СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……………………………………………………………

Глава 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования………..

1.1.Понятие ипотеки и ипотечного кредитования…………………

1.2.Объекты и субъекты ипотечного кредитования……………………

Глава 2. Развитие ипотечного жилищного кредитования в современных условиях……………………………………………………………………….

2.1.Особенности ипотечного кредитования в Российской Федерации…..

## 2.2.Проблемы ипотечного жилищного кредитования в России…………

Глава 3. Зарубежный опыт ипотечного кредитования

ЗАКЛЮЧЕНИЕ……………………………………………………….

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ…………………………………………….

ВВЕДЕНИЕ

В мировой финансовой практике ипотечное кредитование получило широкое распространение. В странах с развитой рыночной экономикой и высоким уровнем организации банковской системы сложились целые системы ипотечного кредитования, которые представлены различными экономическими субъектами – банками; агентствами по торговле недвижимостью; кредитными институтами, осуществляющими кредитование под залог недвижимости; страховыми компаниями; кредитными агентствами, предоставляющими информацию о кредитоспособности клиентов; компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде.

Переход российской экономики на рыночный путь развития предполагает совершенствование банковской системы, которая должна быть адекватна потребностям рыночного хозяйства. Ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой, как известно, отличается высокой степенью риска и неопределенности. Обеспеченные же кредиты, по сравнению с бланковыми, являются более безопасными для банков, так как при их невозврате банк реализует залог и возвращает свои средства. Таким образом, ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Создание и развитие ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

Таким образом, исследование механизма ипотечного кредитования на сегодняшний день, достаточно актуально. Ведь помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще немаловажные социальные функции.

Целью данного курсового проекта является изучение состояния ипотечного рынка России в современных условиях и рассмотрение перспектив его дальнейшего развития. В соответствии с поставленной целью были выдвинуты следующие задачи:

- определить понятие ипотеки и субъектно-объектную структуру отношений, выявив основные особенности ипотечного кредитования;

- провести классификацию ипотечных кредитов;

- рассмотреть правовую и экономическую сущность ипотечного кредитования;

- проанализировать рынок ипотечного кредитования в России и в зарубежной практике;

Объектом исследования курсового проекта является рынок ипотечного кредитования в России.

Теоретической основе дипломной работы послужили исследования ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного кредитования. В качестве информационной базы для исследования были использованы аналитические обзоры Госкомстата и социологические данные; законодательные и нормативные акты Российской Федерации, а также статьи ведущих экономических журналов и газет; информационные ресурсы сети Интернет.

Глава 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования

* 1. Понятие ипотеки и ипотечного кредитования

Ипотека вошла в нашу жизнь совсем недавно, но очень стремительно. Ещё десять лет назад понятие «ипотека» было знакомо только специалистам, а сегодня услугами ипотечного кредитования уже воспользовались сотни тысяч россиян. Ещё больше наших сограждан желают получить ипотечный кредит, о чём очень наглядно свидетельствует значительный рост обращений граждан в банки за кредитом на покупку жилья. Итак, что же такое «ипотека»?

Согласно определению, Букато В. И., ипотека – это форма залога, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый объект. По мнению Довдиенко И.В., «ипотека» – это сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную). По мнению Лаврушина О. И., ипотека - это один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости.

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Таким образом, ипотека - разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором-залогодержателем, который приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом основного обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель. На наш взгляд, оно более точно и полно отражает сущность ипотеки как особых экономических отношений между кредитором и заемщиком.

Правовой смысл понятия ипотеки заключается в обременении имущественных прав собственности на объект недвижимости. Недвижимость - это земельный участок, строения или сооружения, которые настолько прочно связаны с землей, что не могут быть отделены от нее без существенного ущерба.

По своему экономическому содержанию ипотека выполняет следующие функции:

-дополнительный инструмент обеспечения оборота и перераспределения имущества в случае, когда применение других механизмов оборота (например, купли-продажи и приватизации) юридически невозможно или экономически нецелесообразно;

- механизм создания и привлечения дополнительных средств для поддержания и развития материального производства;

- создания много порядкового мультиплицируемого фиктивного капитала на основе закладной и производственных и ипотечных ценных бумаг, а также институтов вторичного рынка ипотечных кредитов.

