



**С.В. КАЛЕДИН**

**Развитие  
ипотеки в  
современной  
России**

**Учебное пособие**

# Сергей Каледин

## Развитие ипотеки в современной России

*<https://litres.ru/74111153>*

*SelfPub; 2026*

### **Аннотация**

Внимание 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.

# Содержание

1. Ипотека	5
2. История развития ипотеки в России	8
3. Современный этап российского ипотечного кредитования	10
Конец ознакомительного фрагмента.	12

# Сергей Каледин

## Развитие ипотеки в современной России

### План

1. Ипотека
2. История развития ипотеки в России
3. Современный этап российского ипотечного кредитования
4. Программа ипотечного кредитования жилищного строительства
5. Перспективы ипотечного кредитования в 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 строит-

ся 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. История развития ипотеки в России

Ипотека в России имеет долгую и сложную историю.

Первые банки, выдавшие долгосрочные кредиты под залог недвижимости появились во второй половине XVIII столетия. Это были государственные дворянские банки, которые выдавали кредит помещикам, нуждавшимся в деньгах, под залог имения. Стоимость недвижимости вместе с крепостными душами оценивалась специальными комиссиями, и банк выдавал ссуды на 15, 28 или 33 года. Чаще всего кредит составлял 60-70% стоимости имущества.

Первый такой банк был учрежден в 1754 г. с отделениями в Петербурге и Москве. К началу 60-х гг. XVIII в. средства банка оказались замороженными, так как помещики не погашали в срок ссуды и отказывались от уплаты процентов. В 1786 г. Банк для дворянства был реорганизован в Государственный заемный банк, который принимал вклады и выдавал долгосрочные ссуды под залог помещичьих земель и горнозаводских имений, фабричных строений и каменных домов в Петербурге. В 1802 г. к нему был присоединен Вспомогательный для дворянства банк (создан в 1797 г.). Часть средств банка направлялась на финансирование правительства.

После реформы 1861 г. были созданы новые дворянские банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог помещичьих имений исходя из цены земельного участка. К таким банкам относился Государственный дворянский земельный банк (основан в 1885 г.), который выдавал дворянам ипотечные ссуды на льготных условиях в размере 60% стоимости их имений сроком до 66 лет из низкого процента (5,75%, а с 1897 г. – 3,5%) и предоставлял отсрочки платежей без взимания процентов. Кроме государственных, в России действовали и местные дворянские банки. Система дворянских банков просуществовала до середины XIX в., когда Александр II запретил выдачу государственных кредитов и ликвидировал разорившиеся дворянские банки.

Однако ипотечный кредит в России продолжал развиваться. Вскоре появились новые кредитные учреждения – городские кредитные общества и земельные банки. Они выдавали кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами, обеспеченными закладываемой недвижимостью. Собственники недвижимости объединялись в товарищества, внося в виде пая собственные доходные дома. Затем выпускались ценные бумаги общества, подтвержденные имеющейся недвижимостью. По ним гарантировался фиксированный доход (около 5%). Кредитные товарищества добились права конвертировать свои ценные бумаги в государственные обязательства (облигации).

### **3. Современный этап российского ипотечного кредитования**

В начале XX в. Россия имела широкую сеть ипотечных банков. Сформировался прогрессивный вторичный рынок ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимое имущество. Многие из опыта российских ипотечных банков позднее было использовано в других странах.

Развитие системы ипотечного кредитования под залог недвижимого имущества, и прежде всего земли, было приостановлено в октябре 1917 г. Советская власть, ликвидировав частную собственность, в том числе и на землю, практически устранила основу для ипотечного кредитования.

В настоящее время с развитием частных форм собственности началось возрождение ипотеки. В Москве и других крупных городах России (Санкт-Петербурге, Новосибирске, Самаре) созданы первые ипотечные банки. Процесс их становления сложен и противоречив. Это связано с той экономической ситуацией, которая сложилась в стране, – дефицит кредитных ресурсов долгосрочного характера, высокие темпы инфляции и процентные ставки, делающие долгосрочные кредиты практически недоступными для подавляющей части населения. Отсутствие законодательства по ипотеке, несовершенство системы регистрации закладных и

изъятия недвижимости у недобросовестных плательщиков также сдерживают развитие операций по предоставлению ипотечных кредитов в России.

Российские ипотечные банки, тщательно изучая дореволюционный опыт, практику других государств, стараются разработать банковские продукты, способные реально действовать в сложной экономической обстановке. Однако очень немногие вновь созданные ипотечные банки, в большинстве своем представляющие собой обычные универсальные коммерческие бани, могут констатировать действительное проведение операций по ипотечному кредитованию граждан. Следующим шагом развития ипотеки на российском рынке стало создание в 1993 г. Ассоциации ипотечных банков, учредителями которой выступили 16 фирм, девять из них – ипотечные банки. Цель Ассоциации –поддержка законов об ипотеке, преференции банков, которые занимаются ипотечным кредитованием.

# 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.