Министерство образования и науки РФ

Федеральное агентство по образованию

Иркутский государственный технический университет

Факультет Бизнеса и Управления

Кафедра финансы и кредит

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

по дисциплине: Организация деятельности коммерческого банка

на тему:

Ипотечное кредитование: особенности и перспективы развития.

**Выполнил:**

**студент гр. ФК-06-2**

**Убугунов А.**

**Проверил:**

**Тимошкова А.М.**

Иркутск 2010

**Содержание:**

Введение………………………………………………………………3

Глава 1. Сущность и история развития ипотечного кредитования

1.1. Зарождение института ипотеки……………………………………………4

1.2 Инструменты ипотечного кредитования, схемы расчетов платежей по кредитам………………………………………………………………………...10

1.3 Механизм ипотечного кредитования……………………………….……..16

1.4 Риски ипотечного кредитования…………………………………….…….21

1.5 Основы ипотечного рынка………..………………………………….…….26

1.6 Мировой опыт ипотечного кредитования………………………………...29

Глава 2. Ипотечное кредитование в Росси и перспективы ее развития

2.2 Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе….….31

2.3 Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России………………………………………………………………………..….32

Заключение…………………………………………………………...37

Список литературы………………………………………………......38

**Введение:**

Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. Во-первых, в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе.

Целью данной курсовой работы является изучение ипотечного кредитования, выявление наиболее значительных проблем в функционировании ипотечного кредитования и рассмотрение возможных путей их решения.

Этой цели были подчинены следующие основные задачи исследования:

1. Провести анализ истории развития института ипотеки;
2. Изучить инструменты, механизмы и риски ипотечного кредитования;
3. Обобщить мировой и отечественный опыт ипотеки жилища для выявления перспективы его использования в современных российских условиях.

**Глава 1. Сущность и история развития ипотечного кредитования**

1.1. Зарождение института ипотеки

Ипотека как элемент хозяйственной жизни уходит глубокими корнями в историю. Само понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Его ввел архонт Солон в VI веке до н. э., предшественник солона – Драконт – ввел порядок (в 621 г. До н. э.), согласно которому любые посягательства на частную собственность и ее движимую часть сурово карались. В 594 г. до н. э. Солон осуществляет свои знаменитые реформы, в том числе отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, по которой вымороченное имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Теперь каждый получил право расставаться и завещать «собственность» по своему усмотрению. Первоначально в Афинах залогом с подобного рода обязательств была личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для перевода личной собственности в имущественную Солон и предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и назвали ипотекой.

На таком столбе, получившем название "ипотека" (от греч. hypotheka – подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли.

Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности.

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В период правления императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков. Уже тогда существовало около 50 банков и действовало более 800 ростовщических и меняльных контор. Банки становились специализированными. Развивались различные банковские институты: коммунальные, религиозные и другие, возникали прообразы сберкасс, сберегательных ассоциаций и т.п. Государство всегда оказывало большую поддержку ипотечному кредитованию. Для этого создавались специальные социальные институты. При императоре Траяне были созданы финансовые алиментарные фонды для поддержки вдов и сирот, предоставляющие ипотечные кредиты под 5 % годовых - это был самый низкий процент в Риме в то время (аналогичные финансовые системы были образованы в России в Х1Х в.).

Институт ипотеки (залога недвижимости) в течение относительно небольшого времени прошел эволюцию от фидуции (fiducia, от лат. - сделки на доверии или доверительной сделки, первой формы вещного обеспечения), к более прогрессивной стадии - пигнусу и далее к ипотеке. Здесь необходимо пояснить, что первая стадия "фидуция" возникла и развивалась в древнеримском праве. В начале развития классического римского права появился "пигнус" (pignus, от лат., неформальный залог), и лишь затем собственно "ипотека". При этом сами договоры о залоге первоначально были лишь дополнительными при первичных кредитных соглашениях (договорах).

Основная суть "фидуции" заключалась в том, что сразу по заключению договора официально устанавливались права кредитора на закладываемую недвижимость, сам предмет передавался в "fiducia" и кредитор обязан был возвратить недвижимость после исправного и своевременного исполнения договора. Сделка (или договор) "фидуция" также прошла свою эволюцию.

На первом этапе развития института "фидуции" должник не обладал практически никакой защитой и кредитор сам решал, что ему выгоднее: или требовать от заемщика выплаты долга, или не возвращать ему имущество. В дальнейшем было введено официальное положение к документу о залоге (actio fiducia), которое отменяло эту достаточно выгодную альтернативу кредитора.

Но все равно в технологии сделки оставались достаточно серьезные правовые моменты, которыми мог воспользоваться кредитор и которые были невыгодны заемщику.

Следующая стадия развития института ипотеки несла достаточно прогрессивный характер, защищая заемщика от своевольных действий кредитора.

Договор "пигнуса" (договор о залоге на стадии "пигнуса") предусматривал передачу закладываемой недвижимости уже не в собственность, а только во владение ею и только как гарантии исполнения взятого заемщиком обязательства. Более того, должники имели право требовать, чтобы кредитор не пользовался данной недвижимостью, а только хранил ее. За кредитором оставалось условное право продать закладываемую вещь, чтобы возместить свои средства, только при неисполнении заемщиком взятых им обязательств. При этом уже тогда кредитору было запрещено оставлять продаваемую недвижимость (предмет залога) у себя. В случае невыполнения взятых обязательств должником, кредитор после продажи недвижимости возвращал всю разницу между выручкой за недвижимость и остатком долга заемщику. Данный вид сделок тщательно регламентировался. Требования, не входящие в регламентацию были предметом особого судебного разбирательства.

Появление последней стадии института ипотеки - собственно самой ипотеки - было обосновано политическими и экономическими условиями того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования в Риме и массовая передача земель арендаторам привели к возникновению классического института ипотеки. По существующему законодательству ни одна действующая правовая форма не подходила для гарантирования этого вида сделок между собственниками земель (латифундистами) и арендаторами, так как мелкие арендаторы не имели ничего кроме орудий труда, которые они в силу своей профессии не могли заложить. Выходом из этой ситуации было введение новой формы залога - залога арендаторами самих орудий труда, причем без передачи предмета залога во владение арендодателя.