Практическое применение ипотеки основывается на следующих принципах:

- возвратность, является той особенностью, которая отличает кредит как экономическую категорию от других экономических категорий товарно-денежных отношений. Без возвратности кредит не может существовать;

- срочность кредитования представляет собой необходимую форму достижения возвратности кредита. Принцип срочности означает, что кредит должен быть, не просто возвращен, а возвращен в строго определенный срок;

- дифференцированность кредитования означает, что коммерческие банки не должны однозначно подходить к вопросу о выдаче кредита своим клиентам, претендующим на его получение. Кредит должен предоставляться только тем клиентам, которые в состоянии его своевременно вернуть;

- принцип платности кредита означает, что каждый заемщик должен внести банку определенную плату за временное заимствование у него для своих нужд денежных средств.

В рыночной экономике использование ипотечного кредита широко распространено. Ипотечный кредит представляет собой долгосрочную ссуду, предоставленную банками под залог недвижимости.

Это обременение происходит двумя путями: либо используется собственно ипотека - залогодатель остается собственником объекта, а кредитору переходит только право востребовать залог; либо кредитор получает права залогодателя на объект залога с его последующей передачей заемщику с возможностью выкупа. В широком смысле слово «ипотека» означает юридически правовую систему, включающую определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент.

* 1. Субъекты и объекты ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование – это особый род взаимоотношений между получателем кредита и лицом, предоставляющим кредит, теперь рассмотрим субъективно-объективную структуру этих отношений.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 ФЗ «ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)»;

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 ФЗ «ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)».

Субъектами ипотечного кредитования являются: ипотечный кредитор, заемщик (собственник недвижимости), инвестор, специализированные посредники, правительство. В качестве инвесторов могут выступать другие кредитные и финансовые организации, страховые компании, пенсионные фонды, а также население. Каждый из участников ипотечного рынка имеет свои собственные цели (табл. 1), и только при согласовании интересов всех участников система ипотечного кредитования достигает своего наилучшего развития.

Таблица 1

Субъекты ипотечных кредитов, их функции и прямые цели

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Участники рынка ипотечных кредитов | Субъекты | Функции | Собственные цели |
| 1 | Заемщик (залогодатель) – физичес-кие лица | - физические лица, желающие улучшить свои жилищные условия и удовлетворяющие требованиям банков по уровню кредито- и платежеспособности | Заключают кредитные договоры с целью покупки или строительства жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья | Максимизация объема привлечения дешевых финансовых ресурсов для покупки или строительства жилья |
| 2 | Банк-кредитор (залогодержатель) | - Коммерческие, сберегательные, ипотечные банки;  - ссудосберегательные ассоциации, стройсберкассы;  - - взаимосберегательные союзы и т.п. | -Предоставляют заемщикам в установленном порядке ипотечные кредиты на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика.  -Обслуживание выданных ипотечных кредитов.  -Имеет возможность в случае невыполнения должником своих обязательств получить удовлетворение денежных требований из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами залогодателя | - Максимизация доходности активных операций;  - ограничение рисков и обеспечение возвратности ссудного капитала |
| 3 | Продавец жилья | Юридические и физические лица | -Продают жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим лицам, по их поручению | - Максимизация денежных средств за продаваемое жилое помещение;  - минимизация рисков, связанных с продажей |
| 4 | Госу-дарство |  | Создание благоприятных условий для развития рынка ипотечного капитала | - Капитализация недвижимого имущества и обеспечение его оборотоспособности  - не инфляционная поддержка сферы жилого строительства  - решение жилищной проблемы в отдельном регионе и в стране в целом;  - уменьшение разрыва между производительным и финансовым капиталом  - пополнение доходной части бюджета и обслуживание внутреннего долга |
| 5 | Государственные органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка | - Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;  - нотариат;  -паспортные службы;  - органы опеки и попечительства; юридические консультации | - Регистрация сделок купли-продажи жилых помещений;  - оформление перехода прав собственности к новому собственнику;  - регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки;  - хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка | Государственная поддержка участников ипотечного рынка и контроль за их деятельностью |
| 6 | Операторы вторичного рынка ипотечного кредитования | Специализированные агентства ипотечного кредитования, ипотечные фонды | - рефинансирование кредитов на основе установленных нормативов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования;  - выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;  - привлечение средств инвесторов сферу жилищного кредитования;  - оказание кредиторам содействия рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования;  - разработке типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщика и менее рискованных для кредиторов | Создание системы ипотечного кредитования в стране |
| 7 | Страховые компании | Страховые компании, имеющие лицензии на данные виды страхования | - Страхования рисков ипотечного кредитования;  - создание совместных проектов с ипотечными кредиторами;  - разработка собственных программ кредитования покупки жилья на основе накопительного страхования | Получение прибыли, расширение круга своих операций, повышение рейтинга |
| 8 | Оценщики | Юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений | Осуществляют оценку жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании | Получение прибыли, расширение круга своих операций, повышение рейтинга |
| 9 | Риелторские компании | Юридические лица, получившие лицензии как профессиональные посредники на рынке купли-продажи жилья | - Подбор вариантов купли-продажи жилья для заемщика;  - организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья;  - участие в организации проведения торгов по реализации жилья, бывшего в залоге, на которое судом обращено взыскание | Получение прибыли, расширение круга своих операций, повышение рейтинга |
| 10 | Инвестор | - Физические;  -юридические лица: инвестиционные банки, пенсионные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды и другие кредитные и финансовые институты | Приобретают ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые ипотечными кредиторами или операторами вторичного рынка | - Максимизация прибыли капитала, вкладываемого в закладные или ипотечные ценные бумаги;  - обеспечение надежности вложений |

