Министерство образования и науки Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Ижевский государственный технический университет»

Факультет «Менеджмент и маркетинг»

Кафедра «Финансы и кредит»

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

по дисциплине: Бюджетное планирование и прогнозирование

на тему: **Бюджетное планирование ипотечного кредитования**

Выполнила: студентка гр. 7-22-27з

Михайлова Ю. Г.

Проверил:

Мирошкин Н. П.

Ижевск 2008

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение

Глава 1. Сущность ипотечного кредитования и его государственная поддержка

1.1. Ипотека в России сегодня

1.2. Предпосылки развития ипотечного кредитования в России

1.3. Государственная поддержка ипотечного кредитования

1.4. Социальная ипотека

Глава 2

2.1. Ипотечное кредитование в Удмуртской республике

2.2. Государственная поддержка Ипотеки в УР

Заключение

Список литературы

**ВВЕДЕНИЕ**

Проблема развития системы ипотечного кредитования в России является очень актуальной в социально-экономическом плане. Ипотечное жилищное кредитование - один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных 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 социально - экономическом развитии.

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России является одним из ключевых звеньев в решении жилищной проблемы. Формирование рынка ипотечных кредитов должно послужить импульсом к вовлечению средств частных инвесторов и населения в жилищный комплекс, а с учетом мультипликативного эффекта - к повышению инвестиционной активности во всех секторах экономики. Последнее чрезвычайно важно для воспроизводства основных фондов (в том числе жилищного), оживления экономического роста и, в конечном счете повышения общественного благосостояния.

Целью данной курсовой работы является изучение бюджетного планирования ипотечного кредитования.

Для достижения обозначенной цели будут решены следующие задачи:

- изучить сущность ипотечного кредитования;

- рассмотреть предпосылки развития ипотечного кредитования;

- изучить государственную поддержку ипотеки;

- проанализировать ситуацию на рынке ипотечного кредитования Удмуртии на сегодняшний день;

- выявить результаты государственной поддержки ипотечного кредитования в УР, финансирование программ из государственного бюджета.

**ГЛАВА 1. СУЩНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА**

**1.1. Ипотека в России сегодня**

До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда нашей страны были государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, а кооперативное и индивидуальное жилищное строительства играли вспомогательную роль. Однако в начале 90-х гг. наметилось резкое свертывание темпов строительства жилья со стороны государства, предприятий и организаций, что привело к почти полному исчезновению какой либо поддержки населения в жилищной сфере. Кроме того, в результате кризисов, потрясших экономику страны в конце ХХ века, в России сильно возросла дифференциация доходов населения. В силу этих причин одной из социальных проблем сегодня является обеспечение населения жильем. В России жилье является дорогостоящим объектом и покупка данного товара при разовом получении дохода (заработная плата) для многих россиян практически невозможна.

Создание условий для долгосрочного ипотечного кредитования является привлекательной альтернативой для населения, вынужденного сейчас копить на жилье в полном объеме, поскольку оно позволяет получить жилье в пользование на начальном этапе.

Кроме того, ипотека содержит в себе огромный потенциал экономического развития, развития кредитной системы. Она позволяет недвижимости превращаться в рабочий капитал, дающий возможность кредиторам получить гарантированный доход, а населению - финансировать покупку жилья.

Ипотечное жилищное кредитование является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. В зарубежной практике ипотечное кредитование приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках, позволяя 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 общем экономическом росте.

Ипотека — это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т. п.

Ипотека характеризуется следующими отличительными чертами:

Во-первых, ипотека, как и всякий залог, — это способ обеспечения надлежащего исполнения другого (основного) обязательства — займа или кредитного договора, договора аренды и т. д. Следовательно, ипотека базируется на основном обязательстве, так как без него она теряет смысл.

Во-вторых, в качестве предмета ипотеки всегда выступает недвижимость. К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано: предприятия, жилые дома, другие здания, сооружения.

В-третьих, предмет ипотеки всегда находится во владении должника. Он же остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им, по крайней мере, без согласия

И наконец, в случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества с публичных торгов. При реализации имущества, заложенного по договору ипотеки, ипотечный кредитор имеет преимущества перед другими кредиторами в размере суммы, указанной в закладной.

Кредит и проценты по нему выплачиваются в форме ежемесячных платежей, рассчитанных по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть самого кредита, рассчитываемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными на весь кредитный период). Это удобно как для заемщика (поскольку он может четко планировать свой семейный бюджет), так и для кредитора.

Величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30 - 35 процентов 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.

Важным условием жилищной ипотеки является обязательное страхование, которому подлежат имущественные интересы, связанные с жизнью, здоровьем, трудоспособностью, а также приобретаемой недвижимостью заемщиков. Заемщиком (созаемщиком) со страховой компанией заключается комплексный договор страхования, объединяющий личное и имущественное страхование.

**1.2. Предпосылки развития ипотечного кредитования в России**

В наибольшей степени ипотека развита в США, Канаде, Великобритании, Германии, Франции, Швеции. В СССР в результате ликвидации или ограничения частной собственности на землю и недвижимое имущество исчезла база для функционирования ипотеки, был утрачен и ранее накопленный опыт. Более того, в учебниках и экономической литературе утверждалось, что ипотеки в СССР, где вся земля национализирована, нет, и не может быть никогда.

Однако под давлением реалий действительности ипотека в России в последние годы все же начала возрождаться на наиболее болезненном участке жизни российского общества - в жилищном строительстве.

До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда страны были государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, а кооперативное и индивидуальное жилищное строительства играли вспомогательную роль. Однако в начале 90-х гг. наметилось резкое свертывание темпов строительства жилья со стороны государства, предприятий и организаций. Чтобы как-то выправить положение, неоднократно предпринимались попытки воплотить в жизнь различные федеральные целевые программы, направленные на решение жилищной проблемы в стране.

В целом можно сказать, что в России жилищная ипотека пока что не получила такого широкого распространения как например в США, Канаде, Великобритании, Германии и других странах. Причинами этого являются:

1. Соотношение рыночных цен на жильё и заработной платы представляет собой существенное значение, являющееся фактом невозможности «быстрой» покупки объекта строительства, предназначенного для проживания.

2. Достаточно высокий банковский процент является важным сдерживающим фактором для более-менее обеспеченных граждан, поскольку стоимость квартиры за десять лет возрастает как минимум в полтора раза.

3. При нестабильном развитии экономики, инфляции и отличающимся непостоянством законодательстве имеет место защита интересов одних участников ипотечных отношений и ограничение других.

Необходимо сказать, что в последние годы ХХ века формирование системы ипотечного жилищного кредитования происходило в достаточно сложной экономической ситуации. В результате кризиса августа 1998 года структура и выпускать на основе ипотечных кредитов. Лишь к началу 2002 года возникли отдельные позитивные тенденции и появились предпосылки для развития системы ипотечного кредитования. В их числе можно отметить следующие:

А) в 1999 году Правительством РФ разработана «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ», которая определяет место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании, а также стратегию государства в становлении и развитии данной сферы;

Б) заложен законодательный фундамент для развития механизма ипотеки. Так уже действуют федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об оценочной деятельности в РФ». В октябре 2003 года Государственная Дума приняла ключевой закон «Об ипотечных ценных бумагах», который устанавливает порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. 17 ноября 2003 года закон подписал Президент, после чего он вступил в законную силу;

В) с каждым годом происходит увеличение размеров жилищного фонда, который мог бы служить обеспечением ипотеки, следовательно, в ближайшей перспективе требуется развитие вторичного рынка ипотечного кредитования;

Г) в отличие от других объектов недвижимости рынок жилья характеризуется, достаточной ценовой устойчивостью, и вследствие этого вложения в жилье, необходимо полагать, являются одними из наименее рискованных, что, на наш взгляд, вполне обеспечивает низкую вероятность невыполнения заемщиками своих обязательств;

Д) инициативу по развитию ипотечных отношений взяли в свои руки региональные власти, создавая свои собственные, на их взгляд эффективные схемы поддержки населения по приобретению жилья в собственность и улучшению жилищных условий.

Из-за отсутствия кредитных ресурсов в этой сфере региональные программы в большинстве своем ориентированы на использование средств местных бюджетов, которые предоставляются населению на приобретение или строительство жилья в форме льготных жилищных кредитов;

Е) наблюдается увеличение внимания к ипотечным отношениям со стороны страховых организаций, предприятий и организаций, в интересах которых обеспечить своих работников благоустроенным жильем;

Ж) в условиях острого недостатка средств, когда бюджетное финансирование сократилось до минимума, застройщики стали активно привлекать денежные средства непосредственно от населения путем как заключения договоров инвестирования или долевого участия в строительстве, так и создания специализированных строительно-сберегательных касс, потребительских и кредитных союзов. В этой области застройщики начали успешно конкурировать с банками, используя денежные средства населения и предлагая квартиры в рассрочку, поскольку они могут не соблюдать обязательные для кредитных организаций требования по резервированию и экономическим нормативам.

