



## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

**Буранова Лола Вахобовна**

*Заведующая кафедрой «Экономики», PhD*

**Туропова Нигора Холмурод кизи**

*Магистр 2-курса Экономического направления*

**Аннотация.** В статье рассмотрены современный зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования стран Европы и США. Как показывает мировой опыт, ипотечное жилищное кредитование неразрывно связано с решением социальных задач, прежде всего обеспечением граждан той или иной страны качественным и современным жильём.

**Ключевые слова.** Ипотечное кредитование, Коммерческие банки, Платежеспособность, Банковская система, Долгосрочная ссуда, Финансовый потенциал

**Введение.** В условиях перехода к социально ориентированной рыночной экономике ипотечное жилищное кредитование является основным объектом для изучения его развития за рубежом. Мировой опыт показывает, что ипотечное жилищное кредитование неразрывно связано с решением социальных задач, прежде всего обеспечением граждан той или иной страны качественным и современным жильём.

Ипотечное кредитование в современных условиях играет очень важную роль и предоставляет возможность решения жилищной проблемы. А также ипотечное кредитование содержит в себе значительный потенциал и влияет на повышение стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны, что в свою очередь влияет на повышение уровня финансового потенциала[8].

В целях дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования в Узбекистане были приняты Указ Президента Республики Узбекистан УП№-33 от 09.12.2021 года «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильём посредством ипотечных кредитов на основе рыночных принципов», в целях формирования современной и устойчивой системы выделения ипотечных кредитов физическим лицам, адресной государственной поддержки семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий принят Указ Президента Республики Узбекистан УП№-51 от 14.04.2023 года «О мерах реализации программы обеспечения населения жильём посредством ипотечных кредитов на основе рыночных принципов на 2023 год». Также в Указе Президента Республики Узбекистан УП№-27 от 28.02.2023 года «О государственной программе по реализации стратегии развития нового Узбекистана на 2022-2026 годы в «Год заботы о человеке и качественного образования» особое внимание



уделяется обеспечению жильём населения посредством ипотечных кредитов на основе рыночных принципов, а также выдаче субсидий на покрытие части первоначального взноса и процентных платежей.

В целях ещё более лучшего обеспечения населения качественным жильём и положительного влияния на ипотечный рынок, обеспечив положительную динамику необходимо изучение его зарубежного опыта и применения в отечественной практике.

**Методология исследования.** В ходе анализа рынка ипотечного жилищного кредитования исследование формировалось на основе фундаментальной методологии научного познания с использованием методов статистического, динамического анализа, взаимообусловленности теории и практики, сравнения и аналогии. В ходе исследования был проведён структурно динамический анализ с применением системного подхода.

**Анализ изученности.** Широкое использование и значимость ипотечного жилищного кредитования раскрываются в трудах таких международных исследователей экономистов как Г.Н.Белоглазовой, В.А.Горемыкина, В.А.Каменецкого которые рассматривали ипотечное кредитование как процесс выдачи долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости [3]. По мнению М.П.Логинова ипотека это залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, когда имущество остаётся в руках должника [4]. Следует отметить, что конечной целью возникающих отношений является приобретение имущества, которое заёмщиком воспринимается в качестве базовой потребности, что определённо отличает ипотечное кредитование от прочих операций, связанных с кредитованием [2]. Эффективностью системы ипотечного кредитования определяется удовлетворённостью всех его участников-как заёмщиков, так и кредиторов, а результатом функционирования является создание жилищного фонда, который может рассматриваться в качестве ресурса для последующего получения доходов.

Механизмам совершенствования, финансирования и развития ипотечного жилищного кредитования в Узбекистане посвящены труды Д.Ю.Хужамкуловой, А.А.Шернаева [5], которые исследовали приоритетные направления жилищного строительства с целью повышения качества жизни в сельской местности и усовершенствование его финансирования. Также теории устойчивого развития и совершенствованию практики ипотечного кредитования в Узбекистане изложены в трудах А.Б.Абдужалилова [6], А.А.Маджидова [7] и других соискателей.



**Результаты анализа.** Для сравнительного анализа различных моделей ипотечного жилищного кредитования, которые функционируют за рубежом мы рассмотрим в качестве примера США и страны Европы.

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная);
- усеченно-открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (двухуровневая) [5]

Основные характеристики ипотечного жилищного кредитования можно продемонстрировать в таблице-1.