Нужно отметить, что перечисленные выше субъекты ипотечного кредитования преследуют различные цели.

Основной целью заемщика является максимизация объема привлечения дешевых финансовых ресурсов для организации или реконструкции действующего производства товаров. Если осуществляется кредитование покупки жилья для физических лиц, то основная цель заемщика заключается в приобретении по возможности лучшего и более дешевого жилья, при этом заемщик должен производить ежемесячные выплаты по кредиту.

Задача банка, т.е. кредитора, заключается в максимизации прибыли и дивидендов своих акционеров. Таким образом, целями банка при ипотечном кредитовании являются максимизация доходности активных операций, ограничение рисков и обеспечение возвратности ссудного капитала.

Инвестор также стремится получить наибольшую прибыль, вкладывая свои средства в закладные или ценные бумаги, обеспеченные закладными. Таким образом, целью инвестора при использовании механизма залогового кредитования, является максимизация прибыли капитала, вкладываемого в закладные или ценные бумаги.

Одним из субъектов кредитования является правительство. В организации и развитии кредита роль правительства заключается в создании условий, позволяющих банкам эффективно заниматься ипотечным кредитованием без неоправданных рисков. Собственными же целями правительства на рынке ипотечных кредитов являются:

* капитализация недвижимого имущества и обеспечение его оборотоспособности;
* неинфляционная поддержка сферы материального производства;
* пополнение доходной части бюджета и обслуживание внутреннего долга;
* создание условий для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования.

Сравнение целей основных субъектов рынка ипотечного кредитования позволяет сделать вывод об их разнонаправленности.

Итак, ипотека представляет собой разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором - залогодержателем, который приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом основного обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель.

Для ипотечного кредита характерны некоторые отличительные черты - долгосрочный характер, выдача под залог недвижимого имущества. Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Ипотечное кредитование, бесспорно, - перспективное направление банковской деятельности. Ипотечный банк является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом. Поэтому, чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом.

Глава 2. Развитие ипотечного жилищного кредитования в современных условиях

2.1.Особенности ипотечного кредитования в Российской Федерации

В настоящее время российская экономика все больше интегрируется в мировую, и это требует освоения и использования новых финансовых инструментов, которые применяются в ведущих промышленных странах.

Как правило, переход рыночной экономики из фазы кризиса в фазу подъема начинается с активизации жилищного строительства. Жилищный же сектор требует долгосрочных инвестиций, а те, в свою очередь, отражают уверенность населения и компаний в стабильности доходов в долгосрочном плане. Однако жилье – дорогостоящий товар длительного пользования, а значит, его приобретение не может производиться за счет текущих доходов потребителей. Поэтому в большинстве стран основной формой решения жилищной проблемы для населения и базовой сферой экономической деятельности стало приобретение жилья с помощью ипотечного кредита.

В последние годы Россия переживает ипотечный бум. В целом по стране количество ипотечных сделок только за год выросло в 2 раза. Рост объемов ипотечного кредитования специалисты объясняют влиянием нескольких факторов: улучшение основных экономических показателей, снижение страховых рисков и, как следствие, общая стабилизация рынка, повышение доходов российских граждан. Сегодня можно смело констатировать, что среди услуг по кредитованию населения появился новый лидер: на смену волны краткосрочных потребительских заимствований пришли долгосрочные жилищные ипотечные кредиты.