**1.3. Государственная поддержка ипотечного кредитования**

Государственный бюджет всегда являлся основным источником финансирования жилищного строительства, дополняемым лишь незначительными вложениями со стороны предприятий, что выразилось в практическом отсутствии в России (в начале экономических реформ) механизмов самостоятельного участия населения в решении жилищных проблем. Кредитование осуществлялось только в сфере строительства нового жилья индивидуальными застройщиками или жилищными кооперативами, но не при покупке готового жилья. В результате резкого сокращения финансирования жилья со стороны государства, низкого платежеспособного спроса на жилье со стороны населения, а также отсутствия кредитных механизмов строительства и приобретения жилья, объемы жилищного строительства резко сократились, что привело к заметному ухудшению положения в строительном секторе, убыточности многих строительных предприятий.

Рынок жилья оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным приобретение жилья населением в массовом порядке. Необходимо использовать те реальные условия и возможности, которыми располагают сегодня регионы, чтобы создать необходимые организационные, правовые и финансовые предпосылки для подъема массового строительства жилья с использованием рыночных и государственных (муниципальных) механизмов регулирования процессов в этом социально важном секторе экономики.

Суть долгосрочного ипотечного жилищного кредитования сводится к созданию рыночной системы ипотечных кредитов гражданам на цели приобретения готового жилья как на первичном (вновь построенное жилье, продаваемое застройщиками), так и на вторичном (уже имеющееся в частной собственности жилье) рынках жилья. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные структуры. Государство же выполняет вспомогательную функцию через установление общих правил, обеспечивающих эффективность взаимодействия всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом использует бюджетные средства для привлечения дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и оказания содействия гражданам в приобретении жилья.

В России государственная поддержка граждан, не располагающих достаточными доходами для получения ипотечных кредитов на стандартных банковских условиях, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первого взноса при получении ипотечного кредита и сокращения тем самым необходимого размера кредита. Такая система софинансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30%, на долю государственной субсидии в среднем — 20—50% и на ипотечный кредит — 20—50%, повысит доступность ипотечных кредитов для граждан и будет стимулировать платежеспособный спрос на жилье. Для оплаты первоначального взноса при ипотечном кредитовании могут быть использованы денежные сбережения заемщика или средства, полученные от продажи уже имеющегося у него в собственности жилья.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации.

Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование. Учитывая комплексность проблемы развития ипотечного жилищного кредитования, для ее решения требуется системный подход. Причем масштаб проблемы, ее значимость для социально-экономического развития России, требуют максимально быстрых действий федерального центра, субъектов Российской Федерации и местных органов самоуправления, а также руководства коммерческих банков и предпринимателей. Одной из важнейших проблем при организации системы ипотечного кредитования является мобилизация необходимых для этого ресурсов. В мировой практике проблема привлечения банками средств для долгосрочных ипотечных кредитов решается в основном в рамках двух основных моделей: депозитарной модели института (привлеченные средства клиентов помещаются на расчетные счета и депозиты) и модели ипотечного банка (продажа долговых и заемных обязательств на вторичном рынке частным инвесторам). Оба источника мобилизации ресурсов могут быть использованы в рамках одного кредитного института, отличаясь по способу привлечения и срокам согласования с активными операциями по долгосрочному кредитованию.

Следует отметить, что за последние годы, коренные изменения произошли в структуре источников финансирования жилищного строительства. Основными источниками финансирования жилищного строительства становятся внебюджетные средства в сочетании с различными формами государственной поддержки граждан и юридических лиц, принимающих участие в финансировании строительства жилья. Основными источниками инвестирования нового жилья для граждан являются следующие. Обязательным источником инвестирования нового жилья для конкретного гражданина является его личный целевой вклад. Вторым источником инвестиций на строительство квартиры для конкретного гражданина могут быть адресные субсидии местных органов власти, или субсидии предприятий, на которых работают локальные инвесторы, или субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером в рамках системы за счет привлечения к строительству организаций, предприятий и частных лиц (коммерческих инвесторов). Третьим потенциальным источником инвестиций для улучшения жилищных условий граждан могут быть средства от фьючерсной продажи ранее занимаемой семьей очередника квартиры. Четвертым источником оплаты новой квартиры для граждан, участвующих в реализации системы, является краткосрочный заем.

