|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| ВВЕДЕНИЕ  | 3 |
| 1 Теоретическая часть. Ипотечный кредит и его применение в современных условиях РФ. | 4 |
|  1.1 Понятие и особенности применения ипотечного кредита  | 4 |
|  1.2 Механизм ипотечного кредитования | 6 |
|  1.3 Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе | 11 |
|  1.4 Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России | 12 |
| 2 Практическая часть | 19 |
|  ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 39 |
|  СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 40 |

ВВЕДЕНИЕ

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, сложный характер жилищных проблем, серьёзная зависимость социально-экономической стабильности от их решения, необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильём, требуют придания системе ипотечного кредитования статуса президентской программы.

Президент и Правительство Российской Федерации в настоящее время ставят перед органами исполнительной власти важнейшую стратегическую задачу обеспечить до 2008-2010 гг. существенное увеличение (не менее чем в 2 раза) объёмов ввода жилья с одновременным ускорением процесса реконструкции существующего жилищного фонда.

Основой для достижения целей государственной жилищной политики является система ипотечного жилищного кредитования.

Целью данной курсовой работы является изучение ипотечного кредитования, выявление наиболее значительных проблем в функционировании ипотечного кредитования в Российской Федерации и рассмотрение возможных путей их решения, а также научиться выполнять расчеты по базовым вопросам дисциплины «Деньги. Кредит. Банки».

**1. Теоретическая часть. Ипотечное кредитование**

**1.1 Понятие и особенности ипотечного кредита**

Ипотека – это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты:

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

В экономическом отношении ипотека – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Особенно следует выделить функции ипотечного кредитования и особенности такого рода кредита, которые дают ему преимущество перед другими способами кредитования.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

 *•* функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;

• функция обеспечения возврата заемных средств;

• функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;

• функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др. [2, с.11].

Особенности применения ипотечного кредита.

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита.

1. Обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит).

Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких - либо ограничений (обременении), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

2. Длительность срока предоставления кредита.

Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика.

3. Большинство ипотечных ссуд носят целевой характер.

4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией. К основным требованиям можно отнести следующие:

• сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья;

• величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период;

 • при процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор, в том числе через эмиссионные ипотечные ценные бумаги или облигации.

**1.2. 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.[1,с.74]

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;
5. 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.

**1.3 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.

**1.4 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. [4, с.45]

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.

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

2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЗАДАНИЕ

2.1 Задания по разделу “Деньги”

2.1.1. Денежная масса

Задача 1. На основании данных, приведенных в таблице, рассчитайте показатели М0, М1, М2 и М3.

Таблица 1– Исходные даны для расчета денежных агрегатов

|  |  |
| --- | --- |
| Форма хранения денег | Объем вкладов, млрд. руб. |
| Средства на текущих счетах в коммерческих банках | 183,4 |
| Депозиты до востребования | 58,9 |
| Денежные средства, находящиеся у физических лиц | 324,3 |
| Денежные средства в кассах предприятий и организаций | 76,3 |
| Облигации государственного сберегательного займа | 243,1 |
| Депозиты сроком на 9 месяцев | 65,5 |
| Облигации федерального займа | 324,1 |
| Облигации, эмитированные предприятиями | 156,3 |
| Средства на расчетных счетах предприятий в коммерческих банках | 254,8 |
| Денежные средства в операционных кассах коммерческих банков | 266,2 |
| Депозиты сроком на 6 месяцев |  81,2 |

Решение:

М0 – наличные деньги в обращении;

М1=М0+средства на счетах +депозиты до востребования;

М2=М1+срочные депозиты;

М3=М2+государственные ценные бумаги;

М0=324,3+76,3+266,2=666,8;

М1=666,8+183,4+58,9+254,8=1163,9;

М2=1163,9+65,5+81,2=1310,6;

М3=1310,6+243,1+324,1=1877,8.

Задача 2.

