### **НОУ МУРМАНСКИЙ ГУМАНИТАРНЫЙ ИНСТИТУТ**

КАФЕДРА «НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ»

#### КУРСОВАЯ РАБОТА

Учебная

дисциплина: Финансы и кредит

Тема: Ипотечное кредитование на современном этапе

**Защищена:**

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_г.**

**ОЦЕНКА:**

**«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

Мурманск 2009 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение…………………………………………………………………………….3

1. Теоретические основы ипотечного кредитования 5

1.1 Назначение ипотечного кредитования 5

1.2 Современное состояние ипотечного кредитования в РФ……………… …9

2. Перспективы ипотечного кредитования в современных условиях. 12

2.1 Проблемы ипотечного кредитования 12

2.2 Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования

в РФ 14

2.3. Реализация программ ипотечного кредитования в г. Мурманске 19

Заключение 22

Список литературы 25

Приложение……………………………………………………………………….27

ВВЕДЕНИЕ

Россия, интегрируясь в мировую финансовую систему и становясь полноправным членом мирового бизнес - сообщества, перенимает и развивает апробированные на западе формы бизнеса. Одной из них можно назвать ипотечное кредитование, существование которого в России можно уверенно констатировать как реальность. Об этом говорят тенденции последних лет: уверенный рост объемов кредитных портфелей операторов ипотечного рынка, заявления новых игроков о развитии собственных ипотечных программ, начале законодательных инициатив федеральных и местных органов власти, активный интерес западных финансовых структур к этому бизнесу. Все это происходит на фоне экономического роста, политической стабильности и повышении долгосрочного кредитного рейтинга России.

Надлежащим образом функционирующая система финансирования жилья будет обеспечивать развитие рынков жилья в России и способствовать тому, что качество и объемы предлагаемого жилья в достаточной мере будут удовлетворять спрос населения.

В настоящий момент в России существует значительный потенциал для развития рынков ипотечного жилищного кредитования. Покупательная способность личных доходов населения достигла уровня, который существовал до кризиса 1998 года, и, очевидно, что значительная часть населения нуждается в улучшении жилищных условий, а также в приобретении нового жилья.

Хотя само по себе ипотечное кредитование неспособно решить проблему фундаментальной неразвитости рынков жилья. В частности, население должно быть готово инвестировать средства в техническое обслуживание существующих квартир, строительная индустрия должна быть в состоянии реагировать на спрос, вводя в строй новое жилье, а продажа квартир должна осуществляться без каких-либо проблем. Необходимо разработать дополнительное законодательство и обеспечить поддержку судебной системы для закрепления прав кредиторов в целях упорядочения порядка обращения взыскания на имущество должника. При отсутствии должным образом функционирующего рынка жилья быстрое развитие системы ипотечного кредитования, по всей вероятности, будет только способствовать повышению цен на жилье, не решая проблемы улучшения жилищных условий для большей части населения.

Таким образом, актуальность ипотечного кредитования заключается в способности решить жилищные проблемы многих россиян. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует. Ипотечное кредитование в настоящее время является одним из эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Тем не менее, по мнению многих специалистов, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования наряду с большими перспективами существуют и существенные проблемы.

Целью написания курсовой работы является исследование особенностей функционирования рынка ипотечных кредитов в России на современном этапе. Поставленная цель обусловила необходимость исследования ряда взаимосвязанных задач:

* изучить современное состояние рынка ипотечных кредитов в России;
* исследовать проблемные вопросы становления ипотечного кредитования в России и пути их преодоления.
* исследовать реализацию ипотечных программ в г. Мурманске

Предметом курсовой работы является исследование особенностей функционирования отечественного рынка ипотечного кредитования.

