

С.В. КАЛЕДИН

**Ипотечные
банки в странах
Запада**

Учебное пособие

Сергей Каледин

**Ипотечные банки
в странах Запада**

«Автор»

2026

Каледин С.

Ипотечные банки в странах Запада / С. Каледин — «Автор»,
2026

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.

© Каледин С., 2026

© Автор, 2026

Содержание

1. Ипотека	6
2. Понятие об ипотечных банках	7
Конец ознакомительного фрагмента.	8

Сергей Каледин

Ипотечные банки в странах Запада

План

1. Ипотека
2. Понятие об ипотечных банках
3. Развитие ипотечных банков за рубежом

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. Понятие об ипотечных банках

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.

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.