В таблице приведены значения номинального предложения денег, реального ВНП и уровень цен за четыре года. Если скорость обращения денег неизменна, то каким должен быть уровень цен для второго, третьего и четвертого годов.

Таблица 2 – Исходные данные для расчета уровня цен

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Год |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предложение денег, млрд. руб. | 2027 | 2234 | 2784 | 2951 |
| Реальный доход, млрд. руб. | 1642 | 1846 | 1954 | 2121 |
| Индекс цен | 108 | 105,88 | 124,65 | 121,72 |

Решение:

ВНПном=ВНПр\*Iц

## ВНПном=M\*V,

где M – объём денежной массы в обращении;

 V – скорость обращения денег

Отсюда:

M\*V= ВНПр\*Iц

Рассчитаем уровень цен для второго года:

M1\*V= ВНПр1\* Iц1

M2\*V= ВНПр2\* Iц2

Отсюда:



## Отсюда:



### Рассчитаем уровень цен для третьего года.

Уровень цен для третьего года рассчитывается аналогично второму году:



Рассчитаем уровень цен для четвёртого года.



## 2.1.2. Валютная котировка

На 4 февраля 1994 года различными банками даются котировки валют, приведенные в таблице. Определите указанный кросс-курс

# Таблица 3 – Исходные данные для расчета кросс-курса

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Английский фунт стерлингов к швейцарскому франку | GBP / CHF – 2,2865 – 2,2904 | Руб. / CHF |
| Рубль РФ к английскому фунту стерлингов | Руб. / GBP – 0,0192 – 0,0258 |

Решение.

Продажа Покупка

1 руб.= 0,0258 GBP 1 руб. = 0,0192 GBP

1 CHF = 0,4366 GBP 1CHF = 0,04373 GBP

Руб./CHF = 0,0439 – 0,0591

2.2. Задание по разделу “Кредит”

Предприятию необходимо произвести ввод в эксплуатацию нового оборудования с целью модернизации производственного процесса, что позволит ему сократить затраты сырья и материалов на производство, а также затраты времени. Однако поскольку собственных источников, которыми располагает предприятие, недостаточно, необходимо привлечение дополнительных источников финансирования данного инвестиционного проекта. С этой целью предприятие обратилось в различные кредитные учреждению и получило подробную информацию об условиях предоставления кредитов юридическим лицам. Сводная информация по всем банкам отображена в таблице 7.

|  |  |
| --- | --- |
| Банк | Условия предоставления кредитов юридическим лицам |
| кредиты сроком до 1 года | кредиты сроком от 1 до 3 лет | обеспечение, требуемое банком, в % от суммы кредита | отнесение предприятия к классу кредитоспо-собности |
| ставка по кредитам, в %  | максималь-ный размер, выдаваемой ссуды, в тыс.руб. | ставка по кредитам, в %  | максималь-ный размер, выдаваемой ссуды, в тыс.руб. |
| 1 | 18 | 1000 | 21 | 2100 | 125 | 1,2 |
| 2 | 18,5 | 1200 | 22 | 1600 | 123 | 1,2 |
| 3 | 18,9 | 1300 | 23 | 1700 | 145 | 1,2,3 |
| 4 | 17,8 | 2500 | 22,1 | 2130 | 116 | 1,2 |
| 5 | 16,9 | 1990 | 22,4 | 1670 | 121 | 1,2 |
| 6 | 19,1 | 2400 | 21,5 | 2050 | 109 | 1,2,3 |
| 7 | 18,9 | 2330 | 24,1 | 1810 | 111 | 1,2,3,4 |
| 8 | 20,2 | 2200 | 23,7 | 1650 | 109 | 1,2,3 |
| 9 | 23,5 | 1659 | 28,5 | 2400 | 98 | 1,2,3,4,5 |
| 10 | 20,3 | 2530 | 24,4 | 2690 | 107 | 1,2,3,4 |

###### Таблица 7 – Условия предоставления кредитов различными банками

На основе оценки полученной от банков информации необходимо выбрать кредитное учреждение, предоставляющее заемные средства на наиболее оптимальных условиях для конкретного предприятия (параметры, по которым каждое предприятие осуществляет выбор банка указаны в таблице 8).