В качестве объекта курсовой работы выступают ипотечные программы, реализуемые в г. Мурманске.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Назначение ипотечного кредитования

В настоящее время широко развивается рынок кредитования физических лиц так называемое «ритэйловское» кредитование (от англ. retail – «розничная продажа»). Существует следующие разновидности кредитования физических лиц:

* Целевое кредитование (когда банк отслеживает целевое использование кредита): автокредитование (кредитование на приобретение автомобиля); кредитование на туристические путевки, обучение, ремонт и т.п.; кредитование на приобретение дорогостоящих вещей в магазине; кредитование на приобретение жилья (так называемое ипотечное кредитование). Залогом по данному виду кредитования может быть приобретаемое имущество, возможно кредитование без оформления залога (например, на приобретение товаров в магазине);
* Нецелевое кредитование (целевое использование кредита банком не отслеживается). Кредит выдается на любые цели без залогового обеспечения (так называемый «потребительский кредит» или «кредит на неотложные нужды»), при этом банк не отслеживает его использование (разновидность этого вида кредитования – кредитная карта банка). Кредит выдается под залог имеющегося имущества (как правило, недвижимости), при этом целевое использование кредита банком не проверяется (как правило, подобные кредиты берут для развития бизнеса).[[1]](#footnote-1)

Кредитование под залог приобретаемого жилого помещения (классическое ипотечное кредитование).

Кредит предоставляется на приобретение жилья для личного проживания; жилье приобретается на вторичном рынке недвижимости (вторичный рынок недвижимости – это жилье, которое зарегистрировано в Едином государственно реестре прав на недвижимость и сделок с ним, то есть находящееся в чьей-либо собственности). В настоящее время появляются программы кредитования под залог имеющегося жилья, кредитование строящегося жилья под залог прав требования, кредитование коммерческой недвижимости, кредитование под залог земли.

Приобретаемое жилье сразу оформляется в собственность заемщика и передается в залог на весь срок кредитования.

Кредит предоставляется на длительный срок (от 5 до 30 лет). Расчет по кредиту производится одинаковыми (аннуитетными) платежами (которые удобны в погашении и снижают для банка риск долгосрочного погашения). На рынке есть программы ипотечного кредитования с иными графиками погашения, но они менее распространены.

Часть стоимости приобретаемого жилья заемщик должен оплатить за счет собственных средств (размер минимального первоначального взноса по различным банковским программам находится в интервале от 30% до 5%). Есть программы приобретения жилья без первоначального взноса.

Ставка по кредиту ниже, чем по краткосрочным кредитам (в настоящее время 11-14% в рублях, 9-13% в валюте).

**Ипотека** – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. При **ипотечном кредитовании** заемщик получает кредит на покупку недвижимости или другие цели. Его обязательством перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. При этом покупать и закладывать можно не только жилье, но и другие объекты недвижимости - землю, автомобиль, яхту и т.д. Недвижимость, приобретенная с помощью ипотеки, является собственностью заемщика кредита с момента приобретения. Термин «ипотека» **в России** обычно применяется в связи с решением жилищных проблем.

Самый распространенный вариант использования **ипотеки в России** - это покупка квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру. **Ипотечные кредиты** выдаются банками, и [условия кредитования](http://www.ipohelp.ru/conditions.html) у всех разные. На государственном уровне в **России ипотека** находит

поддержку в виде разработанного [ипотечного законодательства](http://www.ipohelp.ru/legislation.html), а так же специально созданных государством [ипотечных агентств](http://www.ipohelp.ru/agencies.html).

[Оформление ипотеки](http://www.ipohelp.ru/execution.html) – многоэтапная процедура, включающая сбор документов, прохождение кредитной комиссии банка, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение договора **ипотеки**. На этом нелегком пути может помочь [ипотечный брокер](http://www.ipohelp.ru/brokers.html). Так же может потребоваться помощь агентства недвижимости при [покупке квартиры в кредит](http://www.ipohelp.ru/buyestate.html).