Неразвитость ипотеки в России по сравнению с зарубежными странами нередко связывают с высокими процентными ставками, не позволяющими значительной части населения воспользоваться программами ипотечного кредитования ввиду невысоких доходов. В среднем в РФ ставки по ипотечным кредитам колеблются в размере от 12 до 15% годовых в рублях и от 10 до 11% в валюте. Однако на самом деле на сегодняшний день величина кредитной ставки в банках составляет около 35%, тогда как в рекламных сообщениях указываются другие проценты: остальные вычеты либо не указываются, либо прописываются очень мелким шрифтом. Наибольшая доля в формировании ипотечной ставки приходится на стоимость привлеченных средств для финансирования кредитов. Кроме того, в ценообразовании учитываются операционные расходы банка, резервы на возможные потери и прибыль. Процентная ставка в промышленно развитых странах пока значительно ниже, чем в России: так, в США она составляет около 6% годовых, в Польше – 6,7, Англии – 5,75, Италии – около 5%. Но с каждым годом разница между ипотечными процентами в России и зарубежных банках плавно уменьшается.

Рассмотрим основные особенности ипотеки.

Во-первых, ипотечный кредит представляет собой ссуду под строго определенный залог. В отличие от него, банковская ссуда может и не обеспечиваться залогом. В случае неуплаты займа заложенная недвижимость продается, и из вырученной суммы погашается задолженность кредитору. Тот факт, что залогом выступает недвижимость, существенно облегчает залогодержателю контроль за сохранностью предмета залога, однако усложняет реализацию залога в случае непогашения кредита, так как недвижимость не относится к высоколиквидным активам.

Во-вторых, большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение. Они используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки как жилых, так и производственных помещений, а также освоения земельных участков. В странах с развитой рыночной экономикой наибольшее распространение получили жилищные ипотечные кредиты. Например, в США они составляют более 60% всего объема ссуд под залог недвижимости.

В-третьих, ипотечные кредиты предоставляются на длительный срок, обычно на 10-30 лет, что позволяет уменьшить размер ежемесячных выплат, так как погашение кредита растягивается по времени.

Существенно сдерживали развитие ипотечного кредитования в РФ и действовавшие до 2006 г. жесткие стандарты Агентства Ипотечного Жилищного Кредитования. В настоящее время стандарты несколько ослаблены: снижен первоначальный взнос заемщиков с 30 до 10% от стоимости жилья, процентная ставка стала дифференцированной (зависит от суммы первоначального взноса собственными средствами и срока кредитования), увеличился срок кредитования до 30 лет, а срок окончания выплат по возрасту – до 75 лет.

Ипотека, по мнению президента РФ, должна стать доступным способом решения проблем для людей со средними доходами, и минимум треть граждан должны получить возможность приобретать жилье, отвечающее современным требованиям, как за счет собственных накоплений, так и с помощью жилищных кредитов.

В настоящее время с уверенностью можно сказать, что популярность ипотечного кредитования в нашей стране набирает обороты и все больше российских потребителей стремятся воспользоваться этим финансовым инструментом для повышения своего качества жизни и расширения жизненного пространства.

## 2.2. Проблемы ипотечного жилищного кредитования в России

Обеспечение граждан жильем является важнейшей составной частью стратегии социально-экономического развития Российской Федерации. Речь идет о деятельности властей, направленной на решение жилищной проблемы. В настоящее время государство не может взять на себя обязательства предоставить бесплатное жилье всем, кто нуждается в улучшении жилищных условий. В связи с этим в нашей стране активно развивается апробированная на Западе система ипотечного кредитования, призванная помочь приобрести жилье гражданам, имеющим средние доходы. Развитие ипотеки одновременно является и фактором, и результатом политической и экономической стабильности в стране.

Эффективное функционирование банковского ипотечного кредитования возможно при максимально свободном движении денежных средств с фондового рынка к конечному заемщику и обратно, а также при соответствующем уровне надежности ипотечного кредита и ипотечной ценной бумаги. На современном этапе развития банковского ипотечного кредитования в России можно сформулировать две основные группы проблем, сдерживающих его развитие.

К первой группе проблем необходимо отнести нерешенные вопросы гражданско-правовой базы ипотеки в России.

