

**МИРОВОЙ ОПЫТ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
(НА ПРИМЕРЕ США)****Игорь Александрович ДОЛМАТОВИЧ^а, Наталья Викторовна КЕШЕНКОВА^б**

^а доктор экономических наук, профессор кафедры управления и предпринимательства,
Ярославский государственный университет им. П.Г. Демидова, Ярославль, Российская Федерация
dolmigor@yandex.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: отсутствует

^б кандидат экономических наук, консультант по банковским продуктам Ярославского отделения № 17,
Сбербанк России (ПАО), Ярославль, Российская Федерация
keshenkova@yandex.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: отсутствует

* Ответственный автор

История статьи:

Получена 15.11.2017

Получена в доработанном
виде 10.01.2018

Одобрена 24.01.2018

Доступна онлайн 27.02.2018

УДК 336.71**JEL:** G21, G28**Аннотация**

Предмет. Финансово-экономические отношения между участниками рынка ипотечного жилищного кредитования (далее — ИЖК) США по поводу предоставления ипотечных банковских продуктов резидентам и нерезидентам.

Цели. Изучить опыт развития ИЖК в США. Выявить особенности его двухуровневой системы, а также рассмотреть тенденции ее функционирования.

Методология. Диалектический метод исследования теоретических аспектов, комплексный и системный подходы ко всем изучаемым процессам, которые реализованы посредством таких общенаучных методов, как научная абстракция, анализ и синтез, а также применение статистических методов анализа данных.

Результаты. Проведен ретроспективный анализ процессов ИЖК в США, которые претерпевали преобразования в связи с ипотечным кризисом. Выявлены особенности ИЖК в США. Установлены сходства и различия между условиями ИЖК в США и России. Выявлены основные современные тенденции ИЖК в США, к которым относятся, во-первых, сокращение программ ипотечного кредитования, направленных на нерезидентов США, во-вторых, совершенствование законодательства, регулирующего рынок недвижимости и систему ипотечного кредитования. Разработаны предложения по повышению эффективности функционирования института ипотечного жилищного кредитования в России. К области применения результатов исследования относится обоснование возможности использования позитивного опыта США в области ИЖК в России.

Выводы. Особенности ИЖК в США, тенденции его развития, механизмы функционирования могут быть использованы в российской практике.

Ключевые слова: ипотека, задолженность, рынок, кредит

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2017

Для цитирования: Долматович И.А., Кешенкова Н.В. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) // *Финансы и кредит*. — 2018. — Т. 24, № 2. — С. 441 — 454.
<https://doi.org/10.24891/fc.24.2.441>

Введение

По экспертным данным, США входит в список самых благоприятных стран в области ипотечного жилищного кредитования. Согласно статистике более 90% всех сделок с недвижимостью в США приходится на

ипотеку. В России не более 10% граждан прибегают к приобретению жилья с использованием ипотеки. В настоящее время в США около 30 ипотечных банковских программ кредитования, выбор той или иной зависит от цели покупки недвижимости: постоянное проживание, сдача в аренду

купленной недвижимости или участие в инвестиционных проектах¹.

Исследованию рынка ипотечного жилищного кредитования в России и США посвящены труды Н.Б. Косарева, А.А. Туманова [1], Р.Д. Страйка [2], О.В. Пчелинцева, Г.М. Ронкина [3], А.С. Пузанова, Т.Д. Полиди [4], Д.А. Дэниэлла [5], Ч. Хансона, М. Микелсонса [6], Э.К. Трутнева [7], М.И. Либоракиной, С. Сиваева, Г. Ветрова, А. Новикова², А. Туманова³, А.Г. Куликова [8] и др.

История развития ипотечного жилищного кредитования в США

В 20-е — 30-е гг. прошлого века в США возникло перспективное направление — ипотечное жилищное кредитование. Экономический рост США в то время обеспечивался широко развернувшейся тенденцией приобретения в собственность индивидуального жилья частными лицами. В стране возникла необходимость создания регулирующих данный процесс органов. Такими государственными и коммерческими органами явились:

- корпорация жилищного кредитования;
- правительственная национальная ипотечная ассоциация;
- Федеральная национальная ипотечная ассоциация (главный регулирующий орган ипотечного жилищного кредитования, учрежденный в 1938 г. правительством США).

В 1990 г. был создан Гарантний фонд для долговых ипотечных обязательств, который выкупал выпускаемые банками США долгосрочные облигации. Для его создания Всемирный банк предоставил Соединенным Штатам кредит на 15 лет в сумме 500 млн

долл. США с отсрочкой платежа на 7 лет. В Америке стремительно росло число выданных ипотечных жилищных кредитов. Так, например, только в 1980 г. благодаря ипотечным жилищным кредитам 8,5 млн американских семей приобрели в собственность жилье (на это было потрачено около 12 млн долл. США).

А уже в 1990 г. на те же цели банки США выделили заемщикам значительно большую сумму — 3,5 трлн долл. США. Однако при этом качество ипотечных сделок снижалось из-за их массовой выдачи, так как регулятивной структуре их было «не осилить». Как результат — банкротство многих американских банков. Также пострадали и государства, кредитные организации которых получали займы в США под низкую процентную ставку⁴.

