

ИПОТЕКА КАК ОДИН ИЗ МЕХАНИЗМОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЕВРОПЫ

М.И. Ермилова

Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова
г. Москва, Россия

Существенной проблемой для каждого государства является обеспечение населения доступным жильем. Одним из механизмов рынка недвижимости, который способствует решению такой проблемы, является ипотечное кредитование. В европейских странах ипотека достаточно распространенный механизм кредитования, позволяющий решить жилищную проблему.

В целях настоящего исследования целесообразно выделить общие принципы ипотечного кредитования, присущие странам Европы:

- специальности – принцип, заключающийся в ведении записей по объектам недвижимости, а поименно по собственникам. Важно отметить, что данные по объектам недвижимости должны быть описаны достаточно точно, при необходимости выделены доли совладельцев;
- внесения – принцип, заключающийся в обязательном внесении всего, что относится к объекту недвижимости в специальные реестры;
- гласности – принцип, заключающийся в том, что все реестры и поземельные книги находятся в открытом доступе для ознакомления.

Несмотря на кризисные явления процентные ставки в Европе значительно ниже, чем в России, а срок кредита может достигать 40 лет.

В европейских странах принято считать, что кадастровая стоимость объекта недвижимости равна 75 % от рыночной стоимости. Важно отметить, что в данном случае переоценка жилья производится раз в пять-шесть лет, при этом стоимость объекта недвижимости индексируется ежегодно на уровень инфляции. Налог на недвижимость также рассчитывается от кадастровой стоимости. Размер ипотеки определяется от данной стоимости [1].

Одной из особенностей функционирования рынка недвижимости в Европе является тот факт, что в периоды колебания в экономике стоимость жилья может стать ниже, чем выданный ранее по ней кредит. Существенным риском для банка, предоставившего кредит, является снижение цены на объект недвижимости в связи с его моральным старением и амортизацией. Это обуславливает включение в договор кредитования пунктов, позволяющих снизить данный риск.

В большинстве европейских стран функционирует одноуровневая модель ипотечного кредитования. Основными кредиторами в рамках данной модели являются ипотечные банки [2].

Основными видами сделок, которые осуществляются в рамках европейской ипотечной системы, являются:

- предоставление кредитов;
- залог недвижимости;
- страхование предмета залога;
- обращение взыскания на залог недвижимости и его продажа, если отмечается ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств заемщиком;
- выпуск и размещение ипотечных ценных бумаг на вторичном фондовом рынке.

Рассмотрим процесс рефинансирования ипотечных кредитов:

– эмиссия ипотечных ценных бумаг на основе пулов закладных. Эмиссию осуществляют банковские организации.

– продажа закладных, которые объединены или не объединены в пулы. Размещаются на первичном рынке ценных бумаг.

В Европе в основном банки выпускают ипотечные ценные бумаги и самостоятельно их рефинансируют за счет выпуска закладных листов, обеспеченных зарегистрированным в специальном регистре имуществом.

Важно отметить, что все ипотечные сделки в европейских странах контролируются как со стороны государства, так и со стороны банковских учреждений.

Далее целесообразно выделить особенности одноуровневой европейской модели ипотечного кредитования (по сравнению с американской моделью):

- низкая стоимость организации функционирования модели и возможность контроля за ней;
- отсутствие обязательства страхования кредитно-финансовых рисков;
- отсутствие агентских комиссий банкам.

С юридической точки зрения, в рамках действия европейской модели предмет залога находится одновременно в собственности и во владении залогодателя.

Собственник имущества имеет право заложить его несколько раз, что предопределяет очередность выплаты кредиторам в случае возникновения претензий с их стороны. Важно отметить, что залог недви-

жимости может быть востребован только первым кредитором. После погашения долга заемщиком перед первым кредитором, оставшиеся средства могут быть перераспределены между остальными. В случае недостатка денежных средств для погашения всех задолженностей, взыскание может быть обращено на другое имущество заемщика.

Согласно европейским стандартам обязательными элементами, без которых не может быть реализован механизм ипотеки, должны быть:

- аутентичный акт, представляющий собой договор ипотеки, который зарегистрирован по строго установленной форме у нотариуса;
- закладная, зарегистрированная в регистрационной службе по месту нахождения недвижимости;
- кадастр или поземельная книга с отражением всех операций, осуществляемых с объектом недвижимости.

Итак, далее существенным является анализ механизма предоставления ипотечного кредита в европейских странах, состоящего из нескольких этапов:

1. Гражданин обращается в ипотечный банк за кредитом, заполняет пакет документов.
2. Определение банком пригодности потенциального предмета залога посредством оценки объекта недвижимости.

Оценку может осуществлять как банк, так и оценочная компания. Оценка объекта может производиться несколькими методами, а именно [3]:

- метод прямых рыночных сравнений;
- метод издержек – замена максимальной стоимости данного имущества стоимостью другого особенно необходимого имущества;
- метод репродукции – определение точной суммы издержек на постройку такого же имущества, как оцениваемое;
- метод дохода – настоящая стоимость доходов, которые будут получены в будущем (если имущество приносит доход).

По итогам оценочная компания представляет отчет кредитору.

3. Оценка платежеспособности потенциального заемщика.
4. Андеррайтинг – сбор и проверка информации о потенциальном заемщике.
5. Оформление прав и обязанностей, прописанных в договоре ипотеки (при положительном решении о выдаче кредита). Оформляется юридическое право кредитора на залог, страховой полис, долговое обязательство заемщика, акт о передаче титула на распоряжение имуществом кредитору, кредитный договор.
6. Передача документов на кредит заемщику.
7. Оформление договора ипотеки в виде закладной.
8. Закладная удостоверяется нотариусом и вносится в кадастр (поземельную книгу).

