



**Ипотечное кредитование** является достаточно новой программой для России.

Если в США при помощи ипотеки приобретается примерно 80% жилой площади, а в европейских странах этот процент, хотя и ниже, тем не менее, держится на хорошем уровне, то Россия значительно отстаёт. Это указывает на то, что Россия обладает большими перспективами для развития **ипотеки**.

Таким образом, появляется необходимость создавать ипотечные фонды. Это связано с особенностями **ипотечного кредитования**. Банк выдаёт **ипотечный кредит** за счёт привлечения депозитов вкладчиков.

### **Кредит**

выдаётся на довольно длительный срок, а срок вкладов гораздо меньше. Поэтому банк оказывается в нестабильном положении. Он обязан вернуть деньги с депозита вкладчика он по его первому требованию, а эти средства в данный момент вложены в ипотечное кредитование. Для избежания такой ситуации и создаются ипотечные фонды, которые должны быть главным инструментом секьюритизации, которая является способом рефинансирования ипотечных кредитов.

Каким же образом работает механизм секьюритизации? Выданные **ипотечные кредиты** сопровождаются ценными бумагами – закладными. Эти ценные бумаги не подвергаются котировке, то есть на них нет цены, но они дают возможность получить

### **кредит**

и проценты по нему. Эти закладные у банков выкупаются ипотечными фондами. В результате ипотечный фонд получает права требования по кредитам. После заключения сделки ипотечный фонд может выплачивать своим пайщикам дивиденды.

В результате банки получают возможность вернуть свои деньги, а инвестиционные фонды получают прибыль на закладных. Инвестиционные фонды могут работать по

разным схемам. Так, к примеру, можно платить пайщикам все суммы платежей, которые поступили за определённый срок, а можно отдавать промежуточный доход, который поступил в виде процентов, сумма основного долга может быть использована для покупки новых закладных. Именно по такой схеме и работают российские ипотечные фонды. Есть также третья схема, при которой производится инвестиция всех полученных денежных средств в новые закладные, пайщики же получают исключительно окончательный доход. Но в России сложились такие условия экономики, при которых инвесторы не доверяют долгосрочным инвестициям, в связи с этим и схема не действует.

Сегодня в России действует 10 закрытых ипотечных фондов. Стоимость пая в них составляет от десяти тысяч рублей до ста миллионов. В качестве инвесторов могут выступать как финансовые организации, так и частные лица. Доходы таких фондов на данный момент равны 10-13% годовых. Акции Ипотечных фондов отличает высокая надёжность и ликвидность.