[Погашение кредита](http://www.ipohelp.ru/payoff.html) может осуществляться как наличными деньгами, так и безналично, либо в строго определенные дни, либо в любой день месяца – эти условия определяются банком-кредитором. Возможность досрочного погашения кредита так же определяется ипотечным банком.

Кредитование населения – это бизнес, который только начал активно развиваться в нашей стране. Пока еще процент граждан, которые почувствовали преимущества этого способа решения своих финансовых вопросов, не велик.

Преимущества ипотечного кредитования

Заемщик передает денежные средства (как собственные, так и кредитные) непосредственно продавцу приобретаемой квартиры при проведении сделки. Квартира проходит тщательную юридическую проверку банком и страховой компанией. Формы используемых договоров проходят тщательную юридическую проверку квалифицированными юристами. Квартира полностью оформляется в собственность заемщика при получении кредита. От заемщика не требуется длительного ожидания от момента обращения за кредитом до момента приобретения квартиры. На все время погашения кредита страхуются риски утраты права собственности на квартиру, риск повреждения квартиры и риск утраты трудоспособности заемщиком.

Существующее в настоящий момент банковское законодательство жестко наказывает за малейшие нарушения прав граждан. Любое нарушение условий кредитного договора и условий договора банковского счета грозит банку отзывом лицензии, стоимость которой составляет десятки миллионов долларов.

В случае если заемщик ранее снимал жилье, сумма платежа по кредиту сопоставима с суммой оплаты за арендуемое жилье, и при этом заемщик платит за собственную квартиру.

Рост цен на недвижимость (в крупных городах) значительно превышает процентную ставку по кредиту, и в ближайшее время, по прогнозам, тенденция роста цен на недвижимость сохранится. В частности, за 2006 год цены на недвижимость выросли практически в 2 раза, и те, кто приобрел квартиру с использованием ипотечного кредита, не переплатили, а сэкономили свои деньги даже с учетом процентов за весь период пользования кредитом.[[2]](#footnote-2)

Для первоначального взноса заемщик может использовать средства от продажи имеющегося жилья, при этом оформить данную сделку можно одновременно с оформлением покупки квартиры по ипотечному кредиту.

После окончания моратория на досрочное погашение (как правило, это минимум 6 месяцев после получения кредита) заемщик может погасить кредит досрочно (частично или полностью) без штрафных санкций; при этом проценты платятся только за время фактического пользования кредитом.

Возможно получение льготы по налогу на доходы физических лиц (так называемый подоходный налог) – с 2005 года через бухгалтерию своей организации.

У заемщика появляется возможность на льготных условиях воспользоваться иными услугами банка. А также у заемщика появляется кредитная история, что в дальнейшем упростит и удешевит процедуру получения последующих кредитов.

Благодаря развитию системы ипотечного кредитования процедура предоставления ипотечного кредита постоянно упрощается – как сама процедура, так и требования к заемщикам и жилому помещению.

1.2. Современное состояние ипотечного кредитования в РФ

Развитию ипотеки в последнее время уделяется большое внимание как со стороны органов власти и управления, так и со стороны рынка. Все сходятся на признании значительной роли ипотечного кредитования в экономике страны.

В настоящее время в России в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья посредствам создания условий для увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, и увеличения объемов жилищного строительства.

Выстраиваемая в настоящее время система ипотечного жилищного кредитования должна отвечать требованиям всех участников рынка, и в первую очередь, кредитных организаций и потенциальных заемщиков.

В России в настоящий момент принципиальным вопросом является формирование модели ипотечного кредитования, которая послужит базой для установления и развития ипотечных отношений в будущем.

Зарубежный опыт - отличная основа для развития ипотеки в России, и сегодня в нашей стране очевидны многие черты западной системы ипотеки. Но, если на Западе средний и высший класс одинаково пользуются услугами банков, предоставляющих ипотечные кредиты, то в России, с пока только отрабатываемыми механизмами ипотеки, большая часть кредитов выдается на обычное жилье, а не на элитное. **Ипотечное кредитование в России** популярно потому, что ипотека - это зачастую единственный способ получить собственное жилье для российского гражданина.