За период с 2000 по 2005 г. рынок недвижимости США отличался повышенной привлекательностью, поскольку цены постоянно росли. В данных условиях ипотечные кредиты были крайне выгодны для кредиторов. Это обстоятельство способствовало развитию рынка «нестандартных кредитов», то есть кредитов, выдаваемых по стандартам Fannie Mae и других агентств, поддерживаемых правительством США. Такие кредиты имели высокую степень риска, однако он нивелировался использованием плавающей процентной ставки. Предложения заемщикам делали ипотечные компании, такие как Fannie Mae, Freddie Mac, не имеющие собственного капитала, а не банки. Ипотечные компании в свою очередь обращались к банкам за краткосрочными банковскими кредитами, чтобы выдать ипотечный жилищный кредит. Впоследствии они перепродавали долг инвестору, который, если допускалась просрочка платежей по ипотечному жилищному кредиту, имел право вернуть его обратно первоначальному кредитору. Это оказалось на тот момент слабым звеном сложившейся американской системы. Сначала участники рынка привлекали клиентов,

¹ Оформление кредита при покупке дома в США. URL: http://www.bakler.net/category_314.html

² Ветров Г.Ю., Косарева Н.Б., Либоракина М.И. и др. Российская урбанизация на перепутье: к «городу-саду» или в «город-огород»? URL: http://www.urbanecconomics.ru/sites/default/files/a_urban_iue_2001.pdf

³ Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С., Туманов А.А. Где нам жить? // Эксперт. 2011. № 14.

⁴ Ипотека в США. URL: http://www.realtypress.ru/article/article_543.html

снижая процентные ставки по ипотечным кредитам, а когда прибыльность от выдачи ипотечных кредитов приблизилась к нулю, они стали еще больше снижать требования к заемщикам. Это не способствовало окупаемости кредитов, тем более что целевая аудитория в прошлом, как правило, уже имела проблемы с выплатой долгов.

В 2007 г. цены на недвижимость снизились, в результате реальная стоимость недвижимости не смогла покрывать объемы долговых обязательств. Чтобы компенсировать это снижение, процентные ставки по таким ипотечным кредитам начали возрастать. Данная политика повлекла многочисленные отказы от выплаты ипотечных долгов. В условиях растущего рынка ипотечных жилищных кредитов привлекательность рынка нестандартных кредитов для инвесторов обеспечивалась за счет более высоких процентных ставок по ипотечным кредитам и более низкого уровня дефолта по сравнению с ожидаемым. Как следствие, кредиторы могли сравнительно легко получить банковский кредит для финансирования своей деятельности. В условиях стагнации рынок ипотечного жилищного кредитования потерял привлекательность, соответственно у кредиторов возникли проблемы с получением кредитных ресурсов, а текущей прибыли от операций было уже недостаточно для покрытия возникающих убытков от возросшего количества случаев дефолтов и просрочек платежей по нестандартным кредитам. В подобной ситуации участники рынка нестандартных кредитов испытывали острый дефицит собственных денежных ресурсов и были вынуждены объявлять процедуру банкротства.

В 2008 г. долги достигли рекордных значений, несмотря на то что правительство США принимало меры по снижению процентных ставок по ипотечным кредитам. Общая сумма просроченной задолженности по ипотечным кредитам составила 98 млрд долл. США. Более миллиона граждан США — заемщиков оказались неплатежеспособными и были вынуждены оставить жилье банку. В период 2007—2008 гг. каждый месяц свои дома

оставляли порядка 100 тыс. семей. Банки стали проводить иную политику в области ипотечного кредитования:

- повысились процентные ставки;
- повысились требования к заемщикам (серьезная проверка новых заемщиков, прежде чем одобрить кредит);
- ипотечные программы, которые не предусматривали первоначального взноса, были практически свернуты.

По мнению экспертов, в финансовом кризисе 2008 г. виноваты в первую очередь такие американские ипотечные компании, как Fannie Mae и Freddie Mac, которые выпустили ипотечные облигации под гарантии правительства США (это около 40% американского рынка ипотечного кредитования жилищного сектора). В сентябре 2008 г. названные компании были переданы под управление государству.

Таким образом, ипотечный кризис в США проявился в том, что стоимость ИЖК была больше суммы, полученной заемщиками от продажи приобретенной ими недвижимости. Она не покрывала расходы и задолженность заемщиков по ипотечному кредиту. Стоимость кредита составляла 120—130% от стоимости недвижимости. Очевидно, что такой вид кредитования сопровождали высокие риски.

Таким образом, можно выделить основные этапы развития ипотечного кредитования в США. Они обобщены в *табл. 1*.

В *табл. 2* представлены статистические данные Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) по ИЖК в США за период 2011—2015 гг.

Данные *табл. 2* свидетельствуют об уменьшении количества ипотечных займов к 2015 г., а также об увеличении средней первоначальной суммы ИЖК. К организациям в США, предоставляющим наибольшие суммы ипотечных кредитов, относятся: Wells Fargo & Co, JP Morgan Chase & Co, U.S. Bank Home Mortgage, Bank of America и Quicken Loans Inc. [9].