На современном этапе реальной является угроза ненадежности обеспечения ипотечным кредитом, т. е. залога для банка как кредитора. Наиболее острые вопросы возникают, в частности, при выселении заемщика, когда возникает дефолт. Данная проблема, по мнению банковских экспертов, является одной из наиболее значимых, и от ее решения во многом зависит возможность снижения банковских процентов по ипотечному кредитованию. Эксперты отмечают, что в эту проблему заложено около 2 – 3 % риска, которые могут быть вычтены из общей ставки при условии законодательного решения вопроса выселения должника по ипотечному кредиту.

Следующий аспект в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество, касается налогообложения. В частности, согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (ст. 146) любая выручка от реализации заложенного имущества подлежит обложению НДС. То есть с суммы, полученной от реализации заложенной частным лицом недвижимости, банк будет вынужден платить в бюджет НДС. Соответственно эти расходы ведут к увеличению залоговых коэффициентов, учитываемых при расчете максимальной суммы кредита, которая может быть выдана частному лицу с учетом стоимости приобретаемого им жилья.

Третий аспект данной группы проблем касается института прописки, который на сегодняшний день ограничивает ликвидность жилой недвижимости. Согласно п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру не является основанием для прекращения права пользования данным помещением членами семьи прежнего собственника. Эта норма вносит определенные сложности в вопрос регистрации заемщика и членов его семьи в жилой недвижимости, являющейся предметом залога.

Вторая группа проблем банковской ипотеки — проблемы экономического характера.

Прежде всего к ним относится проблема отсутствия долгосрочных кредитов в экономике. Банк, стремящийся самостоятельно привлечь ресурсы для долгосрочного кредитования, сталкивается с отсутствием ресурсов на рынке, которые можно было бы привлечь на сроки, необходимые для ипотеки (вклады населения, депозиты на период до 3 лет). Сегодня большинство банков осуществляют кредитование только за счет собственных ресурсов. Поэтому без государственной поддержки ресурсной части подобных сделок объем предложения ипотечных кредитов еще долго не сможет приблизиться к объему спроса. Потенциальных источников формирования долгосрочных банковских кредитов несколько: во-первых, средства специализированных международных финансовых структур, в частности те средства, которые используются в схеме, предложенной федеральным Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК); во-вторых, государственные бюджетные средства, которые в определенном объеме могут быть выделены для программы ипотечного кредитования; третьим источником возможного формирования долгосрочных кредитов для банка является функционирование механизма рефинансирования ипотечных кредитов путем эмиссии ипотечных ценных бумаг и их свободного обращения на фондовом рынке.

Существенной проблемой развития ипотеки в России на сегодняшний день является достаточно низкий уровень доходов граждан по сравнению со стоимостью жилья. Чтобы получить ипотечный кредит для приобретения жилья при ставке по кредиту 14% годовых и в объеме 70% от стоимости квартиры, семья должна располагать в среднем ежемесячным доходом не менее 20 тыс. руб. Доля семей с таким доходом составляет в среднем по Российской Федерации 4,7%. Этого явно недостаточно для того, чтобы сделать ипотечное кредитование массовым. По предварительным расчетам, к 2008 г. при снижении ставок по кредитам до7% ежемесячный доход семьи, необходимый для приобретения аналогичной квартиры, должен будет составлять не менее 13,2 тыс. руб. (без учета инфляции). Такими доходами предположительно будут обладать 15,5 % семей.

Однако, принимая во внимание уже имеющееся у населения жилье, 50% потенциальных заемщиков имеют возможность продать старое жилье и внести вырученные средства в качестве первоначального взноса. В этом случае для улучшения жилищных условий на площадь до 30 м2 соотношение собственных средств населения и привлекаемых кредитов равно 60:40. При этом ежемесячный доход семьи (без учета инфляции) должен составлять около 14,4 тыс. руб. в настоящее время и 7,6 тыс. руб. в 2008г. (ориентировочно). Следовательно, сегодня количество семей, имеющих возможность улучшить свои жилищные условия, составляет 15,4% (37,2% в 2008 г.).