В России и странах СНГ банки предлагают самые разные условия, что предполагает совершенствование ипотечного кредитования. В развитии ипотеки в современной России много плюсов по сравнению с прошлым.

Во-первых, банки предлагают различные ипотечные программы, поэтому клиент сам может выбрать подходящую ему программу покупки квартиры в кредит.

Во-вторых, для получения ипотечного кредита не требуется огромного количества справок, как раньше.

В-третьих, в зависимости от доходов клиента, сроков займа и вида покупаемого жилья процентные ставки разнятся.

Состояние всей финансовой системы России до сих пор остается сложным. Многие банки, проводившие до кризиса ипотечные программы, были вынуждены отказаться от них по причине либо закрытия, либо сокращения именно ипотечного кредитования.

Однако к 2000 г. экономическая ситуация в стране начала стабилизироваться, уровень доходов населения стал постепенно расти, что дало возможность государству вновь уделить внимание ипотечному кредитованию.

Не случайно одним из первых постановлений в 2000 г. Правительство РФ одобрило Концепцию развития ипотечного жилищного кредитования в РФ, подготовленную в развитие федеральной целевой программы «Свой дом». Данная Концепция определяет порядок организации системы ипотечного жилищного кредитования, механизм привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, а также основные направления совершенствования законодательной и нормативной базы ипотеки.

Согласно Концепции, основная задача государства в этой сфере – создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса. Государственное бюджетное финансирование будет направлено на поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить жилищные условия.[[3]](#footnote-3)

Концепция предполагает, что долгосрочные ипотечные кредиты будут выдаваться на срок от 3 и более лет, сумма кредита составит не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога.

Предполагается, что данная концепция должна стать мощным стимулом к дальнейшему развитию ипотечного жилищного кредитования в России. На сегодняшний день в России уже сформировался рынок ипотечных кредитов, участники которого, не дожидаясь воплощения в жизнь положений Концепции, предоставляют населению ипотечные кредиты на различных условиях. В отдельных регионах РФ также вырабатываются различные модели ипотечного кредитования.

#

# 2. ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

2.1.Проблемы ипотечного кредитования

Жилищная проблема в современной России столь значительна, что не принимать ее в расчет при построении устойчивого гражданского общества не представляется возможным. Мировой опыт неопровержимо свидетельствует о том, что исключительно за счет бюджетных средств возможно решить жилищные проблемы не более чем 15 процентов населения страны, к которым относятся социально незащищенные слои.

Остальные слои граждан должны приобретать жилье в собственность, а государственная поддержка будет иметь исключительно адресный характер. Необходимым условием обеспечения доступности жилья для этих категорий граждан является максимальное стимулирование платежеспособного спроса при одновременном сбалансированном увеличении объемов ввода жилья.
Процесс становления ипотеки в России продолжается уже 13 лет, однако сегодня сдерживающими факторами её развития являются: ограниченный платёжеспособный спрос населения, незначительные объёмы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах РФ, низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости, неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства, психологические факторы.

Тем не менее, в Российской Федерации все-таки сложились серьезные предпосылки для развития ипотеки: формируются рыночные отношения между субъектами ипотечных схем, развиваются региональные системы ипотечного жилищного кредитования. Немаловажным фактором является и поддержка, оказываемая местными федеральными органами власти. Таким образом, можно рассчитывать на то, что через два-три года в нашей стране выстроится отлаженная, лишенная юридических противоречий самофинансируемая система.