Важно отметить, что кредитор может осуществлять в закладной несколько операций, в том числе продавать ее другим участникам рынка ипотеки.

В случае нарушения заемщиком условий договора ипотеки кредитор может в судебной или несудебной форме наложить взыскание на залог.

В случае применения судебной формы может быть выбран один из способов ее реализации, а именно, принудительная ипотека, принудительный аукцион и принудительное управление. Весь процесс полностью отражен в европейских законодательных актах.

В основном принудительная ипотека применяется в том случае, когда банк желает подтвердить свое ранговое место и права на объект недвижимости.

В случае принудительного аукциона происходит передача прав собственности на объект недвижимости покупателю посредством продажи объекта должника с аукциона и покрытие за счет вырученных средств долга кредитора.

В случае принудительного управления у кредитора появляется право эксплуатировать объект недвижимости, пока не будут удовлетворены его требования.

Если в договоре ипотеки есть пункт, в котором отражено право кредитора, продать при необходимости имущество, то в данном случае это несудебная форма наложения взыскания на объект недвижимости. Продажа осуществляется в виде открытых торгов.

Существенным фактом является то, что в европейских странах судебное решение данных вопросов занимает достаточно длительный период (например, во Франции примерно 4 года на возврат кредитору его денежных средств).

Если ипотечный кредит предоставляется на строительство и покупку жилья, то действуют иные правила. В данном случае заемщику необходимо иметь на счете в кредитном учреждении не менее 30 % от стоимости недвижимости [2]. В договоре ипотечного кредитования выделены пункты относительно строительства нового жилья (срок, цена и т. п.). При этом заемщик получает кредитные ресурсы под залог недвижимости, в которой проживает до ввода в эксплуатацию нового объекта. После переезда в новую постройку, заложенное имущество продается с аукциона.

По итогу, необходимо отметить, что особенностями европейской модели ипотечного кредитования является участие ограниченного числа специализированных субъектов, совокупная заявка всех потенциальных заемщиков может быть обеспечена кредитором за счет различных источников (депозиты, межбанковские кредиты и т. п.).

В связи с общими принципами построения модели (простота организации и т. п.) наблюдается наличие зависимости между процентными ставками по ипотеке и состоянием кредитно-финансовой системы.

Анализируя системы ипотечного кредитования в европейских странах стоит отметить, что наибольшее распространение получила схема «стройсбережений», которая предполагает частичное накопление средств для получения кредита. Наиболее успешно такая схема действует в Германии [4].

Ссудосберегающая модель предполагает, что кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капитала, а собираются за счет привлечения денежных средств от потенциальных заемщиков. Недостатком схемы является длительность накопления необходимого объема денежных средств. При этом существенным преимуществом является то, что система «стройсбережений» в меньшей степени зависит от состояния финансового рынка.

Механизм реализуется следующим образом:

граждане вносят собственные средства на счет в течение определенного периода (чаще всего, не более 10 лет). После накопления 45–50 % от стоимости объекта недвижимости предоставляется право получения субсидии от государства (примерно 10 % от стоимости недвижимости). Также возникает право на получение льготного кредита, который погашается в течение 10–15 лет. Процентные ставки по таким кредитам колеблются от 4,5 до 8,5 %. На период накопления по вкладам начисляются проценты (от 2,5–4,5 %) [5].

Преимуществами использования такого механизма являются уменьшение размера ежемесячных выплат, за счет вовремя накопленного собственного капитала, а также увеличение объема денежных средств при финансировании строительства. Вторым важным аспектом является тот факт, что накопленный капитал является буфером, который существенен при изменении в экономике процентных ставок. Также схема может способствовать повышению платежеспособности заемщика.

Важно отметить, что государство оказывает постоянную поддержку участникам системы «стройсбережений» в виде субсидий или налоговых льгот.

Для государства такая система также несет ряд выгод, а именно:

- возможность переноса ответственности с государства на частный сектор;
- получение выгоды от строительства объектов недвижимости для передачи в собственность, а не аренду;
- стабилизация экономики страны.

Таким образом, можно говорить о том, что все участники данной схемы получают определенную совокупность выгод от участия в ней.

Проанализировав процесс функционирования системы ипотеки в Европе и реализацию схем ипотечного кредитования на рынке недвижимости, можно говорить об их активном развитии и предоставлении достаточно приемлемых условий для участников рынка недвижимости, в том числе для покупателей жилья.

В целом необходимо сказать о наличии возможностей адаптации успешного европейского опыта в практике России и наличии реализованных в российской системе ипотеки механизмов (система «стройсбережений»).

В условиях экономической нестабильности европейские страны стараются поддерживать систему ипотеки и рынок недвижимости, чтобы предотвратить негативные социальные последствия. Это обуславливает стабильность таких систем в перспективе.

Литература

1. Официальный сайт портала «Все об ипотеке». – Режим доступа : http://www.vse-obipoteke.ru/izuchaem_ipoteku/modeli_ipoteki.
2. *Мини, В.* Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России. – Режим доступа : <http://www.bankmib.ru/3169>.
3. Официальный сайт портала СтатБанкер. – Режим доступа : <http://statbanker.ru>.
4. *Долгинский, К.* Аналитический отчет Lowell Finance Ипотечное кредитование в Европе. Итоги 2010. – Режим доступа : www.ipa-russia.com/press_center/assnews/lf-mortgage-report. – Дата доступа : 15.02.2011.
5. *Глазков, М.* Ипотека за рубежом. – Режим доступа : <http://www.sravni.ru/ipoteka/info/ipoteka-za-granicey-kto-dast-deneg>.