Одним из направлений решения правовых и экономических проблем, с которыми сталкиваются коммерческие банки, является формирование институциональной среды рынка ипотеки путем принятия блока законов, легализующих принцип специализации в деятельности кредитных участников рынка. Речь идет о создании правовых и экономических предпосылок для функционирования специализированных институтов, осуществляющих ипотечное кредитование (ипотечные банки). Необходимость в специализации ипотечных кредиторов обусловлена, прежде всего, макроэкономическими факторами. Во-первых, рынок жилой ипотеки сложен в правовом отношении, масштабен, многофункционален, долгосрочен, что требует особых высококвалифицированных узкопрофессиональных знаний для управления ипотечным бизнесом. Во-вторых, существуют значительные различия в соотношении спроса и предложения на средства для ипотечных кредитов между разными районами страны, даже внутри крупного города распределение первичных инвесторов — собственников временно свободных денежных средств относительно районов спроса на ипотечные кредиты может быть далеко неблагоприятным. Изучение мирового опыта также показывает, что бурное развитие данного сегмента рынка возможно только при создании узкоспециализированных кредитных организаций при первоначальной государственной поддержке.

Ипотека как таковая представляет собой финансовые обязательства, обеспеченные залогом приобретенной недвижимости. Принято считать, что в мире существует две основные модели ипотечного кредитования: **американская** (двухуровневая), и **германская** (своего рода система ссудо-сберегательных касс и кооперативов). В полной мере у нас в стране ни одна из этих моделей не реализована, хотя более приемлема, по-видимому, американская – через федеральные ипотечные агентства. В целом же, ипотека как инструмент обеспечения населения жильем оправдала себя во всем мире.

Анализируя структуру гражданско-правовой базы ипотечного кредитования в России, можно заключить, что развитие залогового кредитования жилья у нас направлено на создание вторичного ипотечного рынка. В этой модели источником финансовых ресурсов является вторичный рынок ценных бумаг, обеспечением которых выступают закладные на недвижимость. Государству при этом отводится решающая роль в формировании инфраструктуры рынка ценных бумаг, поддержании его устойчивости.

На сегодняшний день можно сформулировать ряд правовых проблем, тормозящих развитие двухуровневой модели ипотечного кредитования.

Во-первых, не до конца создан правовой механизм рефинансирования ипотечных кредитов путем выпуска ипотечных ценных бумаг. Принятие Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» предполагало участие АИЖК в эмиссии ипотечных ценных бумаг. Однако противоречия, которые содержал данный закон до последнего времени и другие нормативные правовые акты в области ипотеки, пока не позволили запустить механизм рефинансирования ипотечных кредитов. Облигации, которые эмитирует сегодня АИЖК, обеспечены государственными гарантиями, а не закладными на недвижимость.

Во-вторых, у региональных властей отсутствует гражданско-правовая база по развитию ипотечного кредитования в регионах. Подтверждением этого является тот факт, что федеральное АИЖК было создано в 1997 г., а деятельность региональных операторов началась только в 2003 г. Это объясняется тем, что у региональных властей, как правило, не разработаны и не приняты комплексные программы о рынке доступного жилья. Однако именно региональные власти обладают всеми полномочиями проведения жилищной политики на местах с учетом региональных особенностей ситуации на рынке недвижимости.

Таким образом, для решения поставленных правовых проблем, тормозящих развитие ипотеки по схеме АИЖК, необходимо совершенствование федерального законодательства, которое в свою очередь должно базироваться на комплексных программах о рынке доступного жилья в регионах. Региональные программы должны определить рыночные и административные методы государственного воздействия на рынок жилья в целях повышения его устойчивости и, соответственно, доступности.

К тому же в решении данных проблем необходимо помнить, что региональные системы ипотеки гораздо шире федеральной и включают в себя большее число аспектов, привязанных к местным рынкам.

Поэтому необходимо:

– развивать несколько принципиальных схем рефинансирования ипотечных кредитов как на федеральном, так и на уровне субъектов Федерации;

– при разработке новых схем рефинансирования необходимо акцентировать внимание на социально-экономических особенностях регионов (уровень доходов населения, социальная направленность, перспективы развития и т. п.).

Наиболее эффективным в решении данных проблем может стать сотрудничество АИЖК и других рефинансирующих организаций, которые получили широкое развитие.

Глава 3. Зарубежный опыт ипотечного кредитования

Страны англо-американской системы права используют двухуровневую модель рынка ипотечного кредитования. Данная модель возникла в США, произошло это по нескольким причинам. Во-первых, введение единой системы ипотечного кредитования на основе федерального законодательства в США было невозможно из-за исключительной компетенции штатов в области законодательства. Во-вторых, после Великой депрессии возникла необходимость экономически стимулировать жилищное строительство, а сделать это без государственной поддержки было невозможно.