###### Таблица 8 – Условия привлечения кредитов предприятиями

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вариант | Предприятие | Необходимые условия привлечения кредита |
| Срок, в годах  | Сумма кредита, в тыс.руб. | Сумма погашения | Обеспечение, предоставляемое предприятием | Целевой характер |
| 10 | Финэкспо | 3,0 | 2000 | 3480 | 2160 | Да |

Поскольку среди условий предоставления банками кредитов указано такое, как отнесение юридического лица к определенному классу кредитоспособности, необходимо произвести оценку кредитоспособности предприятия.

Оценка кредитоспособности производится на основе данных баланса и отчета о прибылях и убытках. Данные баланса предприятия и отчета о прибылях и убытках для 1 варианта приведены в таблицах 9 и 10. Для остальных вариантов получить данные можно на основе пересчета значений первого варианта, т.е. путем домножения каждой из указанных статей на соответствующий коэффициент, в данном случае он равен 1,25.

Таблица 9 – Баланс предприятия (в агрегированном виде), руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Статьи баланса | Коды строк | На начало года | На конец года |
| **Актив** |  |  |  |
|  ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ |  |  |  |
| Нематериальные активы | 138 | 20471 | - |
| Основные средства | 150 | 1340831 | 3946859 |
| Незавершенное строительство | 163 | 909501 | 1285170 |
| Прочие внеоборотные активы | 188 | - | - |
| ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ  | 238 | 2270804 | 5232029 |
|  ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ |  |  |  |
| Запасы  | 263 | 1394234 | 1426925 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 275 | 431321 | 788253 |
| Дебиторская задолженность (платежи более чем через 12 мес.) | 288 | - | - |
| Дебиторская задолженность (платежи в течение 12 мес.) | 300 | 12490506 | 20011359 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 313 | 2085068 | 2166779 |
| Денежные средства | 325 | 38454 | 417034 |
| Прочие оборотные активы | 338 | - | - |
| ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ  | 363 | 16439583 | 24810349 |
| Баланс (+) | 375 | 18710386 | 30042378 |
| **Пассив** |  |  |  |
| КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ |  |  |  |
| Уставный капитал | 513 | 490684 | 490684 |
| Добавочный капитал | 525 | 52868 | 668876 |
| Фонд социальной сферы | 550 | 5153476 | 5224969 |
| Нераспределенная прибыль прошлых лет | 575 | 7177060 | 7177060 |
| Нераспределенная прибыль отчетного года | 588 | - | 7622314 |
| ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ  | 613 | 12874088 | 21183903 |
|  ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА |  | - | - |
| ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ  | 738 | - | - |
|  КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА |  |  |  |
| Займы и кредиты | 763 | - | - |
| Кредиторская задолженность | 775 | 5836299 | 8858475 |
| Задолженность участников (учредителей) по выплате доходов | 788 | - | - |
| Доходы будущих периодов | 800 | - | - |
| Резервы предстоящих расходов и платежей | 813 | - | - |
| Прочие краткосрочные пассивы  | 825 | - | - |
| ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ  | 863 | 5836299 | 8858475 |
| БАЛАНС () | 875 | 18710386 | 302542378 |