Индекс доступности жилья характеризует состояние ипотечного рынка США. Стоит отметить, что в период 1991—2015 гг. данный показатель имел тенденцию к росту, составив в 2015 г. 163%. Для сравнения в России он был за этот период в диапазоне от 40 до 60% [10].

В табл. 3 представлена динамика показателей ипотечного кредитования и жилищного строительства в США за период 2008—2015 гг.

По нашему мнению, на ипотечный рынок США в перспективе будет оказывать влияние ряд факторов (табл. 4).

Итак, основные причины ипотечного кризиса в США:

- 1) снижение привлекательности ИЖК;
- 2) увеличение объема нестандартных ипотечных кредитов;
- 3) рост доли невозвратов кредитов среди заемщиков из-за снижения их платежеспособности;
- 4) привлечение кредиторами средств для финансирования возросших объемов нестандартных кредитов путем выпуска краткосрочных высокодоходных ипотечных ценных бумаг (Fannie Mae, Freddie Mac);
- 5) недооценка рисков нестандартных кредитов ведущими рейтинговыми агентствами и присвоение ценным бумагам, обеспеченным такими кредитами, более высоких рейтингов;
- 6) ипотечный кризис приобрел международный характер, поскольку иностранные инвесторы широко участвовали в приобретении ипотечных ценных бумаг, обеспеченных нестандартными кредитами и т.д. [11].

Двухуровневая система ИЖК в США

В США исторически сложилась и действует двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования (англ. — Two-level Mortgage). Основными участниками американского ипотечного рынка являются:

- заемщик (лицо, приобретающее ипотечный кредит на покупку недвижимости);

- кредитор (банк или другое кредитное учреждение, предоставляющее заемщику кредит под залог приобретаемой недвижимости);

- посредник (ипотечное агентство, привлекающее капитал для заемщиков и обеспечивающее ликвидность на рынке);

- инвесторы, приобретающие ценные бумаги, выпущенные на основе ипотечных кредитов [12].

Как правило, ипотечные жилищные кредиты в США выдаются в размере до 200 тыс. долл. США на условиях до 28% PTI и до 80% LTV:

- PTI (Payment-to-Income Ratio) — отношение месячного платежа по кредиту к ежемесячному доходу заемщика;

- LTV (Loan-to-Value Ratio) — отношение суммы кредита к рыночной стоимости залога.

В США чтобы получить ипотеку, нужно выполнить условие о страховании заложенной недвижимости и титула. Страхование жизни и трудоспособности остается на усмотрение заемщика. В данном случае страхование расценивается как эффективный способ управления рисками и защиты от непредвиденных финансовых потерь [13].

На рис. 1 представлено взаимодействие участников системы ИЖК США как на первичном рынке ипотечного кредитования, так и на вторичном.

Двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования в США представлена на рис. 2. Механизмы ее функционирования заключаются в следующем.

1. Если заемщик обращается в банк за ипотечным кредитом, то банк заключает с ним ипотечный договор и одновременно составляется и заемщиком подписывается закладная.
2. После того, как происходит регистрация права собственности на недвижимость, банк вступает в права законного владельца закладной.

3. Закладные по мере их накопления банк объединяет в ипотечные пулы — пакеты однородных ипотечных кредитов со схожими сроками погашения, платежей и размером процентных ставок, и продает посредникам — специализированным ипотечным агентствам. В этом состоит одно из ключевых отличий американской модели ипотечного кредитования от европейской. В США кредиторы не оставляют ипотечные кредиты на своем балансе и не выпускают обеспеченные ими ипотечные ценные бумаги, а передают эту функцию ипотечным агентствам.
4. Агентства уплачивают банку выплаченные заемщику средства, но взамен имеют возможность получать поток будущих платежей от заемщика по кредиту за вычетом комиссии банка. В результате банки получают средства для выдачи новых кредитов, а посредники — возможность зарабатывать на использовании закладных. Для этого ипотечные агентства используют права требования по закладным как обеспечение и выпускают под них долговые обязательства — сквозные ипотечные ценные бумаги (Pass-Through Mortgage Backed Securities, MBS), называемые также агентскими (Agency MBS). Этот процесс известен как секьюритизация.
5. Ипотечные агентства выпущенные ипотечные ценные бумаги размещают на фондовой бирже и передают инвесторам, которые купили бумаги, поток платежей от заемщика за вычетом своей комиссии.
6. Государственная поддержка ипотечных агентств приравнивает MBS по надежности к государственным облигациям. Это делает их доступными для институциональных инвесторов, обеспечивающих ликвидность вторичного ипотечного рынка. Наряду с консервативными инвесторами в агентские MBS вкладывают свои средства и ипотечные инвестиционные фонды недвижимости (Real Estate Investment Trust, REIT)⁵.

⁵ Волохов М.С., Морозова С.А. Сравнительный анализ рынков кредитования США и России // Научное сообщество студентов XXI столетия. Экономические науки: сб. ст. по мат. XXVII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 12. URL: [http://sibac.info/archive/economy/12\(27\).pdf](http://sibac.info/archive/economy/12(27).pdf)

Особенности ИЖК в США

1. *Развитая система рефинансирования ИЖК.* В США и России ипотечные кредиты выдаются на срок от 5 до 30 лет. Однако граждане России стремятся в более короткие сроки погасить кредит, так как средняя годовая процентная ставка по ипотечному кредиту составляет 12%, что в два раза выше ставки, предлагаемой банками США⁶. Американцы не торопятся погашать кредит досрочно, потому что в стране налажена и развита система рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Получить кредит на приобретение недвижимости в США могут люди, достигшие 25 лет, но не старше 75 лет⁷.

