Содержание

[Введение](#_Toc259961503)

[1. Развитие ипотечного кредитования в России](#_Toc259961504)

[1.1 Преимущества ипотеки](#_Toc259961505)

[1.2 Условия получения ипотеки](#_Toc259961506)

[1.3 Основные ипотечные программы](#_Toc259961507)

[1.4 Ипотека для молодой семьи](#_Toc259961508)

[2. Денежно-кредитная политика Центрального банка РФ](#_Toc259961509)

[3. Тест](#_Toc259961510)

[4. Задачи](#_Toc259961511)

[Заключение](#_Toc259961512)

[Библиографический список](#_Toc259961513)

## Введение

В условиях перехода на рыночные отношения роль и значение денежных и финансово-кредитных рычагов резко возрастают. Денежная и финансово-кредитные системы - один из тех секторов экономики, где наиболее эффективно работают рыночные механизмы.

Финансовая и прежде всего бюджетная система оказывают существенное воздействие на рост валового внутреннего продукта и его главную часть - национальный доход, на развитие предприятий и отраслей народного хозяйства и положение широких слоёв населения. Главным критерием функционирования предприятий различных форм собственности в современных условиях стала их прибыль.

Не менее важным для обеспечения расширенного воспроизводства в народном хозяйстве являются укрепление денежного обращения и деятельность кредитной системы страны.

Экономическая политика государства в основном осуществляется с помощью финансово-кредитных рычагов. Именно поэтому наиболее актуальной является тема денежно-кредитной политики Центрального банка РФ.

А так же в последние несколько лет распространение получило ипотечное кредитование, так как очень остро встал вопрос об обеспечении жильём молодых семей. Существуют разные законопроекты и программы для молодых семей, позволяющие при минимальных взносах (по сравнению со стоимостью квартиры) приобрести недвижимость.

Целью данной работы является раскрытие сущности ипотечного кредитования в России и изложение основных направлений и методов денежно-кредитной политики Центрального банка РФ.

Задачи работы:

Изучить сущность ипотечного кредитования в России

Изучить основные направления и методы денежно-кредитной политики Центрального банка РФ

Произвести анализ денежно-кредитной политики Центрального банка РФ

Выделить положительные и отрицательные стороны ипотеки в России

Пройти тест

Решение задачи

Сделать выводы

## 1. Развитие ипотечного кредитования в России

Ипотека в России появилась в результате возникновения права частной собственности на землю. История ипотеки в России как таковая началась при императрице Елизавете Петровне в 18 веке. В конце 19 в. работало 11 акционерных ипотечных банков. Главным по ипотеке в начале 19 века считался Московский народный банк, но, в результате октябрьских событий ипотечных банков не стало.

Фактически, до 1995 года в России развитие ипотечного кредитования ассоциировалось всего с двумя-тремя банками. Ипотечных программ было недостаточно, а процентные ставки составляли 14-15% годовых. Сегодня ипотека в России и СНГ - это система долгосрочных кредитов, выдаваемых на приобретение жилья. Покупателю, выбравшему систему ипотечного кредитования, необходимо внести только первоначальный взнос, составляющий, как правило, 10-30% от стоимости квартиры. Остальную сумму покупатель получает от банка в качестве ипотечного кредита. Срок возврата кредита на покупку квартиры - в среднем 10-15 лет.

Зарубежный опыт - отличная основа для развития ипотеки в России, и сегодня в нашей стране мы видим 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.

## 1.1 Преимущества ипотеки

Ипотека - один из самых приемлемых вариантов приобретения жилья на сегодняшний день. История развития ипотечного кредитования во всем мире и в нашей стране позволяет говорить о том, что условия ипотеки являются выгодными для многих желающих жить в собственной квартире, и не откладывать решение этой задачи на длительное время.

В чем же преимущества кредита на покупку квартиры или ипотеки?

Ипотека - это собственное жилье.

Согласно условиям ипотечного кредитования, вы, после оформления всех необходимых документов, сразу можете въехать в свою квартиру. При этом, вы становитесь ее собственником. То есть, живете вы в квартире уже сейчас, а платить за нее будете потом.

Ипотечный кредит - это очень рациональное решение. Гораздо разумнее платить регулярные взносы за свое собственное жилье, чем отдавать те же деньги за аренду снимаемой квартиры и переезжать с места на место. Поэтому, молодая семья может в полной мере рассчитывать на эту возможность.

Ипотека - это доступно.

В настоящее время многие банки предоставляют самые разнообразные ипотечные кредиты, что позволяет выбрать заемщику подходящий для себя вариант. Ипотека потому и доступна, что не требует вас вносить все деньги сразу, как, например, прямая покупка квартиры за полную стоимость. В этом случае, даже молодая семья со стабильным доходом сможет найти для себя приемлемые условия ипотечного кредитования.