Первым уровнем является так называемый "первичный рынок" ипотечных кредитов, на котором, собственно, и происходит предоставление банками или другими кредитными институтами кредитов заемщикам для приобретения жилья. В качестве первичных кредиторов на ипотечном рынке США выступают различные финансово-кредитные институты: ссудно-сберегательные организации, кредитные союзы, сберегательные банки, коммерческие банки и ипотечные компании. Они предоставляют гражданам разнообразные по срокам и условиям погашения жилищные ипотечные кредиты. Большая часть рынка, до 80% от числа выдаваемых сегодня ипотечных кредитов, отвечают так называемым "стандартным" условиям. Высокая степень стандартизации кредитов в США определяется условиями и требованиями со стороны инвесторов и организаций "вторичного" рынка ипотечных кредитов, на котором первичные кредиторы осуществляют рефинансирование выданных долгосрочных ипотечных кредитов и получают доступ к долгосрочным ресурсам для дальнейшего кредитования.

Второй уровень рынка ипотечных кредитов, как отмечалось выше, - вторичный рынок ипотечных кредитов. Ключевую роль на этом рынке играют организации, основная цель которых состоит в рефинансировании деятельности кредиторов на первичном рынке. Эти организации служат посредниками между кредиторами первичного рынка и инвесторами, желающими вложить свои средства в сферу жилищной ипотеки.

В целом рынок ипотечных кредитов в США характеризуется как наиболее объемный, динамичный и эффективный рынок ипотечных кредитов с высокой доступностью для населения, относительно низкими процентными ставками по кредитам и весьма небольшим спрэдом прибыли по этим операциям по сравнению с другими операциями коммерческих банков и других финансовых институтов.

Жилищное финансирование в Великобритании в наименьшей степени подвержено вмешательству государства. На ипотечном рынке доминируют строительные общества, похожие на сберегательные банки в континентальной Европе или в США. Они могут привлечь относительно недорогие фонды благодаря своей репутации как организации, ориентированной на потребителей.

Субъектами ипотечного кредитования в Великобритании являются строительные общества, коммерческие банки, консолидированные кредиторы.

К настоящему времени многие строительные общества были преобразованы в универсальные коммерческие банки.

Секьюритизация активно развивается в Великобритании. В период существенного роста рынка ипотечных кредитов в 1998 г. ипотечные компании выступили инициаторами секьюритизации. Необходимость развития вторичного рынка была обусловлена потребностью более эффективного использования капитала, снижением инфляции и процентных ставок, существующими оценками возможностей создания более объемного вторичного рынка. Одной из предпосылок развития вторичного рынка явилась отработка ипотечными компаниями процедур андеррайтинга в период ипотечного бума 1998 г.

В Великобритании популярна купля-продажа пакета ипотечных кредитов портфельными инвесторами.

Широкое распространение в Великобритании получил ипотечный контракт сроком на 25 лет, с переменной процентной ставкой и с обязательным накопительным страхованием жизни заемщика, обеспечивающим погашение долга в конце кредитного периода (75% всех кредитов). Эта схема предполагает, что заемщик помимо кредитного договора заключает договор накопительного страхования жизни на сумму кредита. В течение срока кредита заемщик платит банку процентные платежи, а страховой компании страховые взносы. Причем сумма страховых взносов вычитается из налогооблагаемой базы. В конце кредитного срока страховая компания выплачивает банку сумму, полученную по договору накопительного страхования жизни, которая равна сумме кредита. Таким образом, банк практически снимает с себя кредитный риск, а заемщик получает налоговые льготы.

Система жилищного финансирования Германии включает как депозитный рынок, так и рынок капитала (ипотечных облигаций). Кредиты предоставляются как с переменной, так и с постоянной процентной ставкой.

Преимущество имеют кредиты с фиксированной процентной ставкой. Это явилось основой развития рынка ипотечных облигаций.

Основные субъекты ипотеки:

- Ипотечные банки, формирующие кредитные фонды за счет ипотечных облигаций. Существуют также три смешанных банка, функционирующих одновременно как коммерческий и как ипотечный банк.

- Сберегательные банки.

- Кредитные кооперативы — совместные фонды в собственности своих членов, предлагающие розничные финансовые услуги на местных рынках.

- Стройсберкассы (Баушпаркассе).