2. *Низкая годовая процентная ставка.* В США годовая процентная ставка по ипотечному кредитованию заемщиков варьируется в диапазоне от 3,5 до 7% годовых. Для жителей других стран годовая процентная ставка увеличивается от 1 до 2% из-за риска невозврата по ипотеке. По статистике в России более популярной является фиксированная процентная ставка (Fixed-Rate Mortgage (FRM)), в США — плавающая (Adjustable-Rate Mortgage (ARM)), поскольку она выгодна банкам.

Для расчета плавающих ставок могут использоваться различные модели, но наиболее распространена модель гибридной процентной ставки, когда определенное количество лет (как правило, от 1 года до 10 лет) заемщик выплачивает минимальную фиксированную процентную ставку, а потом в течение оставшегося периода погашения (в среднем от 15 до 30 лет) ставка меняется периодически. Так, к примеру, формула 5/1 предполагает выплаты в течение 5 лет по фиксированной ставке, а затем она будет изменяться один раз в год.

⁶ Коростелева Т.С., Кириллов А.В. Развитие системы ипотечного кредитования как инструмента решения жилищной проблемы граждан // Финансы и кредит. 2012. № 9. С. 53—62. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-sistemy-ipotechnogo-kreditovaniya-kak-instrumenta-resheniya-zhilishchnoy-problemy-grazhdan>

⁷ Ипотечные ставки в США. URL: <http://bankivpitere.ru/stati/1043-ipotechnye-stavki-v-ssha>

Кредиты с плавающей процентной ставкой распространены в Европейском союзе и США⁸.

3. *Банки США активно работают по предоставлению ипотечных кредитов покупателям как на первичном рынке жилья, так и на вторичном.* В США банки работают на обоих рынках, поскольку квартиры и дома продаются в достроенном виде, что гарантированно обеспечивает им предмет залога.

4. *У потенциального заемщика имеется возможность выбора банка, исходя из предоставления более выгодных условий по первоначальному взносу.* В США и России, как правило, первоначальный взнос по ипотечному кредитованию составляет от 10 до 50% от цены квартиры [14]. В то же время в США клиент может найти банк, который кредитует и без первоначального взноса.

5. *Предоставление ИЖК гражданам США имеет массовый характер.* Ипотека весьма популярна в США, поскольку банки стараются создать программы, обеспечивающие доступность ИЖК для различных групп населения страны. Так, в США на сегодняшний день функционирует широкий спектр программ ипотечного жилищного кредитования для таких категорий граждан, как малообеспеченные, ветераны, жертвы катастроф (которые лишились жилья), пенсионеры, граждане, использующие энергосберегающие системы и т.д.

6. *Банки США принимают к учету все доходы клиента при оформлении ипотечного кредита:* не только доход клиента от заработной платы, но и другие его накопления, в том числе пенсионные, а также дивиденды, и поступления от арендной платы⁹.

7. *ИЖК в США предоставляются как для резидентов, так и для иммигрантов.* Банки предлагают специальные ипотечные

программы, ориентированные на предоставление кредитов под недвижимость иностранцам¹⁰. Ипотечное кредитование нерезидентов обычно проходит в рамках программы Foreign National Loan.

В США также действует широкий выбор кредитных программ на покупку жилой и коммерческой недвижимости.

С помощью интерактивной карты на сайте www.Bankrate.com потенциальный заемщик может найти более подробную информацию по банкам и ставкам ипотечного кредитования конкретного штата/города¹¹.

Также в США при оформлении сделки купли-продажи удаленно вопрос кредитования решается дистанционно, и покупатель получает все документы экспресс-почтой в стране его проживания. При этом стоит учитывать, что к каждому потенциальному клиенту банки подходят индивидуально, поэтому необходимый пакет документов каждому приходится формировать в зависимости от обстоятельств. В среднем срок оформления кредита составляет 45 дней¹².

По мнению авторов, для повышения эффективности ИЖК в России необходимо использовать опыт США, то есть:

- 1) развивать систему рефинансирования ИЖК для клиентов (погашение остатка кредита путем оформления кредита в другом банке с меньшей процентной ставкой);
- 2) разрабатывать разнообразные программы ипотечного кредитования для различных категорий граждан России в зависимости от их социального статуса и реальных доходов;
- 3) использовать программы ИЖК с плавающей ставкой;
- 4) разработать программы ИЖК для приобретения коммерческой недвижимости.