Ипотека - это гарантии.

Согласно условиям ипотеки, приобретаемая недвижимость, а также все документы, обязательно подвергаются основательной юридической проверке как банком, так и страховой компанией. Поэтому, вы можете быть уверены в юридической "чистоте" вашего будущего жилья.

Не секрет, что другие возможности обретения жилья для молодой семьи просто недоступны. Например, покупка квартиры на первичном или вторичном рынке - это слишком дорого. Есть еще такой вариант как приобретение квартиры по одной из федеральных, региональных, муниципальных или отраслевых программ ("Молодым семьям - доступное жилье", "Строительство жилья для молодых ученых и специалистов" и т.д.). Однако, в связи с небольшим объемом финансирования, каждый год количество получивших помощь от государства в решении жилищного вопроса очень мало, что также не спасает ситуацию. Как правило, молодая семья не может ждать слишком долго, особенно когда в ней появляется ребенок.

Поэтому квартира в кредит по ипотеке остается практически единственно приемлемым вариантом обрести собственное жилье. Доступность, возможность реальной покупки собственной квартиры, надежные гарантии, приемлемые условия ипотечного кредита, выгодность - все эти преимущества ипотеки делают ее основным инструментом в решении жилищной проблемы, особенно для молодой семьи.

## 1.2 Условия получения ипотеки

Прежде чем говорить об условиях ипотеки, следует определиться, какое жилье может быть объектом ипотеки. Оно должно отвечать следующим требованиям:

не являться коммунальной квартирой, то есть иметь собственные санузел и ванную;

быть подключенным к городскому водоснабжению и системам отопления;

сантехническое оборудование, двери, окна и крыша (если квартира находится на последнем этаже) должны быть в исправном состоянии.

Приобретенная квартира по условиям ипотечного кредита принадлежит заемщику, а не банку. Единственное, что не может сделать заемщик это продать, осуществить обмен или подарить квартиру кому-нибудь. Также надо учитывать, что некоторые действия, такие как прописка родственников, сдача внаем - требуют разрешения банка.

*Этапы ипотечного кредитования.*

Процесс ипотечного кредитования можно разделить на несколько этапов:

предварительный - сбор документов и информации о клиенте и объекте ипотеки, обсуждение условий получения кредита на покупку жилья с заемщиком;

принятие решения о выдаче кредита - оценка финансового риска, размеры кредита, проценты и другие условия получения ипотечного кредита;

заключение договора;

погашение кредита;

закрытие ипотечного кредита.

Общие условия ипотечного кредита

Не смотря на большое разнообразие программ ипотечного кредитования, их условия, тем не менее, можно свести к общему списку параметров для получения квартиры в кредит.

Валюта кредита на покупку жилья - российские рубли или доллары США (в некоторых случаях евро)

Существуют разные программы ипотечного кредитования, с получением кредита в рублях, долларах США или евро, в зависимости от потребностей заемщика.

Процентная ставка - от 10% до 16% годовых в рублях и от 10% до 20% годовых в долларах США.

Процентная ставка назначается банком исходя из многих характеристик. Одной из основных является благонадежность заемщика. Сейчас практически всегда существуют "официальная зарплата" и "реальный доход". Банки согласны учитывать реальную зарплату заемщика, но проценты по ипотечному кредитованию будут выше, чем в случае, когда высокая зарплата является официальной. Кроме того, процентная ставка будет зависеть от срока, на который берется кредит на покупку жилья - чем он дольше, тем выше проценты.

Сумма кредита на покупку жилья - в пределах от 10% до 90% от стоимости приобретаемого жилья.

Размеры предоставляемого кредита, как и прочие условия ипотеки, может определить только банк. Как и в случае с процентами, прежде всего он будет исходить из благонадежности клиента и его финансовых возможностей, а также обязательно будет учитывать оценочную стоимость приобретаемого жилья.

Сроки кредита колеблются в пределах от 1 года до 30 лет.

Как правило, банки определяют диапазон, в пределах которого заемщик может сам выбрать наиболее оптимальный срок для себя. Некоторые банки определяют фиксированные сроки на кредит на покупку жилья, например, 5, 10, 15 и т.д. на свое усмотрение и устанавливают определенные условия ипотечного кредитования для каждого из них. Однако надо учитывать, что чем больше возраст заемщика, тем труднее ему будет получить квартиру в кредит на длительный срок и тем выше будет процентная ставка и суровее условия страхования, о которых пойдет речь позже.

Размер первоначального взноса на покупку жилья - не менее 10% и, как правило, не более 30% от стоимости приобретаемого жилья.