Ипотечный рынок в Германии жестко регулируется. Так, выпускать ипотечные облигации могут только лицензируемые банки. Максимальный спрэд при их продаже должен составлять 5-10 базисных пунктов по отношению к государственным облигациям с сопоставимыми сроками. Регулируются также основные параметры кредитных продуктов, которые обеспечивают ипотечные облигации. Заключать жилищные сберегательные контракты могут только стройсберкассы.

Характерная черта германского жилищного финансирования заключается в том, что заемщик при приобретении жилья комбинирует различные финансовые инструменты от различных кредитных организаций в едином пакете. Так, в среднем 55% от стоимости жилья он получает в виде первого ипотечного кредита, предоставляемого ипотечным или сберегательным банком, 20% финансируются стройсберкассами, 5% предлагается банком в качестве дополнительного кредита с переменной процентной ставкой. Остальная стоимость жилья финансируется за счет собственных средств заемщика (в частности, накопленных в стройсберкассе).

Данная модель представляет интерес для России, поскольку цены на первичном рынке жилья, как правило, ниже цен вторичного рынка, а себестоимость строительства значительно ниже рыночной цены жилья. Поэтому создание строительных кооперативов, например, в рамках крупных организаций, позволит ускоренно развивать ипотеку и жилищное строительство. Развитие ипотечного кредитования возможно за счет привлечения средств финансового рынка. Опыт Германии показывает, что решить проблему для многих граждан возможно посредством активизации деятельности ссудосберегательных касс и кооперативов взаимного кредитования. Такой механизм развития финансирования ипотечного кредитования предполагает активную роль государства в регулировании деятельности сберегательных касс, возможно, оказания им финансовой поддержки за счет средств бюджетов субъектов РФ.

Таким образом, можно сказать, что ипотечное кредитование за рубежом адаптировано к экономике страны, ее традициям. Для большинства стран решение жилищной проблемы является приоритетным, поэтому там всегда имеют место участие государства в ипотечной системе и различного рода льготы и гарантии.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. ФЗ “Об ипотеке” (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998г. (со внесенными изменениями и дополнениями).
2. ФЗ “Об ипотечных ценных бумагах” № 152-ФЗ от 11 ноября 2003г.
3. Послание Президента РФ Федеральному собранию от 26.05.2005.
4. Акулова Т.А. Модели ипотечного кредитования в России// Финансы и Кредит.-2005.-№ 12(180).
5. Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом//Деньги и Кредит.-2005.-№ 4.
6. Банки и банковское дело: учебное пособие/ Под. ред. Балабанова.-СПб.: Притер, 2003.
7. Белокрылова О.С., Яхимович В.И. Региональные особенности реализации моделей ипотечного кредитования// Финансы/-2005 № 1.
8. Белокрылова О.С., Яхимович В.И. Ипотека, как новый институт развития жилищного рынка Ростовской области// Финансы и Кредит.-2005.-№ 3(171).
9. Веремейкина В.Д. Ипотека: проблемы и перспективы// Банковские услуги.-2010.-№ 12.
10. Гарипов З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов// Банковское дело.-2010.-№ 1.
11. Гарипов Е.В. Оценка стоимости жилья в управлении риском в операциях ипотечного кредитования// Финансы и Кредит.-2005.-№ 20(188).
12. Грузин Ю.Л. Ипотека в российской империи (из истории становления ипотечных банков) //Деньги и Кредит.-2005.-№ 1.
13. Железнова О. “Хочу” и “Могу” российской ипотеки// Финанс.-2008.-№16 (апрель-май).
14. Зельднер А.Г., Южелевский В.К. Жилищное строительство и ипотека в России// Эко.-2009.-№ 8.
15. Ипотека в России /Под. ред. Толкушина А.В. - М: ЮРИСТ, 2002.
16. Крупнов Ю.С. О природе банковского использования жилищного кредита// Бизнес и банки.-2008.-№ 6 (февраль).
17. Лазарова Л.Б. Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка// Банковское дело.-2007.-№ 1.
18. Логиров М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России// Эко.-2009.-№ 9.
19. Логинов М.П. Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в условиях России// Финансы и Кредит.-2008.- 4(172).
20. Назарова Л. Доступ к жилью// Экономика и жизнь.-2006.-№ 28 (июль).
21. Селюков В.К., Гончаров С.Г. Анализ спроса и предложения на рынке ипотечного кредитования в РФ//Финансы и Кредит.-2007.-№ 6(170).
22. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит.-М: Экономика, 2008.

http://www.rg.ru.

http://www.ach.gov.ru/.

http://www.cbr.ru.