

3. Ермакова, Н.А. Итоги выполнения Основных направлений денежно-кредитной политики Республики Беларусь за 2012 год и задачи банковской системы по их реализации в 2013 году / Н.А. Ермакова // Банковский вестник. – 2013. – №4. – С. 3-7.

4. Стратегия развития банковского сектора Республики Беларусь на 2011-2015 годы: постановление Правления Национального банка Республики Беларусь, 3 янв. 2011 г., №73 // АПС «БИЗНЕС-ИНФО» [Электронный ресурс] / ООО «Профессиональные правовые системы», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.

**М.И. Ермилова**

*ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет*

*им. Г.В. Плеханова»*

*(Российская Федерация, Москва)*

## **СОВРЕМЕННЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ МЕХАНИЗМЫ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>2</sup>**

Одним из существенных сегментов мирового финансового рынка является ипотечный рынок. Несмотря на последствия кризиса 2007-2010 гг. в настоящее время наблюдается устойчивый рост его объемов. Особенно явно данная тенденция проявилась в 2012 году, когда объем российского рынка превысил по объемам показатели 2011 года и достиг практически 1 трлн рублей, что дает возможность говорить о превышении докризисных объемов кредитования.

Рынок ипотеки помимо обеспечения перелива капитала в разные сферы экономики выполняет важную социально-экономическую функцию деятельности государства, а именно, позволяет отчасти решить проблему обеспечения населения доступным жильем. Постепенно расширяется спектр ипотечных механизмов, которые функционируют в финансовой системе и важным является анализ их реализации, а также применение зарубежного опыта в российской практике кредитования для расширения возможностей граждан страны по приобретению жилой недвижимости. Это в совокупности показывает актуальность представленной работы.

<sup>2</sup> Публикация подготовлена в рамках поддержанного РГНФ научного проекта №13-32-01262.

Анализируя ситуацию в России можно сделать вывод, что действующие механизмы кредитования совершенствуются, а также появляются новые инструменты. Это обусловлено отчасти внедрением схем кредитования из зарубежного опыта. В российской практике стали применять как элементы американской модели (рефинансирование кредитов, ипотечные закладные и др.), так и европейской модели (накопительная ипотека, создание ипотечных кооперативов и др.). Например, ипотечные кооперативы уже функционировали в России в дореволюционный период и в настоящее время снова вернулись в практику ипотечного кредитования.

Результаты проведенного исследования позволяют условно разделить ипотечные механизмы на две группы – те, которые действуют в рамках внутренней (национальной) ипотеки, и те, которые применяются к ипотеке, где перелив капитала происходит между странами (например, клиент берет ипотеку в России на приобретение жилой недвижимости в Германии, и т.п.). В российской практике кредитования отсутствуют универсальные программы, которые ориентированы как на отечественную, так и на зарубежную недвижимость.

Говоря о международной ипотеке, следует сказать, что в России в основном действует единая схема кредитования и при этом она применяется только в нескольких банках (Кедр банк, Совкомбанк). Ее сущность заключается в том, что заемщик получает кредитные ресурсы под 14,5% годовых в рублях или под 11,5% в иностранной валюте (доллар, евро) (ранее, до 2012 года ставка составляла 12% и 8% соответственно) под обеспечение, находящееся в России (недвижимость, автотранспорт, поручительства физических лиц и т.п.). При этом важно, чтобы обеспечение полностью покрывало сумму кредита и проценты за первый год кредитования. При данном виде кредитования его максимальный срок составляет 10 лет. Стоит отметить, что подобные механизмы, действующие в зарубежных странах, предполагают более приемлемые условия для заемщика (срок кредита до 30 лет, ставки колеблются от 3-13,5% и др.). Таким образом, в данном сегменте преимущества имеют международные агентства недвижимости, которые при продаже зарубежного жилья предлагают своим клиентам кредитование через иностранные банки. Таким образом, происходит безвозвратный отток капитала из страны.

Что касается механизмов, которые действуют для приобретения отечественной недвижимости, то здесь представлен достаточно широ-

кий спектр программ, который инициирован как государственными структурами, так и частными банковскими учреждениями.

В настоящее время значительно расширился субъектный состав участников ипотечного кредитования. Рефинансирование кредитов предлагает Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Также АИЖК активно развивает социальные программы (ипотека для молодых ученых, молодых семей и т.п.). Банки предлагают большое количество схем кредитования с учетом различных критериев (категории заемщиков, срок кредита и т.п.).

Одной из положительных тенденций в российской практике кредитования является внедрение схем накопительной ипотеки, которые позволяют снижать процентные ставки до уровня 5-7% годовых. Отличие этих механизмов от зарубежных схем состоит в том, что основными участниками являются банки и администрации районов, которые частично субсидируют выплаты кредита заемщиком. В Европе такое кредитование осуществляют ипотечные кооперативы, деятельность которых основана на взносах участников.

Одним из перспективных направлений ипотечного кредитования жилья является механизм взаимодействия банков, строительных компаний и заемщиков. Сущность заключается в том, что банковские учреждения предоставляют кредит заемщикам по более низкой ставке, чем стандартное кредитование для приобретения недвижимости у застройщиков-партнеров банка. В США действуют похожие схемы, но в них компании получают от банковских структур строительный заем на приобретение земельных участков или осуществление строительных работ. Проанализировав современное состояние рынка жилья России, стоит отметить, что механизм взаимодействия «банк-строительные компании-заемщик» в настоящее время является особенно перспективным. Его развитие позволит осуществлять постоянный перелив капитала между рентабельными секторами экономики, снизить стоимость кредита, увеличить объемы кредитования и объемы проданной недвижимости.

Банковским структурам также следует обратить пристальное внимание на схемы международной ипотеки и включить ее в спектр своих услуг. Перспективным направлением является налаживание взаимодействия «банк-международное агентство недвижимости-заемщик». Это обеспечит уменьшение оттока капитала из национальной экономики и пристимулирует развитие новых механизмов ипотечного кредитования.