Первоначальный взнос - это та часть стоимости приобретаемого жилья, которую заемщик платит самостоятельно. Размеры минимального первоначального взноса определяются опять же таки банком. Он может вообще отсутствовать, но такие программы отличаются невысоким размером кредита и по условиям ипотечного кредитования в качестве залога не может быть использована квартира в строящемся доме или построенном, но не сданном комиссии.

Первоначальный взнос довольно тесно связан с процентной ставкой по кредиту на покупку жилья. При низком первоначальном взносе, проценты по кредиту будут, скорее всего, выше, чем в случае с обычным или высоким первоначальным взносом.

Погашение задолженности происходит с помощью ежемесячных (ежеквартальных) платежей в течение всего срока ипотечного кредита

Существует несколько вариантов осуществления платежей по ипотечному кредиту:

аннуитетные платежи - это когда по условиям ипотеки происходит выплата равными суммами в течение всего срока кредита. Эта форма удобна тем, что Вы четко знаете, сколько Вам нужно заплатить в этом месяце (квартале) и можете рассчитывать свои доходы и траты.

дифференцированные платежи - зависят от оставшегося срока кредита, чем ближе к концу, тем меньше ежемесячные платежи. Такие условия ипотеки в конечном итоге обеспечивает меньшую сумму выплаты по кредиту, чем в случае аннуитетной схемы, но практически не используется банками России из-за меньшей выгоды.

В законодательстве РФ исполнение условий ипотечного кредита обеспечивается ст.77 Федерального закона РФ № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Отношения банка и заемщика при получении ипотечного кредита, а также то, какое жилье подлежит ипотеке и прочие вопросы этой области, регулируются Федеральным законом РФ №102-ФЗ от 16 июля 1998 года "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Для удостоверения прав на погашение кредита на покупку жилья, а также права залога на жилое помещение, составляется закладная

Закладная - это именная ценная бумага, которая удостоверяет что жилье, указанное в договоре находится в залоге, а также подтверждает право банка на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой.

Заемщик в обязательном порядке должен застраховать свою жизнь, а также застраховаться от потери трудоспособности, утраты объекта ипотеки или его повреждения.

Для увеличения безопасности сделки, банки в условиях ипотечного кредита прописывают обязательное страхование заемщика. Очень часто, они требуют заключения договора с какой-то определенной страховой компанией. Все расходы по страхованию ложатся на заемщика.

Стоимость объекта ипотеки, в данном случае жилья, определяется на основе оценки его независимым экспертом.

При подаче заявления в банк на получение ипотечного кредита, к ним прилагается оценка квартиры независимым экспертом, но банк может провести самостоятельную оценку собственными специалистами.

Заемщик должен, как и в случае обычного кредита, предоставить справку о своих официальных доходах за последние шесть месяцев.

Для сравнения условий ипотеки некоторых банков используем следующую таблицу 1.

Таблица 1 - Условия ипотечного кредитования основных банков РФ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Банк | Условия ипотечного кредитования | | | | |
| Процентная ставка | Валюта | Срок | Размер кредита | Первый взнос |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Абсолют Банк | 10-16% | USD/Euro | 20 лет | от 10 000 до 1 000 000 | от 20% |
| АгроПромКредит | от 12% | Руб | до 27 лет | без ограничений | от 10% |
| АИЖК | 12-18% | Руб | до 30 лет | без ограничений | 30% |
| Банк Москвы | 10-14% | USD/Euro/Руб | до 15 лет | от 10 000 | от 10% |
| ВнешТоргБанк | 9,8-17% | USD/Руб | до 25 лет | без ограничений | от 15% |
| Газпромбанк | 10,5-16% | USD/Euro/Руб | до 15 лет | без ограничений | от 20% |
| Городской Ипотечный Банк | 9,5-18% | USD/Euro/Руб | до 25 лет | до 500 000 USD или  до 15 000 000 руб | от 20% |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дельта Кредит | 5,5-13,7% | USD/Руб | до  25 лет | до 300 000 USD или  до 9 000 000 руб | от 20% |
| Европейский  Трастовый Банк | 12-16% | USD/Руб | до  30 лет | до 150 000 USD | от 10% |
| МДМ-Банк | 9,9-13,9% | USD/Euro/Руб | до  10 лет | 10 000-200 000 | от 15% |
| Международный Московский Банк | 9,9-20% | USD/Руб | до  20 лет | до 500 000 USD или  до 12,5 млн. руб | от 10% |
| НИКОМ | 9-18% | USD/Руб | до  25 лет | до 500 000 USD или  до 14,5 млн. руб | от 5% |
| Райффайзенбанк | 9,25-12,25% | USD/Руб | до  25 лет | до 600 000 USD или  до 17 млн. руб | от 14,5% |
| РИА | 11-11,5% | USD | до  20 лет | от 10 000 | от 15% |
| СберБанк РФ | 10,6-16% | USD/Euro/Руб | до  20 лет | без ограничений | от 30% |
| Собинбанк | 11-18% | USD/Руб | до  27 лет | до 500 000 USD | от 15% |

## 1.3 Основные ипотечные программы

Среди основных программ ипотечного кредитования можно выделить: ипотеку первичного жилья, ипотеку вторичного жилья и ипотеку новостроек.

