время Великой депрессии. Правительство, пытаясь обеспечить ссудно-сберегательные ассоциации деньгами для выдачи доступных кредитов по ставкам ниже рыночных, учредило в 1938г. ипотечное агентство вторичного рынка Fannie Mae. Кредиты частично дотировались государством. В 1968г. из Fannie Mae было выделено Ginnie Mae, оставшееся в собственности правительства, само Fannie Mae стало частным. В 1970г. для выкупа обычных рыночных кредитов было образовано еще одно государственное агентство - Freddie Mac [4, с.149].

Эволюция кредитования шла по двум главным направлениям. Во-первых, институтов ипотечного происходило расширение рынка ипотечных кредитов, которое привело к объединению «ипотеки для бедных» и элитной ипотеки

благодаря созданию агентств вторичного рынка и секьюритизации. Во-вторых, росла эффективность ипотечных институтов, т.е. снижался уровень временных и финансовых издержек, связанных с получением права на кредит и его погашением.

Последовательность возникновения различных форм ипотеки в большинстве стран соответствовала эволюции системы ипотечного кредитования, представленной в табл. 2. Так, строительно-сберегательные кооперативы обычно возникали раньше ссудно-сберегательных ассоциаций, точно также процессы секьюритизации обычно начинали формироваться после того, как в достаточной мере развилось ипотечное банковское кредитование.

Родоначальницей ликвидируемых строительных обществ в Европе считается Англия.Строительные общества в Англии служили массовым институтом 70 лет, пока в 1845г. не преобразовались в розничные банки, специализирующиеся на жилищном кредите. В дальнейшем этот институт был заимствован другими странами. В США он появился в 1831 г. и уже через 20 лет в Америке вслед за Англией на основе строительных обществ возникли ссудосберегательные ассоциации, однако они вытеснили строительные общества лишь через 60 лет – в 1980-е годы. В Германии первые стройсберкооперативы появились в 1885г. и достигли своего расцвета к началу 1980-х годов. Спустя 39 лет, в 1924г., там возникли стройсберкассы, играющие в этой стране важную роль и по сей день. В 1925г. немецкий опыт был перенесен в Австрию, а в 1965г. - во Францию [3, с.73].

На протяжении 30 лет стройсберкассы оказались особенно востребованы в послевоенных Германии и Австрии, в период экономических трудностей, упадка государственных институтов и кризиса доверия. Именно после войны в 1952г. германское правительство ввело государственную премию по стройсбережениям. Изначально была установлена весьма высокая премия в 25-35% от ежегодных накоплений, которая начиная с 1975г. постепенно снижалась: в 1975 - 23%, в 1976г. – 18% , в 1982г. – 14% и в 1989г. - 10% соответственно. В Германии значение стройсберкасс было максимальным к началу 1980-х годов, а затем по мере развития рынка капитала оно стало снижаться [5, с.198].

Если рассматривать историю становления рынка ипотечного кредитования в странах Восточной Европы, то большинство из них последовало развитым странам, введя институт строительных обществ. Не последовали за строительным обществом Россия и Польша.

На рынке ипотечных институтов стран Восточной Европы с начала широкомасштабных реформ 1990-х годов активно действовали представители американских и европейских фондов и ипотечных организаций. Американские эксперты продвигали внедрение рынка ипотечных ценных бумаг, а немецкие и австрийские специалисты предлагали помощь в создании стройсберкасс. Первые одержали победу в Польше и России, а вторые — в Чехии, Венгрии и Словакии. Таким образом, мы имеем возможность сравнить две стратегии создания ипотеки.

Словакия ввела стройсберкассы в 1992г., Чехия - в 1993г., а Венгрия – в 1997г. Данные о результатах функционирования стройсберкасс в странах Восточной Европы приведены в табл. №8. В Чехии в первый же год членами ССК стали 2% жителей, в Венгрии – 3% жителей (около 300 тыс. чел), в Словакии - 0,9%. Через 10 лет работы уже 44,6% (4,6млн.) чехов и 50% словаков

были вовлечены в систему стройсбережений. На начальном этапе стройсберкассы в Чехии и Словакии по числу выдаваемых кредитов намного превзошли все остальные финансовые институты, вместе взятые. Через 6 лет работы (к концу 1999г.) чешские ССК выдали 307 тыс. кредитов (для 3% населения), тогда как ипотечные кредиты банков достигли 21 тыс. В Словакии к 2003г. ССК выдали 270 тыс. займов, ипотечные кредиты банков насчитывали 22 тыс. и кредиты государственного фонда - еще 28 тыс. Расходы государства на премии вкладчикам увеличивались, составив через 7 лет около 1% госбюджета Чехии. Однако сбережения росли быстрее. В среднем за 7 лет каждая крона премии привлекла около 11 крон долгосрочных сбережений. На седьмой год работы ССК доля стройсбережений в ВВП в Чехии повысилась в 49 раз (до 4,9%). В Венгрии сберегательные кооперативы, существовавшие до реформ, продолжали играть заметную роль и в новых условиях. В 2001г. их доля в депозитах составляла 13%, а в жилищных кредитах – 17% [3, с.76].

В отличие от Словакии, Чехии и Венгрии Польша применила иную стратегию реформирования жилищных финансов. Основная ставка была сделана на развитие коммерческих банков и институтов секьюритизации ипотечных кредитов по американскому образцу. В результате, как показывают данные табл. 3, достижения Польши в жилищном кредитовании оказались намного меньшими, чем у стран-соседей. В стартовый период реформ ССК стали главными источниками жилищных кредитов для чешского и словацкого населения. В 1999г. в Словакии ССК обеспечивали 90% всех жилищных кредитов, в то время как рынок закладных поставлял всего 2%. Кроме того, первоначальный успех ССК дал импульс последующему росту ипотечных банков. В 2002г. словацкие ипотечные (коммерческие) банки выдали уже 11% всех жилищных кредитов. Правительство Словакии планирует постепенное снижение доли ССК и увеличение доли ипотечного кредитования [3, с.76, 78].