Позже новый вид залога распространился на другие и, в частности, на залог недвижимости. Таким образом, возник институт ипотеки, который был, во-первых, договором о залоге, во-вторых, договором о гарантии, что взятые заемщиком обязательства будут выполнены, на основании чего при неисполнении должником обязательства возникало право кредитора истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы оставшихся долгов заемщика. Свидетельством данного соглашения были сначала простые соглашения между заемщиком и кредитором, позже, в постклассическое время, составлялись официальные и неофициальные документы, которые уже обладали правовой силой. Такой же силой обладали частные документы, подписанные тремя и более свидетелями. Институт классической ипотеки также проходил свои этапы и свою эволюцию. Вводились различные легальные ипотеки, действовавшие без согласия сторон. В них включались ипотеки по закону (императора): ипотека инвестора на инвестиции, ипотека "фиска" на имущество неплательщика налогов, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужа, ипотека церкви и так далее.

Необходимо отметить, что все виды ипотеки (может быть, за исключением ипотеки церкви) сохранились и действуют до настоящего времени во многих странах. В тот же период начали действовать субординированные по времени ипотеки, принцип которых был единственным: "qui prior est tempore potior est jure" - кто первый (во времени), тот и сильнее в праве. Уже в постклассическом римском праве стали возникать субординированные ипотеки для упорядочения взаимоотношений между кредиторами в зависимости от рода ипотеки. Во-первых, ипотека делилась по законодательной принадлежности - по степени ее важности, установленной законом. Причем наибольшую силу имели ипотеки "по закону" - фискальные, далее следовали ипотеки, оформленные официальными документами, за ними - ипотеки, оформленные частными документами и лишь затем - ипотеки, оформленные простыми соглашениями.

Ипотека, ранжированная по виду (роду), всегда была наиболее приоритетной, и лишь после установления ранга (приоритетности) данной ипотеки, в соответствии со временем их оформления ранжировали остальные. В связи с тем, что преимущество, принадлежащее первым субординированным ипотекам, а также их кредиторам, угрожало правам младших (или последующих) кредиторов, несло невыгодные для них условия, младшие кредиторы имели право - сами расплатиться со всеми предыдущими кредиторами по долгам первым ипотек и сами осуществлять торги заложенного имущества в случае невыплаты долга заемщиком. При этом, кредиторы никогда не имели права на приобретение данной недвижимости в собственность, так как это противоречило бы правовой сути ипотеки, устанавливающей равные права для обеих сторон залога (в противном случае различные злоупотребления кредиторов с недвижимостью мешали бы становлению и широкому распространению ипотеки как массового инвестиционного института). Лишь в исключительных случаях по разрешению государственного органа данное право могло перейти к кредитору с условием предоставления должнику дополнительного срока (2 лет) для выплаты долга.

Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных сделок была велика. Достаточно сложные по структуре сделки требовали контроля и регулирования, отлаженной регистрационной системы. В связи с ослаблением этих государственных функций с закатом эпохи Древнего мира, институт ипотеки перестал существовать в течение нескольких веков.

Постепенно ипотека входит и в средневековое законодательство. В Германии не ранее XIVстолетия (до этого господствует принцип личной ответственности за долги, во Франции - с конца XVI в. действовала негласная ипотека. В законодательстве европейских стран ипотека имеет уже две характерные черты. Во-первых, она применима только к недвижимости; во- вторых, продажа заложенного имения производится не самим кредитором, а при посредстве суда. Для кредитора ипотека становится самым верным способом получить «обеспечение по долгам», не принимая в свое владение имение должника и не опасаясь конкуренции кредиторов. Ипотека становится надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу. Средневековые кодексы сохранили определение, что «внесенная ипотека по самой своей природе не делима, она основана на праве получения удовлетворения». «Hypotheka est tota in tota, et tota in qualibet parte»-право получения удовлетворения остается на целом предмете, обремененном ипотекой, пока существует какая-либо часть обязательства. Отдельная продажа частей не лишала кредитора права требовать удовлетворения из них долга в полной сумме. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение) и не зависела от смены владельца.

Ипотечное право самостоятельно существовать не может. Если нет права, в обеспечение которого ипотека установлена, то не может быть и ипотеки, ибо нет предмета, подлежащего обеспечению. Недействительность или прекращение требования влечет за собой недействительность или прекращение ипотеки, но не наоборот. Это значение ипотеки признано не только изначально римским правом, но и рядом законодательств европейских стран. По римскому праву ипотека распространялась на требование и на все его составляющие, включая проценты с ипотеки и издержки, понесенные кредитором с целью получения удовлетворения. По ипотечному законодательству ряда стран в XVII-XIX столетиях капитальная сумма требования определялась ее провозглашением (в соответствии с гласностью), ее размером (фиксированным в ипотечной книге), наросшими на сумму процентами, но при условии, что они обозначены в книге записей. При рецепции римского права ипотека перешла в европейское законодательство. В дореволюционной России ипотека как юридическое право действует лишь с момента внесения записи в вотчинную книгу. Кредитор в случае невыполнения должником обязательства имеет право на удовлетворение иска из заложенного имения, в чьих бы руках оно не находилось. В США и Великобритании ипотека (mortgage) имеет свою особенность: на период выполнения должником основного обязательства все права на владение имуществом и титул переходят от должника к кредитору по ипотеке.

Таким образом, исторически ипотечное кредитование было порождено хозяйственными отношениями как наиболее надежная форма обеспечения обязательств должника.

## 1.2 Инструменты ипотечного кредитования, схемы расчетов платежей по кредитам.

В системе мер по становлению и развитию жилищного ипотечного кредитования в банке важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования.

