

---

---

# ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

---

---

УДК 336

**Н.Ф. Аракелян**

магистрант

**Ю.С. Караваява**

к.э.н., доцент кафедры "Финансов и статистики"

ФГБОУ ВО "Брянский государственный

университет им. академика И.Г. Петровского"

г. Брянск, Россия

## **АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ МОДЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

На сегодняшний день существуют различные модели ипотечного кредитования. В нашей стране наиболее распространенными считаются "американская" и "немецкая" модели. Также используются отечественные региональные модели жилищного финансирования.

Особенность американской ипотечной модели является разделение банков - кредиторов и источников кредитных ресурсов. Эту модель ещё называют моделью вторичного ипотечного рынка.

Банк, сразу после выдачи ипотечного кредита, продаёт его финансовому посреднику, оперирующему на вторичном ипотечном рынке. Тем самым ипотечные банки, работающие по модели вторичного рынка, из кредитных организаций превращаются в финансовых посредников.

Суть двухуровневой "американской" модели состоит в том, что ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам [2, с. 57].

Специализированные агентства, в свою очередь, имеют возможность:

- осуществить переуступку прав их требований вторичным инвесторам;
- сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать их вторичным инвесторам или права участия (доли) в таких пулах;
- выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги от имени своего агентства.

Модель вторичного ипотечного рынка или "американская" модель ипотечного кредитования представлена с помощью рисунка 1.

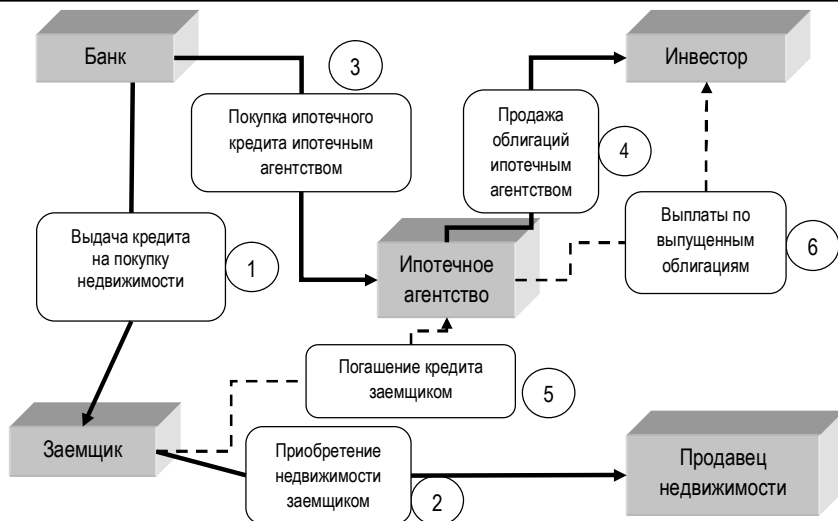


Рис. 1. Американская модель ипотечного кредитования

Значимую роль в развитии ипотечного кредитования занимали организационно-операторы вторичного рынка (ипотечные агенты).

Эмиссию ценных бумаг и их размещение осуществляют специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление такого рода операций.

Двухуровневая модель является более стабильной, так как позволяет:

- привлечь большой объем инвестиций частного капитала в жилищную сферу за счет предоставления своеобразных финансовых инструментов и ценных бумаг, пользующихся спросом;
- снизить стоимость привлеченных ресурсов и ипотечных кредитов как следствие за счет конкуренции между инвесторами;
- повысить стабильность ипотечной финансовой сферы посредством гибкого распределения рисков ипотечного кредитования.

Немецкая, или "дноуровневая" модель подразделяется на классическую модель ипотечного банка и ссудосберегательную (депозитную) модель.

Суть одноуровневой системы ипотечного банка заключается в самостоятельном рефинансировании банком ипотечных кредитов посредством выпуска облигаций - закладных листов. Регулирование одноуровневой системы происходит благодаря принятому Германией в 1900 г. Закону об ипотечных банках [4, с. 46].

Формирование ресурсов ипотечных банков происходит по классической инвестиционной схеме, используя дополнительные источники для привлечения денежных средств:

- краткосрочные ресурсы, чаще всего которыми могут быть средства граждан на счетах в банках, депозитные вклады, займы и иные краткосрочные средства;

- долгосрочные ресурсы, получаемые в виде долгосрочных займов и также средств от продажи собственных ценных бумаг, обеспеченных выданными банком кредитами (закладные листы).

Схема одноуровневой модели системы ипотечного кредитования представлена с помощью рисунка 2.



Рис. 2. Одноуровневая модель системы ипотечного кредитования

Закладные листы служат гарантией вкладчикам капитала стабильного дохода на длительный период времени. Все права по закладным заносятся в специальный регистр, находящийся под контролем государственного доверенного лица. Они имеют гораздо более высокую доходность по сравнению с государственными облигациями.

На немецком рынке ипотечного кредитования выпуском закладных листов занимаются 45 финансовых учреждений: 25 частных ипотечных банков, 18 земельных кредитных учреждений и 2 частных банка по ипотечному кредитованию судов.

Другая модель (стройсберкассы) предполагает осуществление мобилизации свободных денежных средств граждан в специализированных кредитных организациях, а также последующее их размещение в качестве целевых кредитов по жилищной ипотеке [3, с.117].

Правительство Германии всячески содействует развитию своей ипотечной системы. Например, на сбережения для жилищного строительства начисляется премия в размере 10%. Кроме того, предоставляются субсидии и налоговые льготы, широко применяется субсидирование ипотечных кредитов предприятиями, в которых трудоустроены заемщики.