В таблице 1.1. приведены потенциальные финансовые ресурсы и способы их привлечения для обеспечения ипотечно-жилищного кредитования.

Таблица 1.1. Потенциальные финансовые ресурсы и способы их привлечения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Источники ресурсов | Виды ресурсов | Способы привлечения |
| Население | Денежные средства | Накопительные счета. Жилищные облигации и сертификаты |
| Прежнее жилье | Зачет стоимости прежнего жилья |
| Предприятия | Незавершенное строительство | Использование имеющегося «недостроя» для удешевления строительства жилья |
| Финансовые ресурсы | Вторичный рынок ипотечных кредитов. Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Федеральные и местные власти | Незавершенное строительство | Использование имеющегося «недостроя» для удешевления строительства жилья |
| Финансовые ресурсы | Вторичный рынок ипотечных кредитов. Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Субсидии | Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Средства местных бюджетов | Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |
| Финансовые инвесторы | Финансовые ресурсы | Вторичный рынок ипотечных кредитов. Размещение средств на депозитах или счетах с неснижаемым остатком |

Рассматривая источники финансовых ресурсов, необходимо учитывать, что они неоднородны по своему составу. Поэтому при их анализе следует выделять в особую группу те виды ресурсов, в которых представлена социальная составляющая, поскольку такого рода финансы изначально ориентированы на то, чтобы их вложение происходило с наименьшим риском и преимущественно в социальную сферу посредством ипотечного жилищного кредитования. Сочетание различных источников и способов финансирования позволит обеспечить систему ипотечного кредитования денежными ресурсами, а также сделать ее сбалансированной, а потому менее рискованной, что обеспечит необходимые гарантии инвестиций.

В таблице 1.2. приведен анализ основных моделей ипотечно-жилищного кредитования и дана их социально-экономическая оценка.

Таблица 1.2. Основные модели ипотечно-жилищного кредитования и их социально-экономическая оценка

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Модели | Участники | Сроки | Риски | Финансирование | Особенности модели |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Долевое строительство | Застройщик, гражданин | Время строительства жилого дома | Затягивание строительства, «недострой», удорожание в ходе строительства | Финансирование за счет граждан | Право собственности оформляется на гражданина после строительства дома и полной оплаты жилья, модель выгодна для застройщика, нашла широкое применение Отсутствие ипотеки будущего жилья уменьшает возможности финансирования строительства |
| Продажа жилья в рассрочку | Застройщик, гражданин | Рассрочка на 1-2 года | Право собственности на жилье во время рассрочки находится у застройщика | Рассрочка на 30 - 50% стоимости жилья | Право собственности переходит к покупателю после полной оплаты жилья. Модель выгодна для застройщика, носит локальный характер |
| Жилищные сберегательные программы | Организация, не имеющая банковской лицензии, гражданин | Накопление от 1 до 3 лет , на 2 -5 лет рассрочка | Инфляция, нет гарантий сохранности вкладов, все риски, связанные с финансированием строительства, риск нецелевого и неэффективного использования собранных дене | Накопления 50%, рассрочка 50% | Право собственности переходит к покупателю после полной оплаты жилья, модель выгодна для организации, носит локальный характер. |
| Муниципальные жилищные облигации | Органы власти муниципального образования, банки, население | Срок обращения облигаций до 10 лет | Все риски, связанные с ценными бумагами | Цена облигации по себестоимости строительства | Накопление оплаченных метров путем покупки облигаций, отсутствие выбора квартиры, модель выгодна для продающих облигации, носит локальный характер |
| Предоставление предприятиями своим сотрудникам займов на приобретение жилья | Предприятия, работники предприятия | Длительные сроки от 10 - 15 лет | Риски, связанные с предоставлением займов | Займ - 70 - 80%, собственные средства — 20 - 30%, займ без процентов или льготные проценты | Модель носит локальный характер, выгодна работникам предприятий |
| Усеченно-открытая модель | Банк,  заемщик | Сроки с учетом специфики кредитной ситуации | Риски, связанные с предоставлением кредита | За счет средств банка, выдача кредита индивидуально | Простота модели, невыгодна заемщику из-за высокого процента по займам, распространена |
| Продажа жилья через некоммерческие организации в рассрочку | Внебюджетный фонд поддержки жилищного строительства, гражданин | 7 - 15 лет | Риски несет фонд | Большой объем оборотных средств на строительство дома | Фонд - застройщик и продавец, продажа жилья в рассрочку, Саровская модель, нашла распространение в некоторых регионах, выгодна гражданам |
| С участием муниципалитетов | Органы власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, внебюджетные фонды поддержки жилищного строительства, население | До 20 лет | Риски несут органы власти | Комбинированные источники - сбережения граждан, банковские кредиты, субсидии, средства местных бюджетов, кредит до 70% стоимости жилья, ежемесячный платеж — 20 - 30% совокупного месячного дохода семьи | Цель - улучшение жилищных условий граждан, увеличение объемов жилищного строительства, перспективная модель, выгодна как органам власти, так и населению |