**Таблица-1**

**Характеристика моделей ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах<sup>42</sup>**

	Контрактно - сберегательная	Усеченно - открытая	Расширенно - открытая
Страны, где применяется	Германия, Фр анция, Австрия, Чехия, Испания и т.д..	Великобрита ния, Франция, Израиль, Дания и т.д.	США, Канада, Великобритания, Швеция и т.д.
Основная характеристика	Граждане образуют кооперативы и на протяжении ряда лет делают взносы. Кредитование происходит только после того, как определенная часть денежных средств заемщика накапливается на его счету в Стройсберкасс е или ипотечном банке.	Кредитная организация выдает ипотечные кредиты населению, а далее самостоятельных рефинансирует.	Банк-кредитор выдает ипотечный кредит аемщику под залог недвижимости, за это заемщик обязуется в течение определенного срока ежемесячно оплачивать фиксированную сумму. Далее кредитор продает займ одному из агентств ипотечного кредитования, которое в свою очередь возмещает банку выплаченные заемщику средства.

<sup>42</sup> Составлено автором на основе данных



Модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная) функционирует по ссудно-сберегательному принципу, то есть кредитные ресурсы целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Субъектами кредитования в данном случае являются ипотечные банки и специализированные сберегательные банки – сберкассы и стройсберкассы.

В рамках этой модели заемщик имеет право получить льготный кредит, который частично субсидирует государство, только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства. Таким образом, кредитование происходит только после того, как определенная часть денежных средств заемщика накапливается на его счете в стройсберкассе или ипотечном банке.

Накопление денежных средств происходит при помощи использования различных жилищных накопительных программ. Государство при этом оказывает поддержку для развития рынка ипотечного кредитования: вводит систему налоговых льгот для банков и граждан, которые являются субъектами ипотечного процесса, а также строительных компаний, которые занимаются жилищным строительством, и кредитующих его банков.

Модель сбалансированной автономии ипотечного жилищного кредитования была сформирована в Германии, затем получила развитие во Франции. Также развита в таких странах как Австрия, Чехия, Испания, Тунис, Марокко и т.д.

Развитие контрактно-сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования возможно по двум направлениям: функционирование системы специализированных строительно-сберегательных финансово-кредитных организаций, деятельность которых находится под контролем государства, или же функционирование системы специальных сберегательных счетов в коммерческих банках. Например, Германия и Чехия пошли по первому пути. В Германии исторически сформировалась и функционирует система строительных сберегательных касс, которая охватывает всю страну. Получить кредит можно после накопления около 50% стоимости дома или квартиры под низкий процент – около 5%, а накапливаются же средства по ставке на уровне 3%. Строительно-сберегательные кассы в Германии имеют право использовать привлеченные средства только в рамках уставной деятельности: на предоставление кредитов и на финансирование строительства жилья, которое будет приобретаться заемщиками. Помимо контроля государство оказывает финансовую поддержку будущим ипотечным заемщикам: ежегодно на вклады начисляется бюджетная премия. В Чехии около половины населения обращается в строительно-сберегательные кассы в целях решения жилищного вопроса. Граждане должны накопить 40% от стоимости жилья, при этом на сумму вклада начисляются 2%, затем вкладчик получает кредит под 3-5%



годовых. Существует система государственных дотаций, согласно которой на счет ежегодно зачисляются бюджетные средства. Во Франции нет специализированных строительных-сберегательных институтов, но функционирует система специальных сберегательных счетов в универсальных банках для накопления первоначального взноса. Использование таких счетов дает право заемщику на получение не только льготного кредита, но и на бюджетную субсидию [2].

Преимуществом данной модели ипотечного жилищного кредитования можно считать то, что она не зависит от состояния финансово-кредитного рынка. Функционируя по такой модели, банку не надо привлекать кредитные ресурсы из внешних источников: ему следует определить только эффективный размер процентной маржи. Следовательно, данная модель независима от колебаний цены привлеченных средств на рынке. Данное качество модели сбалансированной автономии играет немаловажную роль для развития ипотечного жилищного кредитования в странах с неустойчивой экономикой.

Также достоинством модели является низкий кредитный риск, потому что у банка существует возможность проверить кредитоспособность и платежеспособность заемщика в период накопления средств.

Многие экономисты считают, что существует и недостаток данной модели – это невозможность получить кредит без предварительного накопления средств, причем исключительно за счет собственных доходов. Однако полностью считать этот факт недостатком нельзя, так как накопление средств в данном случае равнозначно внесению первоначального взноса, формирование которого тоже требует времени в независимости от модели ипотечного кредитования [3].

При одноуровневой модели (усеченно-открытой) банк, выдавший ипотечный жилищный кредит, самостоятельно выпускает ценные бумаги, которые обеспечиваются выданными ипотечными жилищными кредитами, а также недвижимостью, которая заложена заеищиком.