Под инструментами ипотечного кредитования понимается механизм расчета платежей заемщика по кредиту, включающий способы погашения основного долга и уплаты процентов по кредиту. Инструменты ипотечного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту.

Инструменты ипотечного кредитования призваны увязать интересы кредитора и заемщика путем:

- обеспечения прибыльности ипотечной деятельности и возвратности средств кредитора, защиты его средств от инфляции;

- снижение рисков ипотечного кредитования;

- обеспечения таких условий кредитования, при которых кредит становится доступным для заемщика.

Выбор инструмента кредитования обусловлен рядом факторов, среди которых можно назвать следующие:

- ситуация в экономике (уровень инфляции, доходы населения, денежная политика правительства и т.п.);

- источники и цена привлеченных средств для выдачи ипотечных кредитов;

- необходимость обеспечения простоты и доступности для понимания расчетов по кредитам.

Все инструменты ипотечного кредитования могут быть как самоамортизирующимися (предусматривающими равномерные выплаты – постоянный ипотечный кредит), так и с «шаровым» платежом, с фиксированными выплатами основной суммы долга, нарастающими платежами, с переменной ставкой.

***Первая группа кредитов*** - стандартный ипотечный кредит предполагает такую организацию денежного потока, при которой платежи по кредиту осуществляются в виде равных, как правило ежемесячных, взносов. Такой кредит называется аннуитетный ипотечный кредит. Срочный аннуитет ‑ это денежный поток с равными поступлениями в течение ограниченного времени. Поступления делаются в конце (или в начале) равных временных интервалов.

Платеж по кредиту осуществляется ежемесячно. Заемщик ежемесячно выплачивает равные суммы, часть которой идет на погашение кредита и часть – на уплату начисленных за месяц процентов, что, во-первых, дает стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту, во-вторых, поскольку проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту, то заемщик выплачивает процентов меньше, чем если бы не осуществлялось ежемесячное погашение части основного долга и проценты начислялись бы на всю сумму полученного кредита. Банк в свою очередь наряду с начисленными процентами получает в погашение часть выданного кредита, т.е. данный вариант наиболее удобен для России.

В целях анализа, а также по просьбе заемщика может быть рассчитан баланс основной суммы кредита на любой месяц кредитного срока.

Модификацией стандартного аннуитетного кредита с ежемесячными платежами является ипотечный кредит с двухнедельной периодичностью платежей, который позволяет сократить срок кредита и общую сумму процентных платежей.

***Вторая группа кредитов*** ‑ ипотечные кредиты с переменными выплатами ‑ подразделяется на две подгруппы: кредиты, размеры платежей по которым определяются сразу при заключении кредитного договора, и кредиты с альтернативными инструментами ипотечного кредитования, использующие индексирующие коэффициенты.

Среди кредитов второй группы наиболее распространенными являются кредиты с переменной процентной ставкой, кредиты с фиксированной выплатой основной суммы долга, кредиты с «шаровым» платежом, ипотека с ростом платежей, индексируемые кредиты.

В условиях нестабильной экономики наиболее приемлем кредит с *переменной процентной ставкой*. В его основе лежит пересмотр процентной ставки в зависимости от изменения ситуации на финансовом рынке, то есть в соответствии с изменением стоимости привлекаемых ресурсов. Изначально расчеты проводятся по формуле стандартного аннуитетного ипотечного кредита. Полученная таким образом сумма платежа действует до пересмотра процентной ставки. Затем аналогичный расчет, учитывающий новую процентную ставку, делается на оставшийся срок кредита и так далее для каждого периода кредита, характеризующегося переменной ставкой.

Применяя кредит с переменной процентной ставкой, можно столкнуться с рядом проблем, а именно:

- не все устанавливаемые индексы для пересмотра процентной ставки верно отражают инфляцию и реальную стоимость ресурсов;

- частый пересмотр процентной ставки делает кредит менее привлекательным;

- возможна несопоставимость платежей по кредиту и доходов заемщика;

- относительная сложность инструмента.

Чтобы повысить привлекательность для заемщиков ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, применяется механизм регулирования процентной ставки. Суть регулирования заключается в установлении ограничений на максимальный уровень процентной ставки. При этом возможно одновременно определить максимально допустимое увеличение процента в течение одного года и максимальный предел увеличения процента за весь кредитный период. Однако в целях защиты интересов банка может быть установлен минимальный уровень процентной ставки.

*Кредит с фиксированной выплатой основной суммы долга* широко применялся банками в практике потребительского кредитования. При этом заемщик осуществляет равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а проценты начисляются на оставшуюся часть долга и вносятся в составе общего платежа. Таким образом, величина ежемесячного платежа изменяется в сторону уменьшения. Недостатком данного кредитного инструмента является значительная нагрузка на заемщика в первые месяцы, что приводит к возрастанию риска невозврата. Кроме того, увеличивается требуемый порог платежеспособности потенциального заемщика, ограничивается число возможных пользователей ипотечного кредита. Учитывая эти моменты, можно сделать вывод, что кредит с фиксированной суммой основного долга в меньшей степени подходит для практики ипотечного кредитования.

В последнее время достаточно широкое применение в практике зарубежных банков нашли *кредиты с «шаровым» платежом*, когда предусматривается крупный итоговый («шаровой») платеж в счет погашения основного долга. Разновидностями такого рода кредитов являются кредиты, предполагающие:

- в течение кредитного периода выплату только процентов, а в конце срока «шаровой» платеж в счет погашения долга;

- частичную амортизацию кредита с итоговым «шаровым» платежом, то есть в течение кредитного срока уплачиваются проценты и частично погашается основной долг, а в конце срока вносится оставшаяся часть долга;

- замораживание процентных выплат до конца срока кредита, по окончании срока выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент.

Недостатком кредита с «шаровым» платежом является повышенный риск невозврата кредита, то есть кредитный риск. Это связано с тем, что возврат основной суммы отодвигается на конец срока, поэтому велика вероятность изменения финансового положения заемщика, которое может привести к его неплатежеспособности. Кроме того, с течением времени возрастает риск изменения стоимости залога, вероятность снижения цен на недвижимость, что приобретает особую значимость в условиях погашения основной суммы долга в конце срока.