На сегодняшний день успешное развитие ипотеки упирается в некоторые препятствия. Основными факторами можно назвать следующие:

* Низкие объемы строительства и ввода нового жилья (в среднем за год должен быть прирост для России 145 млн. квадратных метров в год, пока же выполняется только третья часть). Для решения этой проблемы необходим комплексный подход.
* Ограниченная платежеспособность населения. С учетом стремительного роста цен на недвижимость населению просто тяжело справляться с ежемесячными платежами по ипотечным кредитам, если это касается «чистой» покупки. Также запросив у банка определенную сумму для кредита и не успев подобрать вариант для покупки из-за резкого роста цены, заемщикам приходится снова обращаться в банк, но уже за другой суммой.
* Недостаточно низкие проценты по кредиту в сравнении с США и Западной Европой, где процентные ставки на уровне 3-7 % годовых. Сегодня в России можно получить ипотечный кредит под 9-10% годовых в долларах и 10-12% - в рублях. Естественно банки постепенно идут на снижение ставок. С приходом иностранных инвесторов на российский рынок можно будет ожидать существенного понижения процентных ставок.
* Психологические факторы: население просто боится брать в долг такие большие суммы на 15-20 лет, опасаясь неопределенности как в экономической стабильности в стране, так и в своей жизни. Население просто боится в итоге остаться без жилья. Однако известны лишь единичные случаи потери квартиры, так как банки в первую очередь заинтересованы в получении выданных на покупку квартиры кредитных денежных средств.
* Несовершенное законодательство: необходимо внесение изменений в нормативные акты, обеспечивающие защиту интересов кредиторов и прав заемщиков. Серьезные препятствия для банков существуют в кредитовании нового и недостроенного жилья, где еще не существует права собственности на жилье и не может быть наложено обременение. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства тормозят развитие ипотечного кредитования.
* Необходимость упрощения процедуры получения ипотечного кредита и смягчение требований банков к заемщику. Для этого многое уже сделано: многие банки согласны принимать во внимание при подсчетах платежеспособности заемщика «серую» зарплату, рассмотрение заявки сократилось до нескольких дней, первоначальный взнос в среднем 10-30%, а некоторые банки уже готовы выдать кредит и вообще без первоначального взноса.
* Также снижают популярность ипотечного кредита у населения различные дополнительные расходы на получение кредита и комиссии, которые могут существенно повысить процентную ставку за пользование кредитом. Однако, за последний, 2006 год многие банки отказались от большинства из них.

Для дальнейшего развития ипотечного кредитования необходим комплексный подход. Однако с уверенностью можно сказать, что популярность ипотечного кредитования в нашей стране набирает обороты и все больше российских потребителей стремится воспользоваться этим финансовым инструментом для повышения своего качества жизни и расширения жизненного пространства.

# 2.2 Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в РФ

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.[[4]](#footnote-4)

 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.[[5]](#footnote-5)

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 трёхуровневой системе: 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 стратегия 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.

Важным этапом, закладывающим организационные основы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, явилось создание (в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов) Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, в форме открытого акционерного общества с контрольным пакетом акций принадлежащих государству (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»).

Перед Агентством поставлена задача разработать и реализовать схему деятельности по рефинансированию кредиторов, мониторинг которой может осуществляться Центральным банком Российской Федерации, Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг, потенциальными и реальными инвесторами, рейтинговыми агентствами.[[6]](#footnote-6)

На сегодняшний день заложены основы законодательной базы ипотечного кредитования в России и регламентирована деятельность всех субъектов ипотечного рынка (банки, оценочные, риэлтерские и страховые компании).

# 2.3. Реализация ипотечных программ в г. Мурманске

**Ипотеку в Мурманске и Мурманской области** представляют 7 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 23 ипотечные программы (см. Приложение 1. Ипотечные программы в Мурманске и Мурманской области) для приобретения жилья в кредит как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

Ставки по ипотеке в Мурманске и Мурманской области находятся в диапазоне 13.25 – 29.00 % годовых по рублевым кредитам и 11.10 – 19.00 % годовых по валютным кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Мурманске составляет 15 %. Срок ипотечного кредитования в Мурманске может достигать 50 лет.