⁸ Кредит в США: ставки, ипотека, кредит на машину и другие кредиты. URL: <http://immigrant.today/article/7443-kredit-v-ssha-stavki-ipoteka-kredit-na-mashinu-i-drugie-kredity.htm>

⁹ Обзор системы ипотечного кредитования в США. URL: <https://biznes-prost.ru/obzor-sistemy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-ssha.html>

¹⁰ Лебедев А.Ю., Колесник А.В. Ипотечное кредитование в России — недостатков все больше. URL: <http://www.bankist.ru/article/140612/260/>

¹¹ Ипотечное кредитование в США. URL: <http://myhome-myrest.ru/usa/ipotechnoe-kreditovanie.html>

¹² Как берут ипотеку в США. URL: <http://pora-valit.livejournal.com/1594711.html>

Заключение

Исследование опыта ИЖК в США свидетельствует о том, что история развития ипотечного кредитования в Соединенных Штатах претерпевала определенные преобразования в связи с ипотечным кризисом.

Выявлена главная особенность двухуровневой системы ИЖК в США, которая заключается в том, что кредиторы не оставляют ипотечные кредиты на своем балансе и не выпускают обеспеченные ими ипотечные ценные бумаги, а передают эту функцию ипотечным агентствам.

Также к особенностям ипотечного кредитования в США относится:

– развитая система рефинансирования ИЖК;

- низкая годовая процентная ставка;
- активная работа банков США по предоставлению ипотечных кредитов покупателям как на первичном рынке жилья, так и на вторичном;
- возможность потенциального заемщика выбора банка исходя из более выгодных условий по первоначальному взносу;
- ИЖК имеет массовый характер предоставления;
- банками США рассматриваются все доходы клиента при оформлении ипотечного кредита;
- ИЖК предоставляется как резидентам, так и иммигрантам.

Таблица 1**Основные этапы развития ипотечного кредитования в США за период 1930 – 2016 гг.****Table 1****The main stages of mortgage lending development in the USA during 1930 – 2016**

Этап	Период	Название и сущность этапа
1-й этап	1930 – 1969	Образование органов, регулирующих ИЖК в США
2-й этап	1970 – 1980	Активное предоставление ипотечных кредитов в США
3-й этап	1981 – 1999	Создание Гарантийного фонда для долговых ипотечных обязательств. Выдача ИЖК приобрела массовый характер, качество кредитных сделок ухудшилось. Банкротство многих известных банков в США
4-й этап	2000 – 2005	Развитие рынка нестандартных ипотечных кредитов
5-й этап	2006 – 2008	Снижение стоимости недвижимости, увеличение процентной ставки по ИЖК банками США, увеличение просроченной задолженности по ИЖК заемщиков. Высокий уровень безработицы. Максимальный прирост индекса доступности жилья
6-й этап	2009 – 2012	Увеличение количества ипотечных кредитов, снижение средней ставки по ипотечному кредиту, увеличение доли погашенных кредитов
7-й этап	2013 – 2015	Снижение количества ипотечных займов, уменьшение объема ипотечного портфеля, повышение средней первоначальной суммы ипотечного кредита, уменьшение доли просроченной задолженности по ИЖК заемщиков
8-й этап	2016 – н.в.	Высокая стоимость жилья, низкие ставки по ипотечным кредитам, медленное снижение объема просроченной задолженности по ипотечным кредитам

Источник: авторская разработка*Source:* Authoring**Таблица 2****Статистические данные по ИЖК в США (за период с 2011 по 2015 г.)****Table 2****Statistical data on mortgage lending in the USA (from 2011 to 2015)**

Показатель	2011	2012	2013	2014	2015
Количество ипотечных займов	953 323	1 328 661	1 298 536	967 854	319 541
Объем выданного ипотечного портфеля, млрд долл. США	207,8	295,5	283,2	212,3	75,7
Соотношение величины займа и стоимости приобретаемой недвижимости, %	67,9	68,6	71,4	76	73,1
Соотношение месячных выплат (в том числе страховых) и месячного дохода, %	32,3	31,4	32,6	34,4	33,8
Средняя ставка по ипотечному кредиту, %	4,29	3,61	3,75	4,28	3,84
Доля погашенных кредитов, %	47,2	19,4	13,5	10,7	1,6
Доля оставшихся кредитов, %	52,7	80,6	86,5	89,3	98,4
Доля кредитов с уровнем просрочки от 180 дней, %	0,3	0,1	0,1	0	0

Источник: по данным сайта Mortgagestats.com. URL: <http://www.mortgagestats.com>*Source:* Mortgagestats.com. URL: <http://www.mortgagestats.com>

Таблица 3**Динамика показателей ипотечного кредитования и жилищного строительства в США (2009 – 2015 гг.)****Table 3****Dynamics of indicators of mortgage lending and housing construction in the USA (2009 – 2015)**

Показатель	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Общий объем продаж жилья в стране	4 609	4 708	4 504	4 566	5 519	5 377	5 761
Продажи нового жилья, тыс. ед.	485	374	322	303	429	437	501
Продажи жилья на вторичном рынке, тыс. ед.	4 124	4 334	4 182	4 263	5 090	4 940	5 260
Изменение цены на жилье (на основе индекса Fanni Mae Home Price Index), %	10,3	4,7	4,3	3,2	7,9	4,4	5,1
Средневзвешенная процентная ставка (по ипотеке с постоянной ставкой), %	6	5	4,7	4,5	4	4,2	3,9
Объемы ипотечного кредитования на приобретение односемейных домов, млрд долл. США	1 580	1 884	1 701	1 362	1 866	1 301	1 690
Удельный вес рефинансированных ипотечных кредитов, %	52	69	65	66	60	40	47
Удельный вес кредитов с переменной процентной ставкой, %	7	4	5	6	7	9	8
Общий объем выданных ипотечных кредитов в стране, млрд долл. США	11 915	11 712	11 360	11 177	10 802	10 874	11 011

Источник: составлено по: Annual Report Pursuant to Section 13 or of the Securities Exchange Act of 1934 (for the fiscal year ended December 31, 2015). — Federal National Mortgage Association, 2016. — P. 16.