Индексируемые инструменты ипотечного кредитования были разработаны для стран с высокой инфляцией. Среди таких инструментов следует назвать кредит с индексацией непогашенной суммы долга и кредит с двойной индексацией.

*Кредит с индексацией долга* предполагает корректировку непогашенной суммы долга на основе выбранного индекса. В качестве индекса берутся различные показатели в зависимости от ситуации в экономике, а также от источников и стоимости ресурсов, привлекаемых для выдачи ипотечных кредитов, ‑ индекс потребительских цен, доллар США, индекс минимальной заработной платы, уровень инфляции и др. Такой инструмент позволяет производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении номинальных величин платежей. Инфляционный риск при этом целиком переносится на заемщика. В то же время возрастает кредитный риск, так как рост индекса может опережать рост реального дохода заемщика.

*Кредит с двойной индексацией* позволяет более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Применяются два индекса:

- платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая тем самым возвратность кредита и его доступность;

- номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по индексу, отражающему уровень инфляции (стоимости потребительской корзины и т. д.), что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора.

Таким образом, в заранее оговоренное время (чем выше инфляция, тем чаще) меняется номинальная стоимость платежей с учетом изменений в индексе заработной платы, а номинальная стоимость непогашенного остатка долга изменяется с учетом динамики индекса инфляции.

Разновидностью кредита с двойной индексацией является кредит *с регулируемой отсрочкой платежа*, который предполагает применение двух процентных ставок. Одна процентная ставка должна обеспечить прибыльность кредитных организаций для банка, а другая – сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, более высокая, называется «Контрактной ставкой» т определяет размер платежа, который сделает кредитование рентабельным для банка и который клиент должен был бы в принципе выплачивать банку. Размер этого процента регулярно рассчитывается на основе ставки процента на межбанковском рынке кредитов.

Однако в действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик делает по достаточно низкой ставке, которая называется «платежной». Разница между величиной, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика периодически пересчитывается исходя из возросшей суммы задолженности таким образом, чтобы к концу срока клиент погасил ее полностью. Можно сказать, что платежи по полной «контрактной» процентной ставке взимаются в более поздний период.

В то же время использование кредитных инструментов (в частности, инструмент с регулируемой отсрочкой платежей) с индексацией основной суммы долга сопряжено с проблемой роста кредитной задолженности или «негативной амортизации», что увеличивает риск ликвидности, который означает, что приток наличных средств в банк может оказаться недостаточным по сравнению с величиной платежей по требованиям вкладчиков (включая платежи по процентам). Очевидно, что риск ликвидности выше для тех банков, пассивы которых сконцентрированы в краткосрочных депозитах, а активы - в долгосрочных кредитах.

Поскольку существует множество различных видов ипотек (некоторые из них предусматривают равновеликие выплаты, в то время как другие - переменные платежи) и поскольку сумма залога по ним может быть различна, необходимо с должным вниманием и осторожностью относится к определению сумм и времени осуществления платежей при оценке риска и требуемой ставки.

2.3 Механизм ипотечного кредитования

Механизм функционирования системы ипотечного кредитования может быть представлен следующим образом.

Граждане, обладающие определёнными накоплениями и стабильными доходами, принимают решение приобрести жилую недвижимость (квартиры или индивидуальные дома) посредством ипотечных кредитов.

Кредитор проверяет платёжеспособность потенциальных заёмщиков (процедура андеррайтинга), т.е. оценивает, в состоянии ли он из своего текущего дохода, который может оказаться единственным источником погашения кредита, платить ежемесячно определенную, обусловленную договором по ипотечному кредиту сумму. Есть золотое банковское правило: на выплату кредита заемщик не должен тратить больше 30% своего личного ежемесячного дохода. Если эта доля больше, например, 40-60%, то такой кредит уже становиться рискованным. Может получиться так, что заемщик не сможет его выплатить. Поэтому, исходя из дохода заемщика, банк оценивает тот объем кредита, который он может предоставить.

В случае положительного решения заёмщики заключают кредитные договоры с кредитором на покупку выбранной жилой недвижимости. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и сроки исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием (например, жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим и юридическим лицам). Ипотека жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается.

После заключения договора об ипотеке, банк, как правило, требует, чтобы заемщик внес определенный первоначальный взнос, размер которого в разных странах может колебаться в зависимости от существующего законодательства и экономический ситуации. Банк-кредитор заинтересован в том, чтобы этот взнос был как можно больше, т. к. чем больше первый взнос, тем менее рискованна сделка и сам кредит. В настоящее время в России предполагается, что первоначальный взнос должен составлять как минимум 30% от стоимости приобретаемой квартиры, а на 70% заемщик может взять кредит.

Обязательства заёмщиков, обеспеченные залогами приобретаемой жилой недвижимости, оформляются в виде закладных.

Пулы закладных продаются кредиторами ипотечным агентам, которые формируют ипотечное покрытие ипотечных ценных бумаг, покупаемых институциональными инвесторами, или банки, удовлетворяющие требованиям Банка России и ФКЦБ России, сами формируют ипотечное покрытие и эмитируют ипотечные ценные бумаги.

Таким образом, условиями функционирования ипотечного кредитования является наличие спроса на ипотечные кредиты и предложений на рынке жилья.

В настоящее время в российской практике ипотечного кредитования существует три основные схемы предоставления кредитов для приобретения жилья.

1. Схема кредитования с оформлением Договора залога.