*Ипотека первичного жилья.*

Выбирая ипотеку первичного жилья, большинство покупателей мечтает о новой квартире, которая станет их собственностью. Однако, именно с ипотекой первичного жилья связаны многие трудности, которые необходимо учитывать.

Как правило, на рынке первичной ипотеки процентная ставка до оформления прав собственности на жилье обычно выше (примерно на 2%), чем по ипотеке вторичного жилья. Однако, после оформления прав собственности на квартиру, процентная ставка обычно снижается до уровня вторичного рынка. Это связано с тем, что на этапе строительства кредитование осуществляется под залог прав требования по инвестиционному договору, потому что квартира в этот момент не является собственностью заемщика и не может быть таковой до сдачи дома Госкомиссии. Минимальный первоначальный взнос при этом обычно выше и в среднем составляет 30-40% от стоимости жилья, в то время как на рынке вторичного жилья - в среднем о 15-20%.

При ипотеке первичного жилья до оформления прав собственности, необходимо страхование только жизни и потери трудоспособности заемщика. В случае ипотеки первичного жилья чаще прибегают к безналичному переводу денег, что экономит средства при операции обналичивании, за которую многие банки берут комиссионные. За безналичные переводы некоторые банки тоже взимают комиссию, но она, как правило, меньше аналогичных сборов за операции с наличными деньгами.

В настоящее время не все российские банки работают по программам ипотеки первичного жилья. В частности, по программам первичной ипотеки работают Райффайзенбанк, Городской ипотечный банк, Сбербанк, Промстройбанк, банк "Дельтакредит", Внешторгбанк, Викинг-банк, Энергомашбанк, банк "Российский капитал", Национальный резервный банк, "Уралсиб".

*Ипотека вторичного жилья.*

Несмотря на то, что ипотека первичного жилья сейчас очень активно развивается, сегодня рынок ипотеки предлагает также ипотеку вторичного жилья. Ипотекой вторичного жилья занимаются как коммерческие (банки, коммандитные товарищества, жилищные кооперативы и т.д.), так и государственные структуры.

При ипотеке вторичного жилья, после заключения договора требуется значительный первоначальный взнос, который обычно составляет до 30% от стоимости будущей квартиры. Сложность еще и в том, что сумма ипотеки вторичного жилья редко превышает 75-80% стоимости дома.

Очень важно для российских покупателей то, что ипотека вторичного жилья отличается большей доступностью. Кроме того, при вторичной ипотеке будущий владелец дома въезжает в него сразу. При работе по ипотеке вторичного жилья банки могут рассматривать не только официальный, но и "серый" доход. На этом рынке активно работают агентства недвижимости, которые анализируют возможности клиента и сопоставляют их с условиями различных ипотечных программ города.

*Ипотека строящегося жилья.*

Преимущество ипотеки строящегося жилья в том, что вы становитесь обладателем новостройки. Новостройка привлекательна также своей современностью и юридической чистотой. Ипотека хороша тем, что пока идет строительство, вы уже сможете запланировать свое будущее. Вы также экономите, поскольку приобретаете квартиру или дом по самой низкой цене. Ипотека на рынке строительства жилья развивается, в основном, путем двусторонних договоренностей между банками и строителями.

Ипотеку нового строительства обеспечивает, например, Сбербанк в Москве. Кредит может получить любой гражданин РФ для покупки квартиры в Москве. Процентная ставка в валюте по новостройкам составляет 11% годовых при сроке кредитования в 15 лет. Сумма кредита не ограничена и зависит от платежеспособности и стоимости приобретаемой квартиры. Собственные средства заемщика должны составлять не менее 30%. Необходимы также поручители и подтверждение дохода.

## 1.4 Ипотека для молодой семьи

Для молодой семьи есть возможность стать участниками специальной государственной подпрограммы. Для молодых семей без детей субсидия составит 35 процентов расчетной (средней) стоимости жилья, а для семей с одним и более детьми - 40 процентов.

Стоит учесть, что за счет средств федерального бюджета субсидия молодой семье на приобретение квартиры предоставляется только один раз. Величина субсидии определяется расчетной (средней) стоимостью жилого метра в конкретном муниципальном образовании и тем, есть ли в семье дети. Здесь также учитывается размер общей жилой площади, положенной семье в зависимости от ее численного состава.