Source: Annual Report Pursuant to Section 13 or of the Securities Exchange Act of 1934 (for the fiscal year ended December 31, 2015). Federal National Mortgage Association, 2016. P. 16.

Таблица 4**Факторы, которые будут оказывать влияние на ипотечный рынок США в перспективе****Table 4****The factors which will impact the U.S. mortgage market in the long term**

Фактор	Сущность фактора
Экономические конъюнктурные факторы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличение спроса на рынке строительства жилья на фоне стабилизации инфляции и экономики страны. 2. Улучшение качественных показателей рынка ипотечного кредитования. 3. Повышение доступности ипотечных кредитов по причине понижения процентных ставок по ипотечным кредитам. 4. Повышение цен за аренду недвижимости, что скажется на повышении ее привлекательности. 5. Увеличение активности заемщиков как следствие роста доверия со стороны потребителя
Дальнейшие тенденции рынка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Снижение уровня доходности ИЖК по причине уменьшения процентной маржи. 2. Стабилизация спроса и цен на жилье из-за расширения прав выкупа имущества в залоге. 3. Расширение объемов сделок в области страхования (за счет рынка RMBS), это оживит аппетит к риску у инвесторов. 4. Рост индекса ABX, фиксирующего стоимость пула ипотечных закладных типа subprime, это повысит потенциал использования вторичных RMBS
Развитие правового поля	<ol style="list-style-type: none"> 1. Уменьшение количества государственных ипотечных агентств на рынке, что будет способствовать развитию ИЖК частными субъектами. 2. Усиление государственного надзора за сферой ИЖК. 3. Внедрение новых нормативов по рискам, что даст стабилизацию нормативов достаточности капитала. 4. Продолжение принятия мер по защите интересов потребителей услуг рынка ИЖК в целях придания рынку большей прозрачности
Технологические факторы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Повышение требований к информационным банковским сервисам, обслуживающим ИЖК. 2. Необходимость улучшения информационных банковских сервисов, обслуживающих процессы ИЖК; это повысит расходы на разработку и внедрение информационных технологий

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 1**Взаимодействие участников ИЖК на первичном и вторичном рынках ипотечного кредитования в США (американская модель ипотечного кредитования)****Figure 1****Interaction of participants of housing mortgage lending in primary and secondary markets of mortgage lending of the USA (the U.S. mortgage lending model)**

Первичный ипотечный рынок	Вторичный ипотечный рынок
Взаимодействие на уровне заемщик — банк — это первичный ипотечный рынок. Здесь инструментом является ипотечный кредит (Mortgage)	Взаимодействие на уровне банк — посредник — инвестор — это вторичный ипотечный рынок. Инструментом являются выпускаемые ипотечными агентствами ценные бумаги (Mortgage Securities), которые обеспечены ипотечными кредитами первичного рынка