Таблица 10 – Отчет о прибылях и убытках

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателя | За отчетный период, руб. | За аналог. период прошлого года, руб. |
|  Доходы и расходы по обычным видам деятельности |  |  |
| Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязат. платежей) | 59758326 | 27894769 |
| Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг | 49559736 | 22131604 |
| Валовая прибыль | 10198590 | 5763169 |
| Коммерческие расходы | - | - |
| Управленческие расходы | - | - |
| Прибыль (убыток) от продаж | 10198590 | 5763165 |
|  Операционные доходы и расходы |  |  |
| Проценты к получению | 62370 | 13409 |
| Проценты к уплате | - | - |
| Доходы от участия в других организациях | - | - |
| Прочие операционные доходы | 120683 | 195419 |
| Прочие операционные расходы | 954278 | 570511 |
|  Внереализационные доходы и расходы |  |  |
| Прочие внереализационные доходы | 35539 | - |
| Прочие внереализационные расходы | - | 47630 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 9462904 | 5353851 |
| Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платеж | 1840590 | 507021 |
| Прибыль (убыток) от обычной деятельности | 7622314 | 4846830 |
|  Чрезвычайные доходы и расходы |  |  |
| Чрезвычайные доходы  | - | - |
| Чрезвычайные расходы | - | - |
| Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода) | 7622314 | 4846830 |

Рассчитаем показатели кредитоспособности:

1. ;

 ;

2. ;

 ;

3. ;

 ;

4. ;

 ;

7. ;

 .

Результаты расчета показателей для оценки кредитоспособности сводятся в таблицу 11.

Таблица 11 – Оценка кредитоспособности на основе рейтинговой методики

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Финансовый показатель | Вес показа-теля | Значение  | Номер класса | Показатель кредитоспо-собности |
| Коэффициент текущей ликвидности | 0,1 | 2,8 | 1 | 0,1 |
| Коэффициент промежуточной платежеспособности | 0,25 | 2,55 | 1 | 0,25 |
| Коэффициент долговременной финансовой независимости | 0,15 | 0,71 | 1 | 0,15 |
| Коэффициент обеспеченности запасов собственным оборотным капиталом  | 0,2 | 11,18 | 1 | 0,2 |
| Коэффициент покрытия процентных платежей | 0,05 | - | - | - |
| Коэффициент обслуживания долга | 0,05 | - | - | - |
| Рентабельность продаж | 0,2 | 17,06 | 5 | 1,0 |
| Обобщающий показатель кредитоспособности |  |  |  | **1,7** |

Из расчётов видно, что данное предприятие относится ко 2 классу кредитоспособности, следовательно удовлетворяет требованиям всех банков по уровню кредитоспособности.

Рассчитаем на каких условиях предприятие может взять кредит. Необходимая сумма – 2000 тысячи рублей, а сумма погашения 3480 тысяч рублей, срок кредита 3 года, значит максимальная ставка годовых процентов равна: .

Обеспечение предоставляемое предприятием, в % от суммы кредита: . Таким образом, единственным банком, удовлетворяющим всем условиям привлечения кредита предприятием, является банк №10, т.к. его требуемое обеспечение кредита (в % от суммы) равно 107% (у предприятия – 108%), ставка по кредитам в банке составляет 24,4% (максимально возможный процент для предприятия – 24,6%).

2.3. Задание по разделу “Банки”

В данном разделе необходимо будет произвести расчет основных экономических нормативов, разработанных Центральным Банком для определения надежности функционирующих на территории России коммерческих банков.

Данные отчетности банка приведены в таблице 12.