При этом, ваша семья должна соответствовать следующим условиям:

возраст обоих супругов не превышает 30 лет - без детей или с детьми, а также неполная молодая семья - мама или папа до 30 лет и ребенок (дети);

необходимо, чтобы молодая семья была признана нуждающейся в улучшении жилищных условий (то есть, уже стояла в очереди на получение муниципального жилья до 1 марта 2005 года или была признана нуждающейся и поставлена в очередь органами местного самоуправления после 1 марта 2005 года);

молодая семья должна иметь доходы или какие-то иные денежные средства, достаточные для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер субсидии.

Программа для молодой семьи предусматривает, что если родители обзаводятся ребенком, они могут получить дополнительную субсидию за счет регионального бюджета в размере не менее 5 процентов расчетной (средней) стоимости жилья.

Если молодая семья становится участником программы, ей выдается специальное свидетельство, которое оформляет и выдает орган местного самоуправления по мере поступления бюджетных средств.

Субсидия для молодой семьи предоставляется в безналичной форме на банковский счет владельца свидетельства. Субсидию можно использовать на уплату первоначального взноса по ипотеке приобретаемого жилья, при получении ипотечного кредита на покупку квартиры или строительство индивидуального дома.

На региональном уровне в Кировской области работает программа помощи при выплате ипотеки молодым семьям. Эта программа подразумевает выплату субсидии для погашения части ипотечного долга.

## 2. Денежно-кредитная политика Центрального банка РФ

Совокупность государственных мероприятий в области денежного обращения и кредита получила название денежно-кредитной политики. Ее главная цель - регулирование экономической активности в стране и борьба с инфляцией.

Денежно-кредитная политика направлена либо на стимулирование кредита и денежной эмиссии (кредитная экспансия), либо на их сдерживание и ограничение (кредитная рестрикция). В условиях падения производства и увеличения безработицы центральные банки пытаются оживить конъюнктуру путем расширения кредита и снижения нормы процента. Напротив, экономический подъем часто сопровождается "биржевой горячкой", спекуляцией, ростом цен, нарастанием диспропорций в экономике. В таких условиях центральные банки стремятся предотвратить "перегрев" конъюнктуры с помощью ограничения кредита, повышения процента, сдерживания эмиссии платежных средств и т.д.

*Основные направления и методы денежно-кредитной политики.*

В соответствии с законом РФ “О Центральном Банке РФ (Банке России) ” от 14апреля 1995 года, основная задача Банка России - осуществление общего руководства кредитно-денежной политикой в стране.

Основные направления деятельности ЦБ РФ включают:

Разработку единой законодательной и нормативной базы денежно-кредитной политики в стране;

Эмиссию денег;

Защиту и обеспечение устойчивости рубля как государственной валюты, т.е. его покупательной способности и курса по отношению к иностранным валютам;

Поддержание стабильности денежного обращения;

Развитие и укрепление банковской сферы РФ, в т. ч. расширение кредитования коммерческих банков в основном за счет ресурсов эмиссионного фонда;

Расширение возможностей неэмиссионного кредитования и покрытия бюджетного дефицита на разных уровнях системы власти;

Обеспечение эффективного и бесперебойного функционирования системы расчетов.

Для реализации своих задач в области денежно-кредитной политики ЦБ РФ использует следующие методы и инструменты:

Процентные ставки по операциям;

Резервные требования;

Операции на открытом рынке;

Рефинансирование банков;

Межбанковские аукционы;

Валютное регулирование;

Ориентиры роста денежной массы;

Прямые количественные ограничения.

Процентные ставки представляют собой ставки, по которым Банк России осуществляет свои операции. Банк может устанавливать одну или несколько процентных ставок по различным видам операций или проводить процентную политику без фиксации процентных ставок.

Операции, проводимые Банком России, отражены в его сводном балансе.

Основные статьи активов и пассивов сводного баланса ЦБ РФ:

Активы: золото, иностранная валюта, наличные деньги в кассах, кредиты Министерству Финансов РФ, операции с ценными бумагами, кредиты, межгосударственные расчеты, прочие активы, баланс.

Пассивы: уставный капитал, резервы и фонды, валютные счета, наличные деньги в обращении, средства коммерческих банков, средства бюджетов и клиентов, прочие пассивы, баланс.

Основными статьями активов являются золото, иностранная валюта, кредиты Минфину, операции с ценными бумагами. В совокупности они составляют более 70% активов баланса.

ЦБ РФ является главным депозитарием золотовалютных резервов государства и организует все операции по продаже и покупке золота и иностранных валют по ценам спроса и предложения на мировых золотых и валютных рынках.

Резервные требования, или нормативы обязательных резервов, депонируемых в Банке России. ЦБ РФ образует резервный фонд кредитной системы страны. Средства этого фонда формируются путем резервирования части привлеченных средств коммерческих банков на резервном счете в ЦБ. Проценты по этому счету не начисляются. При прекращении деятельности коммерческого банка ЦБ РФ перечисляет средства с резервного счета на корреспондентский счет и осуществляет расчеты по обязательствам коммерческого банка.