Таблица 3

Показатели жилищного кредитования и строительства в странах Восточной Европы

| Показатели | Словакия | Чехия | Венгрия | Польша |
|---|---|---|---|---|
| Отношение стоимости средней квартиры к номинальной среднегодовой заработной плате | 8,3 (1998г.) | 7,6 (1999г.) | 6,6 (1998г.) | 7,3 (2001г.) |
| Доля института в непогашенных жилищных кредитах, % | | | | |
| Стройсберкассы<br>1999 год<br>2002 год | 91<br>75 | 52<br>40 | 0,3<br>1,4<br>(2001г.) | |
| Ипотечные (коммерческие) банки<br>1999 год<br>2002 год | 2<br>11 | 31<br>47 | 86<br>81<br>(2001г.) | 77<br>89 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Государственные фонды или прямые дотации | | | | |
| 1999 год | 7 | 17 | | 23 |
| 2002 год | 14 | 13 | | 11 |
| Доля непогашенных жилищных кредитов в ВВП, в % | | | | |
| 1999 год | 7,0 | 8,4 | | 0,8 |
| 2001 год | 10,7 | | 2,5 | 1,3 |
| 2002 год | 12,7 | 20,0 | 4,6 | 1,8 |
| Сданные в эксплуатацию дома по отношению к 1989 году, % | | | | |
| 1996 год | 19 | 26 | 55 | 41 |
| 2001 год | 31 | 45 | 57 | 68 |
| 2002 год | 43 | 50 | 68 (2003г.) | 63 |

Полтерович В., Старков О., Черных Е. Строительное общество: ипотечный институт для России // Вопросы экономики. – 2005. - №1. – С.78

В России пытались создать кредитный институт по образцу успешных рыночных экономик стран Запада. Основным "поставщиком" ипотечных институтов, предложившим в 1992г. правительству России проекты и техническую помощь в проведении реформ, стало Агентство США по международному развитию (USAID – Agency for International Development). Суть его рецептов сводилась к радикальному отказу от государственной поддержки некоммерческих форм кредита. Упор был сделан на скорейший переход к самым эффективным зарубежным моделям рыночного кредитования: универсальным коммерческим банкам и вторичному рынку закладных [3, с.80].

В результате достижения Польши и России в жилищном кредитовании и строительстве намного отстали от стран-соседей.

Согласно данным табл.4 после 12 лет реформ в Чехии объем действующих жилищных кредитов в ВВП достиг 20%, в Словакии — 12,7%, тогда как в Польше он составил менее 3%, а в России — менее 0,2%. Отметим, что даже Чехия очень сильно отставала от развитых стран. Примечательно, что среди последних Франция, где ССИ были введены с опозданием и не могли проявить себя в полной мере, явно отстает; обеспеченность населения жильем во Франции также существенно меньше, чем в США, Англии или Германии.

Таблица 4

**Доля объемов жилищных кредитов в ВВП переходных и развитых стран (%).**

| Страна | Объем действующих жилищных кредитов к ВВП, % | | Страна | Объем действующих жилищных кредитов к ВВП, % |
|---|---|---|---|---|
| | «Старые займы» 1989-1996 гг. | 1996-2002 гг. | | |
| Чехия | 1,3 | 20,0 | Англия | 62 |
| Словакия | 1,9 | 12,7 | США | 58 |
| Польша | 1,1 | 2,6 | Германия | 54 |
| Россия | 0,28 (к 1990г.) | 0,16 (к 2004г.) | Франция | 23 |

Полтерович В.М. Элементы теории реформ – М., 2007. – С.219.

Рассмотренные основные институты ипотечного кредитования своим происхождением обязаны четырем странам – Англии, Германии, Франции и Америке, где последовательно возникли строительно-сберегательные кооперативы, строительно-сберегательные кассы, ипотечный банк и частное агентство вторичного рынка.

Опыт и развитых, и развивающихся стран показывает, что для того, чтобы создать институт массовой ипотеки, необходимо постепенное развитие институтов ипотечного кредитования, а спонтаннное создание передовых рыночных институтов не делает ее массовой. Именно строительные общества являются необходимым и первоначальным этапом в формировании механизмов жилищного кредитования, поскольку именно строительно-сберегательные институты являются источником «длинных» денег, в которых так нуждаются страны с переходной экономикой, в том числе и Россия. Также строительно-сберегательные институты являются эффективным инструментом отбора надежных заемщиков и именно они способствуют развитию массовой экономической культуры, а также формированию кредитной истории у заемщика. В результате создаются условия для развития банковской ипотеки и деятельности агентств вторичного рынка.


1. Зубова Е. Что такое стройсберкассы? /Зубова Е.// Наши деньги. – 2007г.- №3. – С.20-22.
2. Полтерович В. Строительное общество: ипотечный институт для России /Старков О., Черных Е., Полтерович В.// Вопросы экономики. – 2005г. - №1. – С.63-85.
3. Полтерович В.М. Элементы теории реформ / М.Полтерович. – Москва: Изд-во Экономика, 2007. – 447с.
4. Федорова М. Институты некоммерческого кредитования в жилищной сфере /Федорова М.// Вопросы экономики. – 2006г. - №9. – С.149-154.
5. Boleat M. National Housing Finance Systems: A Comparative Study / M.Boleat. – London: Croom Helm, 1985. – 205p.