Таблица 12 - Показатели деятельности коммерческого банка(пересчитать)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели деятельности коммерческого банка | 1-й период | 2-й период | 3-й период |
| Собственный капитал коммерческого банка, **К** | 39063 | 53125 | 70313 |
| Размер рыночного риска, **РР** | 19289 | 32793 | 43454 |
| Величина кредитного риска по срочным сделкам, **КРС** | 29650 | 37480 | 55916 |
| Величина кредитного риска по инструментам, отражаемым на внебалансовых счетах бухгалтерского учета, **КРВ** | 2981 | 3748 | 7136 |
| Кредиты, выданные банком, размещенные депозиты, в том числе в драгоценных металлах, с оставшимся сроком до погашения свыше года, **Крд** | 71260 | 105608 | 159911 |
| Обязательства банка по кредитам и депозитам, полученным банком, а также по обращающимся на рынке долговым обязательствам банка сроком погашения свыше года, **ОД** | 87648 | 139801 | 210273 |
| Ликвидные активы, **ЛАт** | 124304 | 186923 | 258658 |
| Обязательства до востребования и на срок до 30 календарных дней**, Овт** | 174305 | 250741 | 301374 |
| Высоколиквидные активы, **ЛАм**  | 54011 | 71318 | 105554 |
| Код 8987 (разница между величиной созданного резерва на возможные потери по ссудам 2 - 4 групп риска и остатком счета 61404 в части средств, не вошедших в расчет капитала), **Рк** | 1406 | 3735 | 9045 |
| Общая величина созданного резерва под обесценение ценных бумаг,**Рц** | 889 | 2795 | 7031 |
| Обязательные резервы кредитной организации, **Ро** | 36633 | 53995 | 71513 |
| Совокупная сумма требований банка к заемщику или группе взаимосвязанных заемщиков по кредитам (в том числе по межбанковским), размещенным депозитам (в том числе по межбанковским), учтенным векселям, займам, по кредитам и депозитам в драгоценных металлах и суммы, не взысканные банком по своим гарантиям, **Крз** | 9225 | 12273 | 17341 |
| Обязательства до востребования, **ОВм** | 144255 | 209754 | 227574 |
| Общая сумма всех активов по балансу банка, **А** | 359736 | 466160 | 592099 |
| Совокупная величина крупных кредитов, **Кскр** | 227243 | 309880 | 366476 |
| Cовокупная сумма обязательств банка полученных от одного или группы связанных кредиторов, **Овкл** | 8819 | 10219 | 13695 |
| Совокупная сумма требований банка (включая забалансовые), взвешенных с учетом риска, в отношении инсайдера банка и связанных с ним лиц, **Кри** | 1536 | 1551 | 1663 |
| Совокупная сумма требований банка (включая забалансовые), взвешенных с учетом риска, в отношении всех инсайдеров банка и связанных с ним лицами, **Кри,’** | 1708 | 1716 | 1873 |
| Совокупная сумма вкладов (депозитов) населения, **Вкл** | 54430 | 60506 | 67550 |
| Выпущенные банками векселя и банковские акцепты, **1.ВО**  | 13351 | 19288 | 37411 |
| Номинальная стоимость векселей с истекшим сроком обращения **2.ВО** | 1929 | 2273 | 3145 |
| Забалансовых обязательств банка из индоссамента векселей, авалей и вексельного посредничества, **3.ВО** | 3626 | 4720 | 1616 |
| Инвестиции банка в доли (акции) других юридических лиц, **Кин** | 10536 | 12866 | 14739 |
| Совокупная сумма обязательств банка в рублях и иностранной валюте, в том числе по субординированным кредитам (займам) в части, не включаемой в расчет собственных средств (капитала) банка, **Он** | 71506 | 136993 | 192961 |
| Высоколиквидные активы в драгоценных металлах в физической форме, **ЛАдм** | 5350 | 13350 | 14770 |
| Обязательства в драгоценных металлах до востребования и со сроком востребования в ближайшие 30 дней, **Овдм** | 24145 | 36580 | 70838 |
| Сумма активов банка, взвешенных с учетом риска, за исключением балансовых финансовых инструментов торгового портфеля, по которым рассчитываются процентный риск и фондовый риск, **Ар** | 281250 | 379688 | 509375 |
| Величина созданного резерва на возможные потери по прочим активам и по расчетам с дебиторами, **Рд** | 5313 | 13423 | 19291 |
| Значение совокупной сумма требований банка к заемщику или группе взаимосвязанных заемщиков по кредитам, размещенным депозитам, учтенным векселям, займам, по кредитам и депозитам в драгоценных металлах и суммы, не взысканные банком по своим гарантиям показателя в отношении тех акционеров, вклад которых в уставный капитал банка превышает 5% от его зарегистрированной Банком России величины, **Кра** | 5076 | 6786 | 8488 |
| Значение совокупной сумма требований банка к заемщику или группе взаимосвязанных заемщиков по кредитам, размещенным депозитам, учтенным векселям, займам, по кредитам и депозитам в драгоценных металлах и суммы, не взысканные банком по своим гарантиям показателя по всем акционерам, вклад которых в уставный капитал банка превышает 5% от его зарегистрированной Банком России величины, **Кра’** | 21879 | 29349 | 35099 |

1. Норматив достаточности собственных средств:

; 



.