Под системой ипотечного кредитования подразумевается создание соответствующих институтов и отработанных механизмов, которые бы обеспечили возможность эффективного ипотечного кредитования. Во-первых, необходима действующая система ипотечных кредитных институтов банков и других ипотечных кредитных учреждений, непосредственно осуществляющих ипотечные кредитные операции. Эффективность функционирования данной системы в значительной степени зависит от уровня развития инфраструктуры, схемы могут помочь решению жилищной проблемы определенной части населения, хотя в силу ограниченности местных ресурсов, их ориентации на местные региональные особенности масштабы ее реализации лимитированы. Главная цель — создать работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских 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. Ипотечные отношения обладают огромным потенциалом, но в наибольшей степени он не реализуется в жилищной сфере, хотя именно они являются тем действенным средством, позволяющим решить ряд насущных задач:

1) обеспечения долговременной и прочной интеграции рынка недвижимости и финансового рынка;

2) обеспечения щадящего режима приобретения жилья гражданами;

3) повышения инвестиционной активности в капитальном строительстве.

У муниципалитетов в связи с хроническим дефицитом бюджетов резко ограничены возможности строительства «бесплатного» жилья для малообеспеченных граждан, имеющих право на государственные субсидии. Напряженность ситуации может быть снята за счет одновременного возведения коммерческого жилья и комбинирования источников привлекаемых средств (сбережений населения, банковских кредитов, субсидий и т. д.). С этой же целью возможно использование механизма социальной аренды, т. е. предоставление права проживания в квартирах без передачи их в собственность с дифференцированной оплатой в зависимости от дохода семьи.

Таким образом, в зависимости от стоимости жилья, источников средств, платежеспособности и категории (с учетом прав льготы) граждан, желающих улучшить жилищные условия, выделяются несколько жилищных стратегий: стратегия, рассчитанная на предоставление государственных субсидий и помощь предприятий; смешанная стратегия, основанная на использовании государственных субсидий и собственных средств граждан; рыночная стратегия, ориентированная в основном на собственные средства граждан. Деятельность субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов, в первую очередь граждан-заемщиков и банков-кредиторов, особенно в период формирования и становления системы ипотечного жилищного кредитования, без специальных мер поддержки муниципалитета практически невозможна.

От внедрения административных основ системы ипотечного кредитования выигрывает территория в целом. С одной стороны, муниципальные органы стимулируют процесс жилищного строительства, а значит, и рост налоговых поступлений, с другой стороны, минимизируют свои риски, получая при невыполнении гражданином условий кредитования средства для нужд города.

Роль региональных и местных органов власти на этапе создания системы ипотечного кредитования является исключительно важной. Решение жилищной проблемы и координация деятельности всех субъектов рынка жилья в существенной мере зависит от деятельности органов исполнительной власти на всех уровнях. Для становления и развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих основных проблем: устранение имеющихся недостатков в законодательстве; слабое развитие и недостаточная эффективность системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в учреждениях юстиции; слабое развитие оценочного и страхового дела; недостаток кредитных ресурсов и их высокая стоимость у коммерческих банков; отсутствие вторичного рынка закладных (ипотечных кредитов); высокие ставки рефинансирования; отсутствие эффективных механизмов ограничения рисков банков и покрытия со стороны государства и органов местного самоуправления; отсутствие ипотечных банков; высокая стоимость кредитов для заемщика; низкие доходы преобладающей части населения в сравнении со стоимостью жилья; недостаток бюджетных средств для предоставления жилищных субсидий гражданам, имеющим на них право, позволяющих снизить кредитную нагрузку при приобретении жилья; несовершенство налогообложения, недостаточное количество стимулов для вложения средств гражданами в жилье.