Уровень обязательных резервов = [ (кассовые остатки + средства на резервном счете в ЦБ) /общая величина депозита] \* 100%

Рефинансирование банков. Банк предоставляет кредиты коммерческим банкам. Для этого им устанавливается специальная процентная ставка, так называемая ставка рефинансирования. Кредиты коммерческим банкам предоставляются как непосредственно, так и в форме переучета векселей и перезалога ценных бумаг. С 1996 года ЦБ РФ начал оказывать коммерческим банкам новый вид услуг - ломбардные кредиты. В соответствии с “Положением о порядке предоставления Банком России ломбардного кредита банкам” от 13 марта 1996 г. № 36 эти кредиты выдаются под залог ГКО и ОФЗ.

Операции на открытом рынке ценных бумаг - это покупка и продажа государственных ценных бумаг. Инвестиции в государственные ценные бумаги для эмиссионных банков представляет собой форму вложения свободных денежных средств, способ финансирования государства и метод воздействия на денежный рынок. Для государства эмиссия ценных бумаг - это, прежде всего, способ покрытия бюджетного дефицита. В РФ повышение роли государственных займов в покрытии бюджетного дефицита сопровождалось введением фондовых операций РЕПО. Суть этих операций состоит в обратном выкупе у инвесторов облигаций государственных замов. Цель РЕПО - поддержание курса ценных бумаг государства и стабилизация фондового рынка.

Организация межбанковских аукционов проводится ЦБ в целях последовательного внедрения рыночных методов управления денежно-кредитной сферой. Банк России организует продажу кредитных ресурсов по цене спроса и предложения. Цель подобных аукционов - обеспечить более активное участи банковского капитала в кругообороте капитала предприятий.

Валютное регулирование предполагает использование следующих методов: установление валютного коридора, валютные интервенции, установление ограничений на вывоз валюты из страны, определение нормативов реализации валютной выручки внутри страны, установление курса рубля по результатам торгов на Московской Межбанковской Валютной Бирже (ММВБ).

Ориентиры роста денежной массы ЦБ РФ рассчитывает и публикует на основе прогнозного варианта целей макроэкономической политики.

К этим показателям относятся:

Номинальный ВВП (Валовой внутренний продукт) в трлн. руб.;

Реальный ВВП, в процентах к предыдущему году;

Среднемесячные темпы прироста цен, в процентах;

Индекс потребительских цен;

Дефлятор ВВП;

Денежный агрегат М2, трлн. руб.;

Среднемесячный темп прироста М2, в процентах;

Темпы прироста М2 за год, в процентах.

Прямые количественные ограничения касаются деятельности коммерческих банков. Главными целями государственного контроля за работой коммерческих банков состоит в обеспечении их ликвидности, сохранности средств вкладчиков и предотвращении банковских банкротств.

В настоящее время контроль за деятельностью коммерческих банков осуществляется в соответствии с ИНСТРУКЦИЕЙ № 1 ЦБ РФ “О порядке регулирования деятельности кредитных организаций" (март 1996 г) Данной инструкцией установлены следующие обязательные экономические нормативы:

Минимальный размер уставного капитала;

Нормативы достаточности капитала;

Нормативы ликвидности;

Максимальный размер риска на одного заемщика;

Максимальный размер крупных кредитных рисков;

Максимальный размер риска на одного кредитора;

Максимальный размер кредитов, гарантий, поручительств, предоставляемых банком своим участникам и инсайдерам;

Максимальный размер привлеченных денежных средств населения;

Нормативы использования собственных средств банка для приобретения долей, акций других юридических лиц.

Еще ряд нормативов устанавливается другими нормативными актами ЦБ РФ, например - предельный размер неденежной части уставного капитала, минимальный размер резервов, создаваемых под высокорискованные активы, размеры валютного, процентного и иных рисков.

*Проблемы реализации денежно-кредитной политики Центрального Банка России*

Проведение денежно-кредитной политики ЦБ РФ в условиях неустойчивости и изменчивости внешних и внутренних условий экономики страны неизбежно сталкивается с рядом проблем. Во-первых, непростой проблемой является сама оценка состояния экономического развития (что необходимо для принятия Центральным Банком наиболее рациональных мер).

Во-вторых, регулирование в рамках национальной экономики усложняется из-за влияния внешнеэкономических процессов. Итогом является то, что целевая направленность принимаемых мер может искажаться. Осуществляя регулирование, ЦБ должен учитывать не только взаимосвязи в рамках мировой экономики, но и взаимозависимость звеньев национального хозяйства.