Данные значения являются допустимыми, так как минимальная величина данного норматива 11%.

1. Норматив мгновенной ликвидности:

.

;

;

.

Данные значения также являются допустимыми, так как минимальная величина данного норматива 20%.

1. Норматив текущей ликвидности:

.

;

;

.

Минимум этого показателя – 70%, поэтому данные значения допустимы.

1. Норматив долгосрочной ликвидности:

.

; ; .

Максимум данного норматива – 120%, таким образом, полученные значения в пределах нормы.

1. Норматив общей ликвидности:

.

;

;

.

Полученные значения допустимы (минимум – 20%), при этом положение банка с каждым годом улучшалось.

1. Максимальный размер риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков:

.

;

;

.

Данные значения соответствуют норме, так как максимум – 25%.

1. Максимальный размер крупных кредитных рисков: .

;

;

.

Максимальная величина данного показателя – 800%, поэтому найденные значения допустимы.

1. Максимальный размер риска на одного кредитора (вкладчика) (максимум – 25%):

.





.

Данные значения показателей также являются допустимыми.

1. Максимальный размер кредитного риска на одного акционера (участника) (максимум – 20%):

.





.

Найденные значения являются допустимыми, так как они меньше 20%.

1. Совокупная величина кредитных рисков на акционеров (участников) банка (максимум – 50%):

. 





.

В первом и втором периоде значения данного показателя были недопустимы, но к третьему периоду его величина нормализовалась.

1. Максимальный размер кредитов, займов, предоставленных своим инсайдерам (максимум – 2%):

.





.

Величина данного показателя во всех трех периодах недопустима, однако его динамика указывает на снижение его значения.

1. Совокупная величина кредитов и займов, предоставленных своим инсайдерам, а также гарантий и поручительств, выданных в их пользу:

.





.

Величина данного показателя в первом и втором периоде была больше нормы, так как его максимум – 3%, но к третьему периоду нормализовалась.

1. Максимальный размер привлеченных денежных вкладов населения (максимум – 100%):

.





.

Значение данного показателя улучшалось и нормализовалось в третьем периоде.

1. Максимальный размер обязательств банка перед банками-нерезидентами и финансовыми организациями-нерезидентами: .

;



.

Максимальное значение данного норматива – 400%, поэтому его величина во всех трех периодах допустимая.

1. Норматив использования собственных средств банка для приобретения долей (акций) других юридических лиц (максимум – 25%):

.







Величина данного показателя нормализовалась только во втором периоде.

1. Норматив риска собственных вексельных обязательств: 

 



Максимальное значение этого показателя – 100%, поэтому его величина за все три периода допустима.

1. Норматив ликвидности по операциям с драгоценными металлами (минимум – 10%):









 Значения данного показателя являются допустимыми, так как они больше его минимума - 10%.

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.

 В данной курсовой работе были изучены основные вопросы в области ипотечного кредитования, выявлены наиболее значительные проблемы в функционировании ипотечного кредитования в Российской Федерации и рассмотрены возможные пути их решения, а также приобретены навыки расчета по базовым вопросам дисциплины «Деньги. Кредит. Банки».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Владимир Пономарёв. Система ипотечного кредитования.// Экономика России: ХХI ВЕК, октябрь 2003.//
2. Ваксман С.А., Воробьева О.Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США.— Екатеринбург: Урал. Гос. Экон. Ун-т, 1998.—97с.
3. Н.Г. Журкина. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения.//Финансы 2002, №6//.
4. Н.П. Сапожников. Развитие ипотечного кредитования в России.//Деньги и кредит 2001, № 1//.