



С.В. КАЛЕДИН

**Ипотечный
кредит,
ипотечные
банки**

Учебное пособие

Сергей Каледин

**Ипотечный кредит,
ипотечные банки**

«Автор»

2026

Каледин С.

Ипотечный кредит, ипотечные банки / С. Каледин — «Автор»,
2026

Вниманию читателя представлен материал (лекции) для специальности «Экономика и финансы» дисциплины «Банковское дело». Предложенная информация, несомненно, поможет преподавателю качественно изложить заявленную тему, а на семинарских занятиях и контрольных мероприятиях проверять и оценивать остаточные знания у аудитории по изученному предмету, проводить аттестацию. Для слушателей и студентов – закрепить освоенный материал, подготовиться к тестовым испытаниям, промежуточным и итоговым мероприятиям. Работа будет интересна профессорско-преподавательскому составу высших учебных заведений, студентам, специалистам, широкому кругу читателей.

© Каледин С., 2026

© Автор, 2026

Содержание

1. Ипотека	6
2. Ипотечный кредит и ипотечные банки	7
3. Ипотечные банки в странах Запада	10
Конец ознакомительного фрагмента.	11

Сергей Каледин

Ипотечный кредит, ипотечные банки

План

1. Ипотека
2. Ипотечный кредит и ипотечные банки
3. Ипотечные банки в странах Запада
4. Оценка объектов залога
5. Развитие ипотеки в современной России

1. Ипотека

Одной из наиболее распространенных форм кредитов в развитых странах являются ссуды под недвижимость, или ипотечные кредиты. Самые крупные направления кредитования под недвижимость – ссуды на покупку и строительство жилья, на освоение земельных участков, под нежилые строения коммерческого и промышленного назначения.

Ипотека давно стала мощным инструментом экономического развития в большинстве стран мира. Ипотечные банки снова появились и у нас, в России. Поэтому следует более подробно рассмотреть, что же это за инструмент, в чем его двигательная сила? Каковы перспективы его развития и какую роль он мог бы сыграть в развитии российского предпринимательства и в выходе страны из глубокого экономического и социального кризиса?

Что такое ипотека? Слово "ипотека" греческого происхождения - это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды. В случае невозврата ссуды собственником имущества становится кредитор. Таким образом, ипотека – это особая форма обеспечения кредита.

В мировой практике существует три базовых модели ипотеки, которые являются основой для других модификаций.

Сущность «усеченно-открытой» модели фактически представляет собой взаимоотношения субъектов первичного рынка ипотечных закладных. Модель характеризуется организационной простотой и не требует протекционистской поддержки администраций, но работает только в условиях развитой рыночной экономики. Слабость отечественной банковской системы, незаинтересованность банков в ипотечном кредитовании имеет результатом монопольное завышение ставок кредита при относительно непродолжительных сроках кредитования определяют чрезвычайно незначительный масштаб таких операций в России.

Второй моделью является «сбалансированная автономная», основанная на сберегательно-ссудном принципе функционирования. Будущие заемщики формируют совокупный портфель кредитных ресурсов путем внесения вкладов на специализированные сберегательные счета. Недостатком модели является отсрочка возможности приобретения жилья до момента накопления установленной суммы. С другой стороны, существенным преимуществом сбалансированной автономной системы, особенно для стран с неустойчивой экономикой, является полная независимость от состояния финансово-кредитного рынка, поскольку источники кредитов уже определены. В рамках данной модели кредитор имеет меньший риск невозврата ссуды, поскольку может достаточно точно оценить платежеспособность заемщика на накопительном этапе отношений.

«Расширенная открытая» (американская) модель строится на создании вторичного рынка закладных, который мобилизует ресурсы для предоставления новых ипотечных кредитов. Главная функция вторичного рынка состоит в трансформации конкретных закладных в ипотечные облигации и размещении их среди новых инвесторов.

Главным субъектом вторичного ипотечного рынка в развитых странах являются крупные эмиссионно-финансовые корпорации, скупающие первичные закладные у ипотечных банков и эмитирующие ценные бумаги, обеспеченные этими закладными.

Как и усеченно-открытая, американская модель ипотеки является чисто рыночной и регулируется следующими основными показателями: банковским процентом по ссудам и доходностью ценных бумаг, размещаемых на вторичном рынке, а также стоимостью услуг всех профессиональных участников ипотечного рынка. Эта модель работает только в условиях стабильной экономики, надежной финансово-кредитной системы, высокоразвитого фондового рынка, экономически активного населения, свободно оперирующего финансовыми инструментами, сильной поддержки государства.