Данная схема являлась основной при создании всей программы ипотечного кредитования. Несомненное достоинство данной схемы в том, что она прямо предусмотрена законодательством, а именно Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Клиент заключает Кредитный договор и Договор Залога, в его обеспечение, с банком и на условиях банка. При полном погашении кредита залог снимается, жильё остаётся в собственности клиента. При невозврате кредита клиентом банк, после решения суда, возвращает необходимую сумму путём продажи с публичных торгов, либо с согласия залогодателя, не доводя до суда, реализует жильё через риэлтэрскую фирму по цене, сложившейся на рынке (с учётом процентов за кредит, штрафных санкций и других издержек). Заёмщик, не исполнивший обязательства по кредитному договору, практически не имеет оснований признать ту или иную сделку недействительной в качестве средства защиты от иска банка о взыскании (при условии грамотного оформления договоров кредита и залога).

Однако недостатком данной схемы кредитования является то, что проживающие в заложенной квартире залогодатели и члены его семьи обязаны освободить квартиру после обращения на неё взыскания только при соблюдении одновременно двух условий

а) квартира была заложена в обеспечение возврата кредита, выданного на приобретение или строительство этой квартиры;

б) проживающие с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенную квартиру позже – до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенную квартиру в случае обращения на неё взыскания (ст.78 ФЗ «Об ипотеке»).

2. Схема кредитования с оформлением Договора купли-продажи и трехстороннего договора с участием Банка, клиента и риэлторской фирмы.

Настоящая схема по отзыву специалистов банков является на сегодняшний день наиболее реалистичной. У неё существует несколько этапов прохождения.

Вариант 1. Кредит выдаётся риэлторской фирме. Заключается Кредитный договор между банком и риэлторской фирмой (кредит выдаётся фирме), на этот кредит она приобретает жильё по Договору купли-продажи с клиентом и заключает договор залога с банком на данное жильё (в обеспечение Кредитного договора). Если фирма «дочерняя», то для сокращения издержек, договор залога можно не регистрировать. Фирма средствами клиента возвращает кредит и проценты по нему. При полном погашении кредита утрачивает силу договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья.

Если клиент не возвратил кредит, то риэлторская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит.

Вариант 2. Кредит выдаётся клиенту. Заключается Кредитный договор между банком и клиентом (кредит выдаётся клиенту), при этом одновременно заключается Договор купли-продажи жилья между клиентом и риэлторской фирмой, а она выступает залогодателем по Договору залога в обеспечение Кредитного договора. Клиент возвращает кредит и проценты по нему непосредственно в банк. При полном погашении кредита утрачивает силу Договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья.

Если клиент не возвратил кредит, то (в соответствии с условиями договора залога) риэлторская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит. В данном случае можно заключить Договор поручения между банком и риэлторской фирмой на реализацию в случае необходимости закладываемого жилья.

Положительным в данной схеме является следующее. Нахождение квартиры в собственности связанной риэлторской фирмы гарантирует, что в случае необходимости её реализации квартира будет свободна от обязательств и не упадёт в цене. Продажа квартиры может быть осуществлена сравнительно быстро. Риск признания сделки купли-продажи недействительной по иску заёмщика незначителен, так как сделка реально направлена на создание соответствующих ей правовых последствий, а использование векселя в качестве средства платежа широко применяется в гражданском обороте. Этот риск будет снижен, если цена продажи квартиры заёмщиком риэлтору будет приближена к рыночной.

3. Схема ипотечного кредитования, разработанная Центральным Банком России, через выпуск банками ипотечных облигаций.

Данная схема заключается в следующем:

1. Клиент берёт в банке ипотечный кредит и закладывает недвижимость с оформлением закладной, которая переходит к банку;
2. Банк выпускает ипотечные облигации, которые работают на вторичном рынке (для этого необходимо жёстко закрепить за ипотечными облигациями залоговое обеспечение недвижимостью, при продаже облигации права на залог должны будут переходить к новому владельцу автоматически);
3. На вырученные от реализации облигации средства банк может выдать очередной ипотечный кредит и т.д.;
4. Клиент гасит кредит банку, а банк гасит соответствующую облигацию её нынешнему держателю;

Ипотечные облигации, в случае банкротства банка-эмитента, не будут включаться в конкурсную массу и недвижимость переходит в собственность инвесторов (нынешних обладателей облигаций), либо её хозяину при полном погашении им облигации.

1.4 Риски ипотечного кредитования.

Риски подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам. Рисков, которым подвергаются участники ипотечной деятельности достаточно много, схематично они представлены на рис. 1.

Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие – пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияют друг на друга.

Риски ипотечной

деятельности

Риски заемщика

Риски кредитора

Банковские риски

Имущественные риски

Кредитные риски

Риски утраты или снижения дохода

Риски ликвидности

Риск процентной ставки

Имущественные риски

Рис. 1

Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования, требующая принятия особых мер по управлению рисками, заключается прежде всего в скудеющем:

- долгосрочный характер кредита;

- обеспечение возвратности кредитных средств осуществляется в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита;

- способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными частями на протяжении всего срока кредита.

Наиболее характерными рисками, присущими данным кредитным операциям являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности.

Кредитный риск – это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа.

В качестве системных причин, влияющих на степень кредитного риска, следует отметить:

- уровень развития законодательной базы, ее адекватность задачам развития системы жилищного ипотечного кредитования населения;

- социально-экономическая стабильность в стране, уровень развития жилищного рынка, наличие достаточно платежеспособного спроса на ипотечные кредиты.

Вопросы кредитного риска решаются комплексно, это государственная политика, политика кредитных учреждений области первичного взноса. И здесь большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов как составная часть андеррайтинга или банковской политики.

Существует целый ряд показателей, определяющих важность (и доступность) кредита. В качестве дополнительной гарантии кредита (к залогу и страхованию) ввиду больших рисков ипотечного кредитования предполагается крупный первичный взнос заемщика в качестве частичной оплаты недвижимости продавцу. Повышение рыночного кредита над суммой кредита и определяет степень защищенности на всех стадиях кредитования. Это является важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогом. Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно его большую часть.

В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30 % и выше, с предоставлением также дополнительных гарантий.

Существенным условием ипотечного договора помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита) является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене).