Источник: авторская разработка

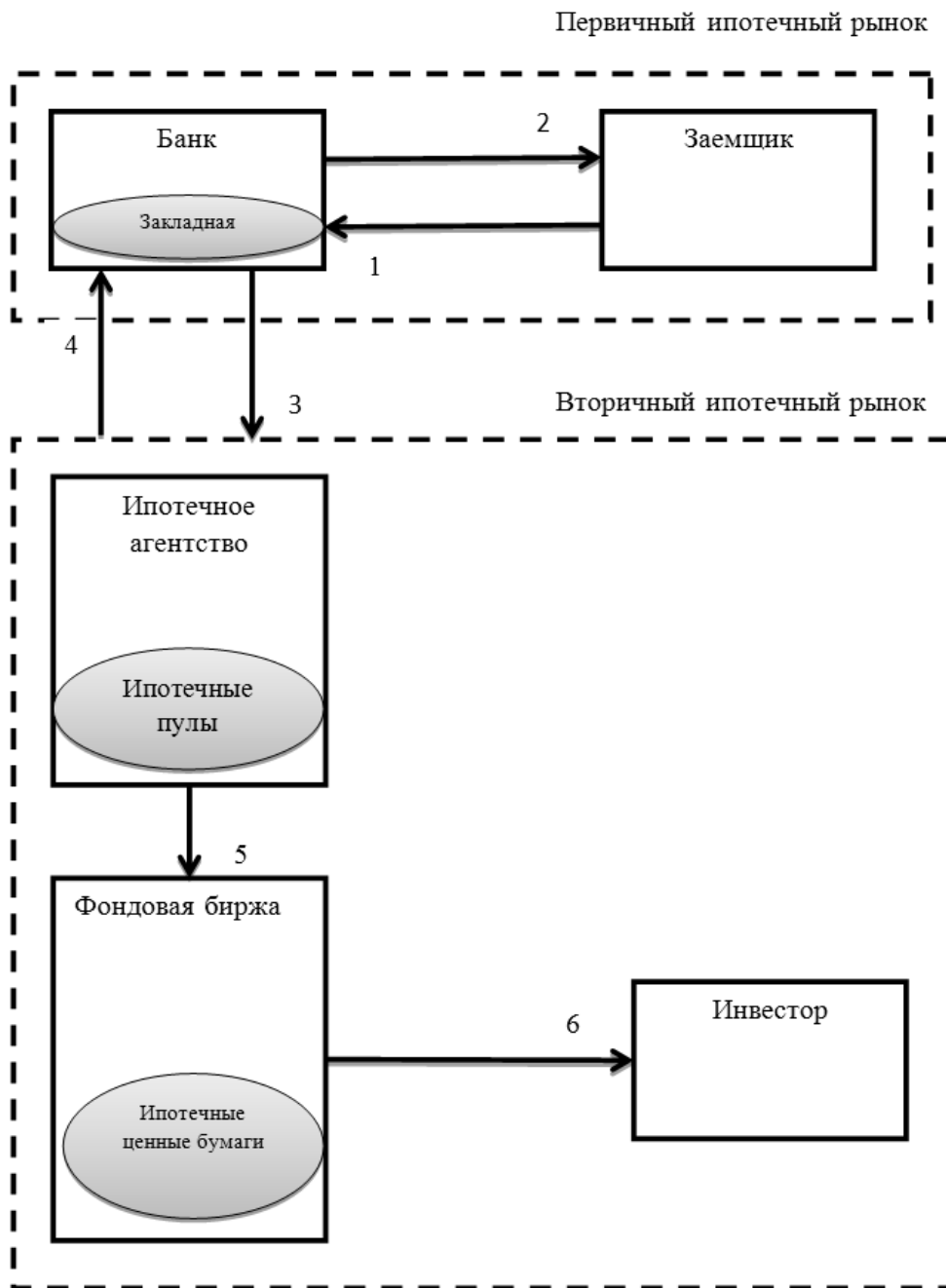
Source: Authoring

Рисунок 2

Двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования в США

Figure 2

The two-tier housing mortgage lending system in the USA



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. Косарева Н., Туманов А.А. Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России // Рынок ценных бумаг. 2007. № 20. С. 50—54. URL: <http://www.rcb.ru/rcb/2007-20/8726/>
2. Limonov L.E., Renard V. (Eds). *Russia: Urban Development and Emerging Property Markets*. Paris, Leontief Centre-ADEF Publ., 1995, 217 p.
3. Косарева Н.Б., Пчелинцев О.В., Ронкин Г. На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики. 1990. № 8. С. 80—88.
4. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития: монография. М.: НИУ ВШЭ, 2015. 387 с.
5. Косарева Н., Страйк Р., Пузанов А., Дэниэлл Дж. *Income Adjustments When Raising Rents in Post-Soviet Economics: Housing Allowances or Wage Increases? Analysis for Moscow*. Washington, The Urban Institute, 1992.
6. Косарева Н.Б., Страйк Р., Пузанов А.С. и др. Внедрение пособий на жилье в России: Рационализация арендного сектора. М.: Институт городских исследований, 1992. 114 с.
7. Косарева Н.Б., Трутнев Э.К. Роль государства в развитии рынка земли и иной недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. № 7. С. 89—101.
8. Куликов А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (точка зрения) // Деньги и кредит. 2010. № 11. С. 3—12. URL: http://www.cbr.ru/Content/Document/File/27042/kulikov_11_10.pdf
9. Косарева Н.Б., Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н. и др. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. М.: Дело, 2010. 256 с.
10. Кириллов А.В., Коростелева Т.С. Система ипотечного жилищного кредитования в России: сравнительный анализ, закономерности, проблемы и перспективы развития. Saarbrücken: LAP Lambert Academic Publishing, 2012. 262 с.
11. Сытник М.М. Рынок банковского кредитования в РФ: аналитический аспект // Международный научно-исследовательский журнал. 2015. № 5-3. С. 77—83. URL: <https://research-journal.org/economical/rynok-bankovskogo-kreditovaniya-v-rfanaliticheskij-aspekt/>
12. Мусаев Р.А., Клешко Д.В. Развитие системы рефинансирования банковского сектора России // Финансовый журнал. 2015. № 2. С. 42—51. URL: http://www.nifi.ru/images/FILES/Journal/Archive/2015/2/fm_2015_2.pdf
13. Арт Я.А. Разговор с банкиром: беседы о финансах, 2008—2013. М.: ИА Банкир, 2013. 656 с. URL: <http://www.finarty.ru/site/public/elfinder/Listalki/Razgovor-1/files/assets/basic-html/page8.html>
14. Минц В. О факторах динамики цен на жилую недвижимость // Вопросы экономики. 2007. № 2. С. 111—121.