2. Ипотечный кредит и ипотечные банки

Ипотечные банки предоставляют долгосрочные кредиты, которые обеспечиваются внесением записи ипотек, или ипотечных долгов, на земельное владение, под которое выдается ссуда. Если ипотечные банки используют для гарантии ссуд только ипотечные долги, в деловом общении остаются понятия «ипотечный банк» и «ипотечный кредит».

Благодаря своей долгосрочности ипотечные кредиты особенно удобны для финансирования в тех случаях, когда выплата процентов и погашение кредита возможны только из текущих, как правило, невысоких доходов, т. е. небольшими взносами. Например, при финансировании строительства жилых домов под аренду погашение ипотечного займа возможно только из поступлений арендной платы. Это касается также и финансирования сельскохозяйственных предприятий с целью расширения земельных угодий (покупка дополнительных участков земли) или строительства жилых и подсобных помещений, так как прирост доходов в сельском хозяйстве относительно невысок.

В мировой практике основными источниками ресурсов ипотечного кредита выступают сбережения населения, свободные денежные средства юридических лиц (компаний, корпораций), а также вторичный рынок ценных бумаг.

Особенности ипотечного кредитования:

- ипотекой признается залог имущества, непосредственно связанного с землей, либо это земельный участок – при наличии в стране собственности на землю, либо какие-то объекты недвижимости (здания, сооружения, жилые дома);
- долгосрочный характер ипотечного кредита (20 – 30 лет);
- заложенное имущество на период действия ипотеки остается, как правило, у должника;
- заложено может быть только то имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения;
- законодательной базой ипотечного кредитования является залоговое право, на основе которого оформляется договор ипотеки и осуществляется распродажа перешедшего к кредитору имущества;
- развитие ипотечного кредитования предполагает наличие рынка недвижимости и развитого института ее оценки;
- ипотечное кредитование осуществляют, как правило, специализированные ипотечные банки.

Ипотечные банки – специализированные банки, осуществляющие долгосрочное кредитование на основе залогового земельного права.

Ипотечные банки имеют в экономике двойное значение: как социальные институты, обеспечивающие долгосрочные земельные кредиты, и как эмитенты закладных листов, являющихся наиболее защищенным средством вложения капитала и приносящих проценты.

Кроме того, они являются посредником между вложением капитала и реальным кредитом. Капитал держателя закладных листов обеспечивается не одним объектом, а совокупностью всех объектов банка, гарантирующих его займы. Таким образом, происходит рассеивание риска. В отличие от частного лица, которое предоставляет заем под один объект, банк имеет возможность назначать очень низкие ставки погашения, поскольку средства, поступающие от многочисленных кредитополучателей, могут быть использованы для новых кредитов.

Виды деятельности, которыми могут заниматься ипотечные банки наряду с основной, включают вложение средств в ценные бумаги под определенные проценты, выдачу ссуд под залог ценных бумаг, а также некоторые финансовые услуги.

Ипотечному банку запрещена побочная деятельность, связанная с риском. Например, банк может приобретать участки у своих должников только с целью предотвращения убытков,

строительства административных зданий для своих нужд или жилья для своих сотрудников; спекуляцией земельными участками банку заниматься запрещено. Всю деятельность ипотечные банки осуществляют на основе залогового права.

Значение залогового права заключается в том, что при принудительной продаже с аукциона залогового объекта кредиторы ипотек и ипотечных долгов имеют привилегированное право перед любыми другими кредиторами землевладельцами на погашение долгов из средств от продажи объекта. Только после удовлетворения привилегированных кредиторов из оставшихся средств могут быть удовлетворены остальные кредиторы в порядке очередности.

В случае банкротства землевладельца кредиторы залогового права занимают особое положение — они могут, не довольствуясь конкурсной квотой, искать удовлетворения вне конкурсного процесса через принудительную продажу с аукциона закладного объекта. То же относится и к судебному процессу о разделе имущества.

Механизм ипотечного кредитования существенно отличается от механизма формирования кредитных ресурсов в коммерческих банках. В развитых странах средства для предоставления кредита банк формирует в основном путем продажи закладных листов и собственного капитала.