В предоставленной модели кредиторами, как правило, являются специальные кредитные организации – ипотечные банки. Они подлежат обязательной государственной регистрации в Центральном банке государства, который выдает кредитной организации лицензию на осуществление банковских операций. Банк самостоятельно выпускает ипотечные бумаги. Это характерно для соединения функций эмитента ипотечных облигаций, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и ипотечных облигаций в одном лице.

При усеченно-открытой модели, банк, предоставляя долгосрочные кредиты населению, использует свой собственный капитал и привлекает ресурсы из различных источников. Поэтому каждый ипотечный банк самостоятельно



определяет параметры выдаваемых им кредитов, а ставка зависит от текущей экономической ситуации.

Данная модель распространена в таких странах как Англия, Франция, Дания, Израиль и в ряде других стран Европы, а также в Австралии, Южной Америке, Болгарии, Польше и др.

Экономисты считают, что данная модель результативно работает в странах с развитой экономикой, а в странах с переходной экономикой курс национальной валюты, инфляция, процентные ставки, а, следовательно, и доходы граждан предрасположены к колебаниям. По этой причине применение одноуровневой модели считается недостаточно эффективным. Другие экономисты склоняются к мнению, что усеченно-открытая модель результативно работает в развивающихся странах с несформировавшимся финансовым рынком [5].

Таким образом, можно выделить достоинства и недостатки данной модели. Среди достоинств модели можно отметить то, что в данном случае нет необходимости создания специализированных ипотечных банков и вторичного рынка. Недостатком усеченно-открытой модели является то, что процентные ставки по ипотечным кредитам зависят от ситуации на финансовом рынке страны. Также к слабым сторонам модели можно отнести то, что количество привлекаемых кредитных ресурсов ограничено и отсутствуют жесткие стандарты кредитования.

Следующая модель ипотечного жилищного кредитования – это расширенно-открытая модель («американская модель ипотеки»), которая предполагает использование двухуровневой модели рынка.

Суть данной модели ипотеки заключается в том, что покупатель приобретает жилье и при этом оплачивает своими собственными средствами лишь некоторую часть его стоимости. Остальную сумму за него погашает ипотечный банк, которому заемщик в течение последующих 15-30 лет должен вернуть заемные средства. А банк переуступает данный кредит специализированному ипотечному агентству. Агентство, в свою очередь, возмещает кредитной организации выданные заемщику деньги и выпускает ценные бумаги, выплатами по которым становятся платежи заемщиков. Ценные бумаги агентство реализует на фондовом рынке [6].

При использовании двухуровневой модели первичный кредитор имеет возможность рефинансировать кредит путем его продажи инвестору или специализированной организации, или же обменять кредиты, которые собраны в пулы, на ипотечные ценные бумаги, которые выпускаются специализированным эмитентом. Процесс рефинансирования ипотечных кредитов посредством эмиссии ценных бумаг, которые обеспечены пулом заложных, называется секьюритизацией ипотеки.



Таким образом, реализация расширенно-открытой модели может происходить лишь при создании расширенной инфраструктуры ипотечного рынка и при активном участии государства, а также при осуществлении им контроля над эмиссией ценных бумаг, которые обращаются на вторичном рынке.

Данная модель ипотечного жилищного кредитования достигла наибольшего масштаба и совершенства в своем развитии в США, где ее представляют такие специализированные агентства, как «Freddie Mac», «Ginnie Mae», которые осуществляют финансирование кредитов из государственных ресурсов [6].

Расширенно-открытая модель является более стабильной, т.к. большинство ценных бумаг, которые обеспечивают приток кредитных ресурсов в систему, имеют доходность и срок погашения, которые заранее известны. Но, с другой стороны, на данную модель влияет общее состояние финансово-кредитного рынка, потому что приток кредитных ресурсов осуществляется с рынка капиталов. Таким образом, недостатком расширенно-открытой модели, как в случае и с усеченно-открытой, является то, что процентная ставка зависит от рыночного уровня ставки процента, и данная модель может эффективно работать только в странах со стабильной экономикой.

В качестве преимущества можно отметить то, что данная модель обеспечивает стабильную систему привлечения долгосрочных кредитных ресурсов через вторичный рынок ипотечных ценных бумаг и присутствие большого количества кредиторов, которые предлагают множество различных условий кредитования, что делает кредиты доступными для широких слоев населения.

Более подходящей моделью является выбор расширенно-открытой модели ипотечного кредитования, который обусловлен возможностью ее быстрой реализации в значительных объемах, в отличие от системы контрактных сбережений, которая требует времени для накопления средств. Т.к. данная модель ориентирована на получение ресурсов со свободного рынка, на нее существенное влияние оказывает состояние финансово-кредитного рынка. Однако ее стабильность поддерживается государством.

Двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования предоставляет государству широкие возможности регулирования, что особенно важно в периоды экономической нестабильности. Через специализированные агентства государство может оказать поддержку банкам в вопросах рефинансирования ипотечных операций. И тем самым обеспечить высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как собственные средства, так и средства инвесторов других секторов экономики через эмиссию ипотечных облигаций [7].



Двухуровневая модель ипотечного кредитования открывает большие возможности для государственного регулирования рынка ипотечного кредитования, а через него – рынков недвижимости, ценных бумаг и макроэкономического регулирования в целом.

Следовательно, преимущество внедрения расширенно-открытой модели ипотечного кредитования заключается в том, что ее реализация способна привести к эффективному функционированию вторичного рынка, к увеличению количества кредиторов, срока кредитования, а также снижению процентных ставок.

В Узбекистане согласно указу в рамках порядка обеспечения населения жильем посредством ипотечных кредитов на основе рыночных принципов:

отменяется практика установления максимальной нормы площади квартиры при выплате за счет средств Государственного бюджета субсидий гражданам с невысоким уровнем дохода и нуждающимся в улучшении жилищных условий;

ежегодно Министерством экономического развития и сокращения бедности утверждаются максимальный размер ипотечного кредита и размер субсидии на компенсацию части первоначального взноса, выделяемых одному заемщику;

лица, получившие уведомление о предоставлении субсидии, часть первоначального взноса по ипотечному кредиту, в размере не менее 5 процентов от стоимости жилья, формируют за счет собственных средств;

независимо от местонахождения, стоимости и площади приобретаемой квартиры субсидии на компенсацию части первоначального взноса выплачиваются в фиксированном размере — 32 миллиона сумов, субсидии на компенсацию части процентных платежей — в течение первых пяти лет в части, превышающей 10 процентных пунктов;

субсидии на компенсацию части первоначального взноса и процентных платежей выплачиваются также в случае, когда цена приобретаемой квартиры превышает максимальный размер ипотечного кредита. При этом в случае, когда цена приобретаемой квартиры превышает максимальный размер ипотечного кредита, оставшаяся часть стоимости оплачивается заемщиком за счет собственных средств и иных источников, не запрещенных законодательством, путем увеличения суммы первоначального взноса;

гражданам при получении ипотечного кредита предоставляется право на привлечение в качестве созаемщиков также других лиц, не проживающих вместе с ними и не являющихся их близкими родственниками;

ресурсы Министерства финансов размещаются в коммерческих банках непосредственно или через АО «Компания по рефинансированию ипотеки Узбекистана»;



коммерческим банкам, исходя из уплаченной суммы первоначального взноса, показателя долговой нагрузки заемщика, срока льготного периода и иных показателей, предоставляется право на установление дифференцированных процентных ставок по ипотечным кредитам, выделенным без субсидий [1].

**Выводы и заключения.** Таким образом, обобщая и систематизируя вышеизложенное связанное с сущностью ипотечного жилищного кредитования, можно сделать вывод, что суть ипотечного жилищного кредитования заключается в том, чтобы помочь гражданам, которые не могут купить недвижимость при помощи собственных средств и накоплений, приобрести жилье посредством кредитных средств. Для рынка Узбекистана более подходящей является расширенно-открытая модель (двухуровневая) ипотечного жилищного кредитования которые включают в себя предварительный этап (консультация клиента), сбор и проверку информации о клиенте и о залоге, оценку вероятности погашения кредита, принятие решения по кредиту, заключение, обслуживание и закрытие кредитной сделки функционирующие за рубежом.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Указ Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильём посредством ипотечных кредитов на основе рыночных принципов» УПН<sup>о</sup>-33 от 09.12.2021 года
2. Логинов М.П. Теория и методология ипотечного кредитования / М.П.Логинов, В.А.Татьянников.Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015.-67стр
3. Белоглазова Г.Н. Деньги, кредит, банки. Учебник.М.:Высшее образование, 2011-56стр
4. Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование. Учебник.М.:МГИУ, 2014-8стр
5. Хужамкулова Д.Ю., Шернаев А.А. Совершенствование финансирования и развития жилищного строительства в сельской местности. Научный электронный журнал «Экономика и инновационные технологии» №5.- 2015.- 7стр.
6. Маджидов А.А. Теория устойчивого развития возможностей ипотечного кредитования объектов недвижимости. Сборник конференции Финансовые рынки 05.04.2023.- 172-174стр
7. Абдужалилов А.Б. Пути совершенствования практики управления проблемного кредитования. Научный электронный журнал «Экономика и инновационные технологии» №5.-2022.- 15-21стр
8. Буранова Л.В. Укрепления доходов местного бюджета путём оценки финансового потенциала региона. Монография. Термез 2022-180стр.