Можно сделать вывод, что конкретное выражение поддержки со стороны государственных органов применительно к системе ипотечного жилищного кредитования должно найти в следующих формах:

- придание системе ипотечного жилищного кредитования статуса муниципальной;

- приоритетное выделение площадок под застройку (без всяких дополнительных условий) для реализации системы; снятие или значительное уменьшение величины финансовой нагрузки на участников системы за счет снижения расходов на инфраструктуру и других льгот; выделение из федерального, городского или местного бюджета безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья; предоставление гражданам льготных условий кредитования;

- кредитов, привлекаемых инвесторами на реализацию нужных городу проектов; выпуск облигационных займов, обеспеченных землей.

**1.4. Социальная ипотека**

**Социальная ипотека** – это улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки. Улучшаются жилищные условия только в пределах установленных социальных норм (на сегодня эта норма составляет 18 кв.м. на человека).

В первую очередь **социальной ипотекой** могут воспользоваться очередники – люди, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий, и стоящие в очереди на это улучшение. Но механизмы социальной ипотеки могут распространяться и на такие категории как молодежь, работники бюджетной сферы, военные, молодые семьи и пр.

Существует несколько вариантов **социальной ипотеки**:

- дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту;

- предоставление субсидии на часть стоимости ипотечного жилья;

- продажа государственного жилья в кредит по льготной цене.

В целях комплексного решения проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающих доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем, Правительство Российской Федерации постановило утвердить федеральную целевую программу «Жилище» на 2002-2010 годы. Сроки и этапы реализации программы: I этап - 2002 - 2005 годы; II этап - 2006 - 2010 годы. Мероприятия второго этапа реализации Программы будут выполняться в две стадии: 2006 - 2007 годы - первая стадия; 2008 - 2010 годы - вторая стадия.

Общий объем финансирования Программы в 2002 - 2010 годах за счет средств федерального бюджета составит 298,8 млрд. рублей.

В 2006 - 2010 годах общий объем финансирования Программы составит:

- за счет всех источников финансирования - 902,4 млрд. рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета - 239,8 млрд. рублей (из них на управление Программой - 409,4 млн. рублей);

- за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 93,2 млрд. рублей;

- за счет средств частных инвесторов и кредиторов - 470,4 млрд. рублей;

- за счет собственных и заемных средств граждан (молодых семей) - 99 млрд. рублей.

Кроме того, в качестве механизмов реализации мероприятий Программы планируется предоставление государственных гарантий Российской Федерации: по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в размере 138 млрд. рублей,

в том числе:

в 2006 году - 14 млрд. рублей;

в 2007 году - 16 млрд. рублей;

в 2008 году - 28 млрд. рублей;

в 2009 году - 36 млрд. рублей;

в 2010 году - 44 млрд. рублей;

по заимствованиям, осуществляемым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и модернизацию коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства, в размере 68,1 млрд. рублей,

в том числе:

в 2006 году - 12,5 млрд. рублей;

в 2007 году - 17,5 млрд. рублей;

в 2008 году - 18,6 млрд. рублей;

в 2009 году - 19,5 млрд. рублей.

Объемы государственных гарантий Российской Федерации предусматриваются федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год в рамках программы государственных внутренних заимствований Российской Федерации.

Вне рамок Программы предусмотрены расходы федерального бюджета на 2006 год на предоставление субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, в размере 1,7 млрд. рублей и расходы на увеличение уставного капитала открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" в размере 3,7 млрд. рублей.

Кроме того, в 2006 - 2010 годах будут предоставлены государственные гарантии субъектов Российской Федерации и муниципальные гарантии по заимствованиям, осуществляемым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и модернизацию коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства, в размере 68,1 млрд. рублей.

Одной из подпрограмм является «Обеспечение жильем молодых семей». Основная цель подпрограммы - государственная поддержка решения жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Основными задачами подпрограммы являются: предоставление молодым семьям субсидий на приобретение жилья, в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья; создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств, дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья.

Сроки и этапы реализации подпрограммы: 2003-2010 годы: I этап - 2003-2005 годы; II этап - 2006-2010 годы.