Закладные листы являются долговыми обязательствами банка перед их держателями с выплатой твердых процентов, обеспеченными привилегированными ипотеками и ипотечными долгами. Закладные листы являются долгосрочными долговыми обязательствами, гарантирующими вкладчикам капитала стабильный прирост на продолжительный срок.

Закладные листы реализуются ипотечными банками на вторичном рынке инвесторам — другим кредитным институтам (в некоторых странах — любому инвестору). Инвестиции в закладные листы считаются надежным вложением капитала, так как, кроме стабильного процентного дохода, вкладчик гарантирован от риска ипотекой. Конечно, рыночная стоимость заложенного имущества со временем может упасть, но здесь банки могут при реализации закладных предложить разные варианты хеджирования (снижения риска).

Как и другие ценные бумаги, закладные листы могут быть в любой момент проданы по биржевому курсу. Банк готов также в любой момент выдать кредит под залог ценных бумаг. При низком биржевом курсе рекомендуется заложить ценные бумаги, если нужны средства, а не продавать их. Закладные листы обеспечиваются совокупностью ипотечных кредитов, выданных банком. Все закладные права заносятся в специальный регистр, который находится под контролем государственного доверенного лица. Своей подписью на закладном листе он подтверждает наличие необходимого покрытия. В случае банкротства ипотечного банка держатели закладных листов имеют привилегированное право перед всеми другими кредиторами банка. Продав закладные, кредитор пускает вырученные средства на предоставление новых ипотечных кредитов.

Основными целями помещения капитала в закладные листы являются надежное вложение капитала, принадлежащего несовершеннолетним, через их опекунов; создание средств для покрытия договорных обязательств частными страховыми компаниями; получение ссуды под залог в государственных земельных банках.

Право на получение (возврат) стоимости закладного листа по истечении срока его действия истекает только через 30 лет.

Эмиссионные условия, как, например, процентная ставка срок действия, право на возврат, должны быть указаны на закладном листе.

Закладные листы ипотечные банки, как правило, пускают свободную продажу. Они могут продаваться на бирже по биржевому курсу. Банк заботится о том, чтобы предотвратить резкие колебания курса. Для этого он периодически изымает свои ценные бумаги из биржевой торговли.

Погашение ипотечного кредита связано со сроком и процентом по реализуемым закладным. Если время действия закладных 10 лет, а твердая ставка процента 6,5%, то кредит должен быть выдан по ставке не менее 7% годовых для покрытия расходов по выпуску закладных и выплате процентов инвесторам. Изменение процентной ставки в зависимости от конъюнктуры рынка произойдет через 10 лет, если срок ипотеки более продолжительный. Погашение осуществляется с рассрочкой платежа, интервал (месяц, квартал, полугодие, ежегодно) устанавливается кредитным договором.

3. Ипотечные банки в странах Запада

Ипотечные банки представляют собой специфический банковский институт, возникший в Западной Европе в конце XVIII в. Особое развитие они получили в Германии, где первый ипотечный банк был создан в 1970 г. (в Силезии). Это был государственный ипотечный банк, который осуществлял финансовую поддержку в основном крупных помещичьих хозяйств.

Негативное воздействие на развитие ипотечных банков оказывали мировые войны и послевоенная инфляция. Как правило, в период войны процесс их развития замедлялся, так как снижалось привлечение денежных средств и возрастал невозврат кредитов. Во время послевоенных инфляционных процессов задолженность погашалась, но обычно обесцененными деньгами, а сам ипотечный кредит заменялся временным покрытием за счет государственных облигаций. Именно в этих условиях число ипотечных банков снижалось. В период благоприятной экономической конъюнктуры число их, наоборот, росло.

Сокращение числа ипотечных банков в Германии происходило в период крупных экономических потрясений (кризис 30-х гг.) и послевоенной инфляции конца 40-х. В дальнейшем тенденция развития экономики в 50—60-х гг. способствовала росту числа банков. В конце 60-х гг. в ФРГ было 24 акционерных банка, 5 акционерных судостроительных банков и 14 государственных ипотечных. Как правило, большая часть акционерного капитала (от 50 до 70%) этих банков принадлежала наиболее крупным коммерческим банкам ФРГ, так называемым «гроссбанкам». Среди государственных ипотечных банков ведущее положение занимали четыре банка: «Дойче Пфандбрифанштальт» с пятью филиалами, Баварский Земельный банк и два банка на земле Баден - Вюртемберг.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.