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

**THE WORLD'S BEST PRACTICES IN HOUSING MORTGAGE LENDING:
EVIDENCE FROM THE USA****Igor' A. DOLMATOVICH^{a,*}, Natal'ya V. KESHENKOVA^b**^a P.G. Demidov Yaroslavl State University, Yaroslavl, Russian Federation
dolmigor@yandex.ru
ORCID: not available^b Sberbank of Russia, Yaroslavl Office No. 17, Yaroslavl, Russian Federation
keshenkova@yandex.ru
ORCID: not available

* Corresponding author

Article history:Received 15 November 2017
Received in revised form
10 January 2018
Accepted 24 January 2018
Available online
27 February 2018**JEL classification:** G21, G28**Keywords:** mortgage, debt,
market, loan**Abstract****Subject** This article discusses the financial and economic relations between participants of the U.S. mortgage lending market concerning the provision of mortgage banking products to both residents and non-residents.**Objectives** The article aims to consider the U.S. mortgage lending practices.**Methods** For the study, we used the dialectical research method, comprehensive and systems approaches, and statistical methods.**Results** Having analyzed the U.S. current mortgage lending practices, we have developed and now present certain proposals to improve the functioning of the housing mortgage lending institution in Russia.**Conclusions** The article expresses our opinion that some mechanisms of the U.S. residential mortgage system's functioning can be used in Russian practice.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2017

Please cite this article as: Dolmatovich I.A., Keshenkova N.V. The World's Best Practices in Housing Mortgage Lending: Evidence from the USA. *Finance and Credit*, 2018, vol. 24, iss. 2, pp. 441 – 454.
<https://doi.org/10.24891/fc.24.2.441>**References**

1. Kosareva N.B., Tumanov A.A. [The U.S. subprime mortgage crisis: the causes and lessons for Russia]. *Rynok Tsennykh Bumag*, 2007, no. 20, pp. 50 – 54.
URL: <http://www.rcb.ru/rcb/2007-20/8726/> (In Russ.)
2. Limonov L.E., Renard V. (Eds) *Russia: Urban Development and Emerging Property Markets*. Paris, Leontief Centre-ADEF, 1995, 217 p.
3. Kosareva N.B., Pchelintsev O.V., Ronkin G. [On the way towards the housing reform: analysis and prognosis]. *Voprosy Ekonomiki*, 1990, no. 8, pp. 80 – 88. (In Russ.)
4. Kosareva N.B., Polidi T.D., Puzanov A.S. *Zhilishchnaya politika i ekonomika v Rossii: rezul'taty i strategiya razvitiya: monografiya* [Housing policy and economics in Russia: results and development strategy: a monograph]. Moscow, HSE Publ., 2015, 387 p.
5. Kosareva N., Struyk R., Puzanov A., Daniell J. *Income Adjustments When Raising Rents in Post-Soviet Economics: Housing Allowances or Wage Increases? Analysis for Moscow*. Washington, The Urban Institute, 1992.

6. Kosareva N.B., Struyk R., Puzanov A.S. et al. *Vnedrenie posobii na zhil'e v Rossii: Ratsionalizatsiya arendnogo sektora* [Implementation of housing allowance in Russia: the rental sector rationalization]. Moscow, Urban Research Institute Publ., 1992, 114 p.
7. Kosareva N.B., Trutnev E.K. [The government role in the development of the land market and other realty]. *Imushchestvennye Otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2003, no. 7, pp. 89—101. (In Russ.)
8. Kulikov A.G. [Mortgage and the housing problem in Russia (a point of view)]. *Den'gi i kredit = Money and Credit*, 2010, no. 11, pp. 3—12.
URL: http://www.cbr.ru/Content/Document/File/27042/kulikov_11_10.pdf (In Russ.)
9. Kosareva N.B., Kopeikin A.B., Rogozhina N.N. et al. *Razvitie ipotechnogo kreditovaniya v Rossiiskoi Federatsii* [Mortgage credit development in the Russian Federation]. Moscow, Delo Publ., 2010, 256 p.
10. Kirillov A.V., Korosteleva T.S. *Sistema ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii: sravnitel'nyi analiz, zakonomernosti, problemy i perspektivy razvitiya* [The mortgage credit system in Russia: a comparative analysis, regularities, problems, and the development prospects]. Saarbrücken, LAP Lambert Academic, 2012, 262 p.
11. Sytnik M.M. [Market of bank crediting of the Russian Federation: an analytical aspect]. *Mezhdunarodnyi Nauchno-Issledovatel'skii Zhurnal = International Research Journal*, 2015, no. 5-3, pp. 77—83. URL: <https://research-journal.org/economical/rynok-bankovskogo-kreditovaniya-v-rf-analiticheskij-aspekt/> (In Russ.)
12. Musaev R.A., Kleshko D.V. [Development of refinancing system of the Russian banking sector]. *Finansovyi Zhurnal = Financial Journal*, 2015, no. 2, pp. 42—51.
URL: http://www.nifi.ru/images/FILES/Journal/Archive/2015/2/fm_2015_2.pdf (In Russ.)
13. Art Ya.A. *Razgovor s bankirom: besedy o finansakh, 2008—2013* [A dialogue with a banker: conversations on finance]. Moscow, IA Bankir Publ., 2013, 656 p.
URL: <http://www.finarty.ru/site/public/elfinder/Listalki/Razgovor-1/files/assets/basic-html/page8.html>
14. Mints V. [On factors of housing prices dynamics]. *Voprosy Ekonomiki*, 2007, no. 2, pp. 111—121. (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.