**Ипотека в Мурманске** – это не только кредит на жилье. Ипотечные банки предлагают так же нецелевые кредиты под залог недвижимости, которая имеется в собственности заемщика.

Ипотечные программы в Мурманске и Мурманской области отличаются разнообразием и ориентированы на заемщиков с разным финансовым положением. Квартиры предлагаются и в строящихся домах, и на вторичном рынке недвижимости.

 Различно отношение банков в Мурманске и Мурманской области к величине уплачиваемого первоначального взноса по ипотечному кредиту - некоторые банки, в частности ВТБ 24, допускают в своих программах первоначальный взнос в 5%, у некоторых банков и их программ, в частности у банка Балтийский Банк, минимальный размер первоначального взноса составляет 15 %.

 Ипотечные программы отличаются и условиями залога по кредиту, наличию гражданства и регистрации у заемщика, размерами комиссий, которые взимают банки за проверку документов, за возможную просрочку погашения, за страхование и пр.

 Могут отличаться и требования банков, предоставляющих ипотечные кредиты, к своим клиентам в Мурманске и Мурманской области. Некоторые банки, в частности Возрождение, в своих программах ипотечного кредитования исходят из того, что заемщик должен быть старше 18 лет, в других банках, в частности в ипотечной программе банка МДМ - Банк, нижняя возрастная планка составляет свыше 21 года.

 Неодинаково отношение банков и к максимальному возрасту заемщика - например, согласно требованиям одной из ипотечных программ банка Александровский, на получение кредита может претендовать гражданин до 75 лет, а в программе банка БИН - Банк этот показатель снижен до 60 лет.
Разумеется, условия кредитования на ипотечном рынке, как и во многих других финансовых областях, с течением времени меняются; многое зависит не только от внутренних факторов - так, например, не исключено, что случившийся недавно ипотечный кризис в США со временем окажет свое влияние и на рынок российского ипотечного кредитования, что в итоге может способствовать пересмотру условий выдачи ипотечных кредитов населению и изменению процентных ставок по ипотеке.

 Однако, принимая во внимание то, что рынок ипотеки в Мурманске и Мурманской области, также как и в других регионах, еще далек от своего насыщения, можно предполагать и дальнейшее его динамичное развитие.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив особенности становления рынка ипотечного кредитования в России можно констатировать, что сегодня развитие жилищной ипотеки в России сдерживается следующими основными факторами:

1. Ограниченный платежеспособный спрос населения*.* По оценкам Минэкономразвития России даже при самых «либеральных», практически несуществующих параметрах (ипотечный кредит предоставляется на 15 лет величиной 70% от стоимости жилья при цене одного квадратного метра 11200 руб. с кредитной ставкой 10%), максимальная граница доступности для населения России составит не более 10%.
2. Низкие объемы и невысокое качество нового жилого строительства в субъектах Российской Федерации обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.
3. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости*.* Так, например, очевидно какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство. Однако Земельный кодекс Российской Федерации на момент его принятия в 2000 году (по оценке Экспертного совета при Правовом управлении Аппарата Государственной Думы) содержал не менее чем в 29 статьях отсылки на законы или нормы, которые еще предстояло создать.

Необходимо также отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью имеют различные дефиниции, а также различным образом решают одни и те же правовые вопросы. Все это, очевидным образом, увеличивает административные издержки, являющиеся одной из составляющих любого ипотечного кредита. [[7]](#footnote-7)

1. Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства*.* Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.
2. Психологические факторы, главным из которых является национальная особенность большинства нашего населения — нежелания жить в долг («берешь деньги чужие, - а отдавать приходится свои»).

Чтобы ипотека могла осуществляться, необходимо соблюдение как минимум трех условий. Должны иметься, во-первых, долгосрочные финансовые ресурсы, которые можно предоставлять клиентам в виде кредитов; во-вторых, потенциальные клиенты, способные подтвердить, что их доходы достаточны для погашения кредита; и наконец, юридическая возможность использования жилья в качестве залога. Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, массовая ипотека невозможна: давать ипотечные кредиты либо не из чего, либо некому, либо не подо что. Сегодня в России толком не выполняется ни одно из перечисленных условий.