Таким образом, основным достоинством одноуровневой модели является сравнительно низкая стоимость ее организации по отношению к двухуровневой модели, что существенно снижает стоимость кредита для заемщика. К тому же, одноуровневая система более проста в плане законодательного регулирования, что определяет ее распространенность в ряде Западных стран.

Концепцией развития жилищного кредитования в России предусмотрено ее развитие на базе двухуровневой модели, принятой Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. №28, при которой основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (ипотекой).

Центральным звеном системы рефинансирования ипотечных кредитов в России является Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), функционирующее в качестве национального оператора на вторичном рынке ипотечных кредитов.

Важнейшей задачей АИЖК является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков, а также иных ипотечных структур, предоставляющих долгосрочные ипотечные кредиты населению путем приобретения закладных, оформленных на выданные кредиты.

Основной метод рефинансирования ипотечных кредитов - секьюритизация, так же, как и в американской модели. Первичный кредитор продает принадлежащие ему обязательства по ипотечным кредитам специализированной организации, которая занимается аккумуляцией денежных ресурсов для ипотечного кредитования путем выпуска ипотечных ценных бумаг, имеющих коллективную гарантию [1, с. 165].

Взаимоотношения АИЖК и участниками ипотечной системы РФ представлены с помощью рисунка 3.

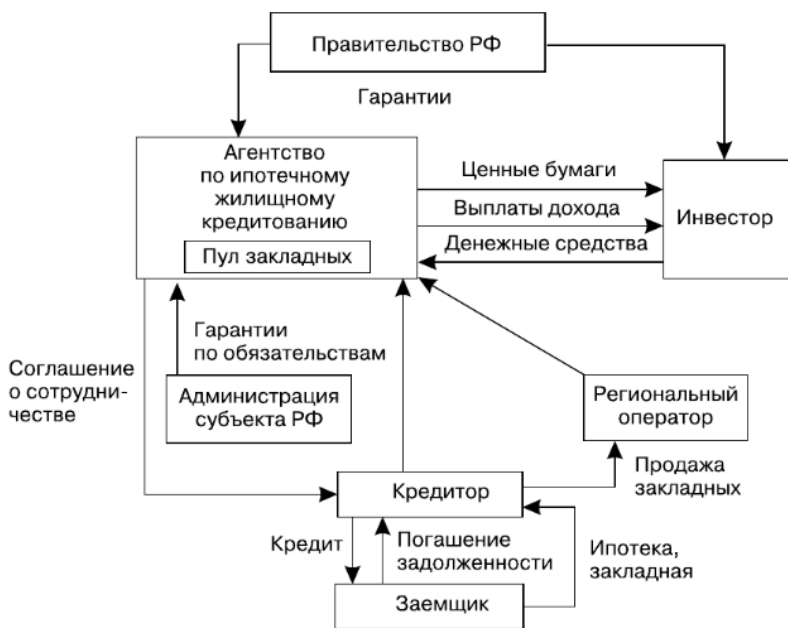


Рис. 3. Схема взаимодействия Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию с субъектами кредитных отношений

Согласно российскому законодательству, уступка прав (требований) кредитора регламентируется главой 24 Гражданского Кодекса РФ и осуществляется по договору цессии. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации или договором об ипотеке.

В российской практике используются также и другие инструменты рефинансирования, основанные на ипотеке (залоге недвижимости).

В качестве такого инструмента выступает закладная, которая рассматривается как самостоятельная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца:

- право получения исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других обязательств существования этого права;
- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Однако, не смотря на кажущуюся простоту обращения закладной, приобретение прав по каждой конкретной закладной требует от инвестора тщательного изучения всех существенных условий обязательства, зафиксированного в ней.

Закладные - это персонафицированные ценные бумаги, отражающие все особенности конкретного обязательства. Поэтому относительная простота формы ее передачи не обеспечивает ей высокой ликвидности. По сути, процесс оценки ее надежности аналогичен процедуре оценки конкретных обязательств по ипотечным кредитам.

Таким образом, на сегодняшний день наибольшее распространение в российской системе ипотечного кредитования получила "американская" двухуровневая модель ипотечной системы, а основным методом рефинансирования ипотечных кредитов является секьюритизация, предполагающая целевое высвобождение кредитных ресурсов на нужды банка посредством выпуска и продажи ценных бумаг от имени банка, которые имеют обеспечение залогом по ипотечным кредитам.

#### **Список литературы**

1. Стародубцева Е.Б. Основы банковского дела: учеб. / Е.Б. Стародубцева. - М.: ИД "ФОРУМ": ИНФРА-М, 2015. - 288 с.
2. Алексеенко А.В. Исторический аспект развития кредитной системы РФ // Территория науки. 2014. Т 2. № 2. С. 54-61.
3. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России [Текст] // Вопросы управления. 2015. №2 (14). С. 116-121.
4. Кочеткова А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2015. № 5 (45).

© Н.Ф. Аракелян, Ю.С. Караваева, 2018

**УДК 331.1**

**И.Ж. Каппасов**

магистрант

Российского Государственного Социального Университета  
г. Астана, Республика Казахстан

## **АКТУАЛЬНОСТЬ КОНСОЛИДАЦИИ КАЗАХСТАНСКИХ ИНТЕРНЕТ - ПЛОЩАДОК ПО СОДЕЙСТВИЮ В ТРУДОУСТРОЙСТВЕ**

В статье рассматриваются прикладные особенности подбора и поиска персонала посредством информационных технологий и Интернет. Ввиду увеличения доли сферы услуг в Казахстане рассматриваются аспекты необходимости совершенствования подбора персонала. Изучены Интернет-порталы по содействию в трудоустройстве, формам собственности, преимущества использования данного вида инструментов и т.д. Предлага-