Цена и стоимость недвижимости играют важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок, ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога)

Таким образом, практически самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильна оценка стоимости кредита – это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении.

Управление кредитным риском со стороны банка определяет необходимость проведения постоянного контроля за состоянием и качеством кредитного портфеля банка, как по его структуре кредитов, так и с точки зрения мониторинга за отдельными группами кредитов.

Контроль и регулирование кредитного портфеля включают в себя:

- контроль за качеством предоставляемых кредитов;

- распределение и мониторинг кредитов по группам рисков в соответствии с требованиями ЦБ РФ и внутренними инструкциями банка;

- создание резервных фондов на возможные потери по ссудам;

своевременное выявление проблемных кредитов и разработанный план мероприятий по работе с ними;

- разработка программ по возврату кредитов.

Самая главная проблема банков не в том, чтобы выдать кредиты, несмотря на отсутствие необходимого работающего правового поля, кредитных технологи и т.д., а в том чтобы эти кредиты были возвращены и стоимость выплат за кредит банка, как минимум, адекватным необходимым банковским затрата с отдачей минимальной прибыли (для этого в настоящий момент нужны также гарантии государства.).

Риск процентной ставки. Банковская прибыль (доход кредитора) формируется, в основном, за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам и др.). Риск процентной ставки – это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, выбором неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д.), т.е. когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банкам в настоящее время или в будущем средствам. Сбалансированность банковских активов и пассивов как по ставкам, так и по времени является основной сложностью в долгосрочном кредитовании, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологии сбережения) по депозитам, а также непредсказуемостью рыночный ставок и другим причинам.

Риск ликвидности. Данный риск возникает при недостатке ликвидных ресурсов у банка и при наступлении сроков платежей по своим обязательствам, который возникает в силу несбалансированности его активов и пассивов.

В процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов. В этих условиях велика вероятность возникновения ситуации неплатежеспособности в результате невозможности банка полностью покрыть срочные обязательства по пассивным операциям, поскольку отвлечение средств в долгосрочные кредиты не компенсируется привлечением долгосрочных пассивов.

Управление риском ликвидности требует проведения ряда финансовых операций. Во-первых, требуется детальный расчет потоков наличности, для определения возможной потребности банка в наличных средства. Во-вторых, требуется разработка стратегии мобилизации наличных средств с определением источников и затрат.

## 1.5 Ипотечный рынок

Ипотечный рынок – это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениям домашним хозяйствам с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) жилья, и финансовых активов, размещаемых на рынке с целью приобретения ресурсов в ипотечное кредитование. Таким образом, из определения видно, что ипотечный рынок формируется ипотечным сегментом фондового рынка и сегментом рынка банковских услуг по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов. В этом заключается его определенная сущность. Однако, несмотря на это, руководствуюсь теоретическими определениями рынка как системы соглашений по поводу купли-продажи товаров и услуг, можно говорить о рынке ипотечного кредитования как о системе отношений по поводу покупки (через механизмы фондового рынка) и продажи (путем выдачи кредитов) денежных средств на рынке. Понятие «ипотечный рынок» относительно недавно появилось в западной экономической литературе. И сначала использовалось в профессиональных изданиях по рынку прикладного характера, постепенно вторгаясь в научный оборот.

Рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. На первичном рынке выдаются и могут быть проданы ипотечные кредиты. На вторичном рынке происходит продажа прав на получение процентного дохода по кредитам через выпуск специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право. Такие ценные бумаги имеют различные качественные характеристики, такие как наличие кредитного риска, степень обеспеченности ипотечным пулом и т.д. Бурное развитие фондового рынка и современные возможности финансового инжиниринга постоянно вызывают к жизни новые виды таких ценных бумаг.

Товаром (услугой) на рынке является кредит, предоставляемый для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечением возврата которого наряду с будущим доходом заемщика выступает залог приобретаемого (иногда иного) жилья. Основными характеристиками данного товара, как и любого другого кредита, являются: срок кредитования, процентная ставка (ее величина и тип), план погашения кредита, требования по первому взносу. Емкость ипотечного рынка определяется платежеспособным спросом на ипотечное кредиты со стороны домашних хозяйств.

Предложение на ипотечном рынке создают банки (универсальные, кооперативные и ипотечные), ссудо-сберегательные организации, кредитные союзы, страховые компании. Доля той или иной финансовой организации на рынке ипотечного кредитования во многом зависит от исторического опыта построения национальной системы ипотечного кредитования, включающего механизм финансирования жилищных ипотек, и текущих рыночных тенденций.

Осуществление долгосрочного кредитования возможно благодаря организованной системе ипотечного кредитования. Система ипотечного кредитования – это модель организации взаимодействия между рынком ипотечного кредитования, рынком недвижимости и финансовым рынком. При формировании национальной системы ипотечного кредитования правительству и ипотечным кредиторам в силу длительного срока вложения средств в ипотечные активы приходится решать, каким образом рефинансировать фонды, использованные на ипотечное кредитование с целью выдачи новых кредитов. Все методы финансирования ипотечных операций разделяются на универсальные (присущие и другим видам финансово-кредитных операций) и специальные методы, характерные только (или преимущественно) для ипотечного рынка.

Система ипотек можно разредить на *открытую*, где источником средств являются средства, заимствованные с рынка на текущих рыночных условиях, и *замкнутую*, основанную на согласии участников системы получать процентный доход по сбережениям на целевых счетах ниже рыночного при условии получения возможности воспользоваться льготной ссудой. Привлечение ресурсов на рынке капитала обычно осуществляется путем создания института вторичного рынка. Его целью является приобретение выдаваемых банками ипотечных кредитов либо рефинансирование этих кредитов каким-либо способом. Основой замкнутой системы привлечения кредитных ресурсов является создание замкнутого цикла, в котором средства граждан, накапливаемые на депозитных счетах в специализированных сберегательных учреждениях в целях приобретения жилья в будущем, направляются на финансирование выдачи ипотечных кредитов заемщикам, готовым приобрести жилье в настоящий момент. Замкнутый цикл представляет собой систему самофинансирования: средства вкладчиков могут быть направлены только на выдачу ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование оказывает значительное влияние на рынок недвижимости. Развитие ипотечного кредитования, рост предложения ипотечных кредитов, снижение процентных ставок значительно расширяют спрос на недвижимость. Это в свою очередь может привести к повышению стоимости недвижимости (при условии недостаточного предложения на рынке и временного лагазапаздывания. Повышение стоимости недвижимости ведет к сокращению спроса на жилье, однако, расширенное предложение ипотечных ссуд сглаживает эту тенденцию.