Что касается, самого процесса получения ипотечного кредита, то главным при принятии банком решения о выдаче кредита на приобретение жилья является платежеспособность потенциального заемщика, уверенность в том, что долг будет своевременно погашен, т.к. перспектива судебного разбирательства не отвечает интересам кредитора. Поэтому банк всеми доступными ему средствами собирает сведения о материальном положении заемщика. Банк требует предоставить эти сведения прежде всего от лица, претендующего на получение кредита. К таким сведениям относится любая информация, подтверждающая наличие постоянного и стабильного источника доходов, достаточного для надлежащего исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору. Многие потенциальные заемщики отсеиваются еще на стадии заполнения документов. А многие на стадии сбора документов: чтобы обойти все нужные инстанции надо потратить массу нервов и времени - не менее 2-3 месяцев.

Таким образом, надлежащим образом функционирующая система финансирования жилья будет обеспечивать развитие рынков жилья в России и способствовать тому, что качество и объемы предлагаемого жилья в достаточной мере будут удовлетворять спрос населения.

В настоящий момент в России существует значительный потенциал для развития рынков ипотечного жилищного кредитования. Покупательная способность личных доходов населения достигла уровня, который существовал до кризиса 1998 года, и, очевидно, что значительная часть населения нуждается в улучшении жилищных условий, а также в приобретении нового жилья.

С помощью дальнейших реформ в сфере права, стратегии, регулирования и институционального развития, ипотечное финансирование может внести значительный вклад в развитие экономики России и повышение уровня жизни российского населения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-законодательная литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: ИНФРА – М, 2007. 688 с.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, 1998.
3. Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию». Информационно-правовая система «Консультант плюс».
4. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 «О концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования».
5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ.

Общая и специальная литература

1. Банковская энциклопедия. Под ред. д.е.н. проф. Мороза А.М. - К.: Либра, 1999.
2. Васильев К. Ипотека – российские реалии // Вопросы экономики, №3, 2004г.
3. Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения.//Финансы 2002, №6.
4. Квашнин В. Национальные системы ипотечного кредитования // Вопросы экономики, № 7, 2003г.
5. Назаров В.Б., Королева С.О.. Ипотека. Руководство к действию. 2-е изд., перераб. и доп. – СПб.: БХВ - Петербург, 2007.
6. Огарков С. Г. «Реалии и перспективы системы ипотечного кредитования в Российской Федерации».
7. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России, под ред. к.ю.н., доц. каф. гражд. права МГУ В.С. Ема. М.: МГУ Пресс, 1999.
8. Развитие рынков ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Заключительный отчет., Всемирный Банк, 2003.
9. Харченко О. Особенности российской ипотеки // Бизнес, № 1, 2004.
10. Щукин П. Ипотека – коротко о главном // Бизнес, №1, 2004.

1. Назаров В.Б., Королева С.О. Ипотека. Руководство к действию. 2-е изд., перераб. и доп. – СПб.: БХВ-Петербург, 2007. [↑](#footnote-ref-1)
2. Назаров В.Б., Королева С.О.. Ипотека. Руководство к действию. 2-е изд., перераб. и доп. – СПб.: БХВ - Петербург, 2007. [↑](#footnote-ref-2)
3. Развитие рынков ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Заключительный отчет., Всемирный Банк, 2003. [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 «О концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования». [↑](#footnote-ref-4)
5. Харченко О. Особенности российской ипотеки // Бизнес, № 1, 2004. [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию». Информационно-правовая система «Консультант плюс». [↑](#footnote-ref-6)
7. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России, под ред. к.ю.н., доц. каф. гражд. права МГУ В.С. Ема. М.: МГУ Пресс, 1999. [↑](#footnote-ref-7)