Нестабильность российской экономики приводит к нестабильности спроса и предложения на кредитном рынке, выявляя положительные и отрицательные стороны методов кредитования народного хозяйства. Так, актуальность кредита под залог ценностей падает из-за залоговой стоимости, частой невозможности быстрой реализации залога и т.д. Популярность же потребительского кредита на кредитном рынке возрастает из-за простоты его оформления, доступности многим слоям населения, не требует крупного залога, сравнительно невысокая стоимость и другие преимущества.

Кроме того, сфера функционирования кредитного рынка предполагает получение немалых доходов его участников. Поэтому, данный рыночный механизм привлекателен для различного рода махинаций.

На современном этапе развития денежно-кредитной сферы необходимо совершенствовать денежно-кредитную политику ЦБ РФ путем использования всей совокупности экономических инструментов, причем в целесообразной последовательности.

## 3. Тест

***Функция денег - это:***

образование финансовых фондов;

*средство накопления;*

предоставление деловой информации.

***Денежная масса - это:***

*предложение денег в экономике;*

часть пассивов Центрального Банка;

часть пассивов коммерческих банков;

наличные деньги в руках у населения.

***Какой вид денежного агрегата включает в себя наличные деньги, безналичные деньги, ценные бумаги, обращающиеся на финансовом рынке:***

Мl;

*М2;*

МЗ;

М4.

***Денежная база "широкая" - это агрегат, включающий:***

***"***узкую" денежную базу и остатки наличных денег в кассах банков;

наличные деньги и средства банков на счетах в Банке России, вложения кредитных организаций в облигации Банка России;

"*узкую" денежную базу, остатки средств кредитных организаций на корреспондентских, депозитных и других счетах в Банке России, вложения кредитных организаций в облигации Банка России.*

***Налично-денежный оборот включает движение всей наличио-денежной массы за определенный период времени между:***

населением и юридическими лицами;

физическими лицами;

юридическими лицами;

населением и государственными органами;

юридическими лицами и государственными органами;

*ответы а, б, в, г, д - верны.*

***Дефляция - это явление, связанное:***

с ростом уровня цен;

*с падением уровня цен;*

с объявлением обесцененных денег недействительными.

**И*потечный кредит - это:***

*кредит под залог недвижимости;*

кредит под залог товара;

кредит под залог ценных бумаг.

***Какая форма кредитования осуществляется путем списания банком средств по счету клиента сверх остатка средств на его счете:***

факторинг;

*овердрафт;*

форфетирование.

***Коммерческий банк - это организация, созданная для:***

*привлечения денежных средств и размещения их от своего имени на условиях срочности, возвратности, платности;*

защиты имущественных интересов, связанных с имуществом и ответственностью граждан;

кредитный кооператив граждан.

***Банк России разрабатывает основные направления единой государственной денежно-кредитной политики во взаимодействии с:***

*Правительством России;*

Государственной Думой;

Федеральным казначейством;

Международным валютным фондом.

***Органом, осуществляющим управление финансами РФ, является:***

Центральный Банк РФ;

Коммерческие банки;

*Министерство Финансов РФ.*

***Совокупность всех видов бюджетов - это:***

бюджетный механизм;

бюджетное устройство;

*бюджетная система.*

***Наибольший удельный вес в доходах федерального бюджета РФ принадлежит:***

кредитам;

*налогам;*

доходам по приватизации.

***К общегосударственным финансам относят:***

*фонды страхования;*

финансы государственных предприятий;

финансы общественных организаций.

## 4. Задачи

***Задача 1.***

Реальный ВНП увеличился в 1,2 раза, денежная масса возросла на 8%, скорость обращения денег не изменилась.

Определите изменение уровня цен (используя уравнение Фишера).

Сделайте вывод.

***Решение:***

Уравнение Фишера имеет вид: MV = PQ, где М - количество денег в обращении, V - скорость обращения, Р - уровень цен, Q - объём (количество) товара. Выразим из этого уравнения уровень цен: .

Подставим данные в виде коэффициентов, тогда уравнение примет вид:

.

Далее определяем изменение уровня цен: Р1-Р2=-0,1.

***Вывод:*** Если реальный ВНП увеличится в 1,2 раза, денежная масса возрастет на 8%, скорость обращения денег не изменится, то уровень цен снизится на 10%.

***Задача 2.***

Кредит в размере 200 тыс. руб. выдается на 2 года с ежеквартальным начислением процентов по сложной ставке. Реальная доходность операции от использования кредита должна составить 16%.

Определить:

ставку процентов по кредиту с учетом инфляции, если ожидаемый уровень составляет 11% в год,

погашенную сумму.

Сделайте вывод.

***Решение:***

Годовая ставка сложных процентов, обеспечивающая реальную доходность кредитной операции, определяется по формуле: iф=i+ф+iф, где iф - процентная ставка с поправкой на инфляцию; i - простая ставка процентов, характеризующая требуемую реальную доходность финансовой операции (нетто-ставка); ф - показатель инфляции.