С другой стороны, ухудшение условий заимствования, сокращение предложения ипотечных ссуд снижает покупательную способность и спрос на рынке недвижимости, что ведет к снижению цен на жилье и сокращению спроса на ипотечные кредиты. Следует подчеркнуть, что описываемое взаимодействие напрямую зависит от соотношения размеров обоих рынков и доли сделок на рынке недвижимости, финансируемых с участием ипотечного кредита.

В результате рынок ипотечного кредитования по мере своего развития начинает оказывать все большее влияние на конъюнктуру на рынке недвижимости, при достижении определенных размеров оказывает ключевое воздействие на рынок.

Из этого можно сделать вывод: чем более развита в национальной экономике система ипотечного кредитования, чем большая доля сделок с недвижимостью происходит с участием ипотечного кредита, тем больше рынок недвижимости зависит от конъюнктуры на финансовых рынках, текущей стоимости активов.

1.6 Мировой опыт ипотечного кредитования

Сравнение различных подходов к организации системы ипотечных кредитов показывает, что основное различие в развитых странах в организации ипотечного рынка заключается в формировании различных механизмов привлечения ресурсов для выдачи ипотечных ссуд. Различными специалистами высказываются разнообразные мнения по поводу формирования системы жилищного ипотечного кредитования в России. Однако говорят о необходимости при построении национальной системы ипотечного жилищного кредитования использовать так называемую немецкую модель, основанную на целевых сбережениях (надо отметить, не менее развитую в США – судо-сберегательные ассоциации). Источниками кредитных средств выступают в основном счета до востребования и срочные вклады как физических, так и юридических лиц.

Средства граждан, накапливаемые на депозитных счетах в специализированных сберегательных учреждениях в целях приобретения жилья в будущем, направляются на финансирование выдачи ипотечных кредитов заемщикам, готовым приобрести жилье в настоящий момент. Другие специалисты высказывают мнение о необходимости создания полноценного вторичного рынка закладных, когда привлечение ресурсов осуществляется на рыке капитала, которое обычно осуществляется путем создания института вторичного рынка. Его целью является приобретение выдаваемых банками ипотечных кредитов, либо рефинансирование этих кредитов каким-либо иным способом.

Таким образом, вопрос заключается в том, какая из этих систем – жилищные контрактные сбережения или институты вторичного рынка – больше подходят для развития в России с учетом специфических условий, сложившихся в настоящее время в нашей стране.

**Глава 2. Ипотека в Росси и перспективы ее развития**

* 1. Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе

В настоящее время в Российской Федерации существует пять основных проблем, сдерживающих развитие ипотеки:

1. Сроки кредитования. По своей логике кредит на приобретение жилья должен быть долгосрочным, на 10-15 лет, как это было принято в мировой практике. Однако реальные сроки предоставляемых кредитов большинством отечественных банков составляют 3-4 года (несмотря на то, что в рекламных материалах декларируется срок до 10 лет).

2. Отсутствие ресурсной базы. Для того, чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок. Сегодня это сделать практически невозможно. Единственный выход в данном случае – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов (например, Американский инвестиционный фонд или средства местных бюджетов).

3. Трудности оценки кредитоспособности заёмщика. Как известно, оценка платёжеспособности физического лица базируется на сопоставлении доходов (заработной платы, дивидендов, арендных платежей и т.п.) и расходов (на питание, одежду, оплату квартиры, отдых, выплаты по другим кредитам и т.п.). Однако подтвердить величину зарплаты – основного источника доходов – могут немногие граждане. Это, в основном, сотрудники инофирм и госбюджетных организаций. Главная же целевая группа – сотрудники российских коммерческих структур – получают заработную плату по страховым, кредитным схемам или просто наличными денежными средствами и не могут представить официальной справки, подтверждающей реальную её величину.

4. Валюта кредитования. В настоящее время стоимость квадратного метра жилья фиксируется в долларах США. Банки предпочитают выдавать кредиты также в иностранной валюте, в то время как у большинства населения заработная плата установлена и выплачивается в рублях. В данной ситуации как банки, так и граждане опасаются повторения ситуации 1998 года, когда зарплата за 3 месяца уменьшилась в валютном эквиваленте в 4 раза, что повлекло за собой резкий рост невозврата кредитов.

5. Неадаптированность ряда ипотечных программ, финансируемых зарубежными инвесторами, к российским условиям. Например, программа ипотечного кредитования российских банков совместно с Американским инвестиционным фондом слишком «идеальна» для отечественного рынка в современных условиях. Кредит может получить лишь тот, у кого зарплата (причём высокая) выплачивается официально.

2.2 Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России

Система ипотечного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, основывающийся на активном участии населения в решении жилищной проблемы. Свободного рынка жилья практически не было, а долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объёме финансирования жилья. Данные кредиты предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Государственная жилищная политика должна ориентироваться не только на нужды социально незащищённых групп населения, но и на решение жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жильё в собственности в результате приватизации. Одним из способов решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование на основе государственных программ. В связи с этим Правительством Российской Федерации была разработана Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренная Постановлением Правительства от 11 января 2000 г. № 28, в которой были определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учётом российского законодательства и существующих социально-экономических условий, намечены конкретные направления деятельности.

Развитие ипотеки невозможно без тех или иных форм государственной поддержки:

* + принятие нормативных правовых актов;
  + оптимальное налогообложение;
  + совершенствования проектирования и технологий строительства;
  + государственные гарантии, способствующие привлечению внебюджетных средств в жилищную сферу;
  + адресные жилищные субсидии гражданам.

Действительно, строительный комплекс страны в состоянии сегодня увеличить объёмы жилищного строительства лишь в 2,5-3 раза, в то время как платёжеспособный спрос на жильё за счёт введения механизмов ипотечного кредитования увеличится не менее чем в 5 раз.

Поэтому без государственного регулирования это жильё будет выкуплено гражданами с высокими доходами.

Анализ доходов населения и сложившихся цен на рынке жилья показывает, что сегодня (без ипотечного кредитования) лишь 1-1,2% населения обладают платёжеспособным спросом для приобретения жилья; ещё 0,3-0,5% населения обеспечиваются жильём за счёт средств бюджетов всех уровней.

Развитие массового ипотечного кредитования (без какой-либо государственной поддержки) увеличивает платёжеспособный спрос населения в 5-6 раз для приобретения жилья по социальным нормам и в 10-12 раз – для улучшения жилищных условий.

В то же время на рынке жилья наблюдается острый дефицит предложений.

Существующий вторичный рынок жилья не может быть основой массового ипотечного кредитования, поскольку жилищный фонд в Российской Федерации катастрофически стареет. В значительной степени он уже не соответствует современным представлениям о комфортности. Тем более не будет соответствовать им через 10-15 лет. Это ведёт к снижению ликвидности залога и является существенным фактором, понижающим надёжность ипотечных ценных бумаг.

В странах, где развито ипотечное кредитование, государство не только создаёт законодательно-нормативную базу, но так или иначе активно участвует в качестве субъекта ипотечных отношений. На этапе формирования ипотечной политики для России очень важно учесть региональный аспект и специфику государственного устройства, которая заключается в его трёхуровневости: федеральный, субфедеральный и муниципальный.

В решении государством задач, связанных с макроэкономической, социальной и кредитно-денежной политикой, во многом поможет ипотечное кредитование. Оно может выступить мощным антиинфляционным механизмом, препятствующим росту цен на потребительском рынке, так как отвлечёт средства населения с текущего потребления в сферу сбережений для приобретения квартиры. С другой стороны, по мере развития ипотечного кредита, роста обеспеченности населения возрастает потребность в товарах для домашнего потребления, строительных и отделочных материалах, что стимулирует развитие соответствующих отраслей промышленности – эффект влияния на макроэкономическую политику. Следовательно, задача государства в становлении ипотечного жилищного кредитования состоит в поддержании системы ипотечного кредитования в активном состоянии, путём использования различных форм и методов на всех его уровнях.

В настоящее время выработана стратеги государства в развитии долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Её цель – создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке. Это позволит: увеличить платёжеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения; активизировать рынок жилья; вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жильё; привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы; обеспечить развитие строительного комплекса; активизировать экономику страны в целом.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования должна опираться на имеющийся международный опыт, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия переходной экономики и ограниченную платёжеспособность населения.

Становление ипотечного жилищного кредитования предусматривает решение ряда фундаментальных задач. Во-первых, совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Во-вторых, создание и внедрение механизма, обеспечивающего приток долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных жилищных кредитов. В-третьих, налоговое стимулирование граждан получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование. В-четвёртых, создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов. В-пятых, создание механизма социальной защиты заёмщиков от неправомерных действий кредиторов и их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения ипотечного кредита.

Решение этих задач предусматривает: ориентацию ипотечного кредитования на ту категорию населения, которая нуждается в небольшом ипотечном кредите, что позволит обеспечить кредитами большое количество заёмщиков (доля населения, нуждающегося в небольших ипотечных кредитах, составляет не менее трети желающих улучшить свои жилищные условия), а также возможность оплаты нового жилья за счёт продажи имеющегося в собственности жилья.

Решающим шагом в развитии федерального законодательства по вопросам ипотечного жилищного кредитования стало принятие Гражданского кодекса Российской Федерации, который установил общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости (в том числе жилой). В дальнейшем предусмотрено принятие специальных федеральных законов, регулирующих вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также вопросы ипотеки (залога недвижимости). Кроме того, в целях создания благоприятной налоговой среды для развития ипотечного жилищного кредитования (как это предусмотрено Концепцией) принята и введена в действие вторая часть Налогового кодекса Российской Федерации, в которой решены вопросы налоговых льгот при определении налоговой базы для исчисления подоходного налога с физических лиц.

**Заключение**

Макроэкономические условия, сложившиеся в России в результате финансового кризиса 1998 г., ещё более усиливают важность развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения уже не как отдельных инициатив коммерческих банков или регионов, а как целостной системы при непосредственном воздействии государства. Ипотечное кредитование – один из самых надёжных и проверенных в мировой практике способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет наиболее выгодно сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в экономическом росте. Однако не следует забывать – жизнь не стоит на месте, поэтому необходимо дальнейшее совершенствование правовых механизмов жилищной ипотеки и создание условий для эффективной работы институтов жилищного рынка. В настоящий момент главное, чтобы данное постановление, концепция и федеральная программа заработали, находясь под постоянным контролем государства.

Список литературы

1. ФЗ от 03.02.01. № 17 – ФЗ «О банках и банковской деятельности в РФ».

2. Банковское дело: Учебник / Под ред.Е.Ф.Жукова.- М.:Юнити, 2007г.

3. Банки и банковские операции: Учебник. / Под ред. Е.Ф.Жукова. М. 2004г.

4. Банковское дело: учебник./ Под ред. О.И. Лаврушина М.2003г.

5. Банки и банковские операции в России./ Под ред. М.Х.Лапидуса М. 2004г.

6. Банки и банковские операции в России. / Под ред. В.И. Букато, Ю.И. Львова.2003г.

7.Банковское дело: Учебник. / Под ред. Проф. В.И. Колесникова, проф. Л.П. Кроливецкой М. 2003г.