Ставка процентов по кредиту с учетом инфляции должна быть равна:

iф = 0,16 + 0,11 + 0,16\*0,11 = 0,2876

Наращение по сложному проценту рассчитывается по следующей формуле: FV=PV\* (1+i) \*n, где FV - наращенная сумма через число периодов n, PV - первоначальный размер долга, iф - сложная ставка наращения, n - число периодов (лет) наращивания, (1 + iф) n - множитель наращивания по сложным процентам. Наращенная сумма с учетом инфляции:

FV = 200000\* (1 + 0,2876) \*2 = 515040 руб.

***Вывод:*** Таким образом, взяв кредит в размере 200 тыс. руб. на 2 года с ежеквартальным начислением процентов по сложной ставке, где реальная доходность операции от использования кредита должна составить 16%, а ожидаемый уровень инфляции составляет 11% в год, получим ставку процентов по кредиту с учетом инфляции равную 28,76% годовых, сумма которую необходимо будет выплатить (без учёта досрочного погашения) составит 515040 рублей.

***Задача 3.***

Величина государственных закупок составляет 500 усл. ед. Налоговая функция имеет вид: Т = 0.4V (где V - фактический объем производства); функция трансфертов: F = 0,2V. Федеральный долг составляет 1000 усл. ед. при ставке процента 10%. Фактический объем производства равен 2000 усл. ед., а потенциальный составляет 2500 усл. ед.

Определите:

сальдо государственного бюджета;

величину структурного дефицита бюджета;

величину циклического дефицита бюджета.

Сделайте вывод.

***Решение:***

Сальдо государственного бюджета может быть рассчитано путем сопоставления расходной и доходной частей:

Расходы бюджета = госзакупки (G) + трансферты (F) + расходы по обслуживанию государственного долга (DxR) =

= 500 + 0,2\*2000 + 0,1\*1000 = 500 + 400 + 100 = 1000 усл. ед.

Доходы бюджета = налоговые поступления

(Т) =0,4\*2000 = 800 усл. ед.

Фактический дефицит бюджета = 1000 - 800 = 200 усл. ед.

Структурный дефицит может быть рассчитан путем подстановки в расчеты потенциального объема выпуска вместо фактического:

Структурный дефицит =500 + 0,2\*2500 + 0,1\*1000 - 0,4\*2500 =100 усл. ед.

Циклический дефицит госбюджета равен разности фактического дефицита и структурного дефицита = 200 - 100 = 100 усл. ед.

***Вывод:*** Исходя из условий задачи: сальдо государственного бюджета составило - 200 усл. ед., этот показатель отображает наличие фактического дефицита бюджета равного 200 усл. ед.; величина структурного дефицита бюджета составила 100 усл. ед.; величина циклического дефицита бюджета составила 100 усл. ед.

## Заключение

В заключение, если говорить о совершенствовании ипотечного кредитования в России, то одно из главных препятствий развитию ипотеки - неграмотность и слабая информированность населения в вопросах кредитования покупки жилья. Незнание финансовых аспектов, низкая платежеспособность, несовершенство законодательства отрицательно сказываются на активизации населения в вопросах покупки собственной квартиры. Так же не маловажную роль в данном вопросе играет и денежно-кредитная политика государства.

Денежно-кредитная политика, основываясь на принципах монетаризма, проводится в дополнение к фискальной политике и является тонкой настройкой экономической конъюнктуры. Денежно-кредитная политика оказывает лишь косвенное влияние на коммерческие банки, но не может напрямую заставить их сократить или расширить кредиты. Монетарные факторы играют существенную роль в развитии современной мировой экономики. Многое при этом зависит от эффективности денежно-кредитной политики. К сожалению, денежно-кредитная политика, проводимая сегодня в нашей стране, недостаточно эффективна и нуждается в серьезной модернизации.

В данной работе приведена основная информация по теме ипотечное кредитование в России, изложены основные направления и методы денежно-кредитной политики Центрального банка РФ, произведен анализ денежно-кредитной политики Центрального банка РФ, в качестве практикума пройден тест и прорешаны 3 задачи.

## Библиографический список

1. Агапова Т.А., Серегина С.Ф. "Макроэкономика": учебник, под общей ред. д. э. н., проф. А.В. Сидоровича; МГУ им. М.В. Ломоносова. - 6-е изд., стереотип. - М.: Издательство "Дело и Сервис", 2004. - 448 с.
2. "Финансы. Денежное обращение. Кредит. Учебник для вузов, под ред. проф. Л.А. Дробозиной. - М.: Финансы, ЮНИТИ, 1997. - 479 с.
3. <http://www.cbr.ru>