Объем и источники финансирования подпрограммы: общий объем финансирования подпрограммы в 2003-2010 годах за счет средств федерального бюджета - 18,55 млрд. рублей. В 2006-2010 годах общий объем финансирования подпрограммы составит: за счет всех источников финансирования – 165 млрд. рублей, в том числе: за счет средств федерального бюджета - 16,5 млрд. рублей; за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 49,5 млрд. рублей; за счет собственных и заемных средств молодых семей - 99 млрд. рублей.

Государственная поддержка молодых семей в 2003-2005 годах осуществлялась в рамках подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", входящей в состав федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы. На I этапе реализации подпрограммы были разработаны 72 региональные программы.

В 2003-2005 годах 114 тыс. молодых семей - участников региональных и муниципальных программ улучшили свои жилищные условия. При этом за счет средств федерального бюджета, которые составили 2,05 млрд. рублей, молодым семьям было предоставлено 13,7 тыс. субсидий при рождении (усыновлении) ребенка.

Вместе с тем в рамках реализации указанной подпрограммы в 2003-2005 годах только в ограниченном круге субъектов Российской Федерации были задействованы механизмы ипотечного жилищного кредитования, а в большинстве регионов России не было условий для получения молодыми семьями ипотечных жилищных кредитов.

Анализ результатов I этапа реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", входящей в состав федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы, выявил целесообразность ее корректировки в части совершенствования механизма осуществления государственной поддержки молодых семей в улучшении жилищных условий.

**ГЛАВА 2.**

**2.1. Ипотечное кредитование в Удмуртской республике**

Начало ипотеки в Удмуртии было положено в 2003 году, когда федеральное агентство ОАО "Агентство ипотечного жилищного кредитования" подписало соглашение с правительством республики о развитии ипотеки. Первый заем с оформлением закладной выдали в 2004 году. В этом же году в регионе работало только 4 организации, которые выдавали ипотечные займы.

**Ипотеку в Ижевске и Удмуртской Республике** сегодня представляют 12 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 71 ипотечную программу для приобретения жилья в кредит как на первичном так и на вторичном рынках недвижимости.

Ипотечные портфели банков Удмуртии растут ускоренными темпами, по сравнению с предыдущим годом. За первое полугодие 2007 года количество ипотечных кредитов, выданных кредитными организациями УР, выросло в 3,9 раза. По мнению экспертов "bc", это связано, в первую очередь, с реализацией целевых программ "Доступное жилье", усилением конкуренции на рынке ипотечного кредитования и снижением процентной ставки.

Ставки по ипотеке в Ижевске и Удмуртской Республике находятся в диапазоне 12.75 – 26.50 % годовых по рублевым кредитам и 10.00 – 17.90 % годовых по валютным кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Ижевске составляет 0 %. Срок ипотечного кредитования в Ижевске может достигать 50 лет.

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

Хотя текущие тенденции увеличения сделок по ипотеке и позволяют говорить о положительной динамике развития рынка, многие эксперты отмечают факторы, мешающие более успешной реализации национального проекта. Объемы вводимого в эксплуатацию в регионе жилья явно не соответствуют платежеспособному спросу населения, цены на жилье в последние годы росли чрезвычайно высокими темпами (до 70% в год по отдельным позициям). Сейчас наметилась стагнация, рост цен остановился, но они все же остались на очень высоком уровне.

На 2006 год в Удмуртии было утверждено задание ввести 420 тыс. кв. м жилья, в 2007-м по плану было необходимо сдать уже 470 тыс. кв. м. С этим заданием республика не только успешно справилась, но и перевыполнила план республиканской целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы. Таким образом, прирост ввода в действие жилых домов в 2007 году относительно предыдущего составил 57 тыс. кв. м, или 13 процентов. Если эти цифры сравнить с численность населения Удмуртии, то получается, что в 2007 году на одного жителя республики было введено 0,313 кв. м общей площади жилья, это на 14 процентов выше уровня 2006 года.

**2.2. Государственная поддержка ипотеки в УР**

Жители Удмуртии могут улучшить свои жилищные условия, используя механизмы льготного жилищного кредитования и ипотечного жилищного кредитования. За 6 месяцев 2008 года 5488 заемщиков получили ипотечных кредитов и займов на сумму 3,19 млрд. рублей. Количество заемщиков в сравнении с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 50 процентов. Ожидается, что до конца года с помощью кредитов (займов) на сумму 7 млрд. рублей улучшат жилищные условия более 9 тысяч жителей республики.

Льготные жилищные займы предоставляются в Удмуртии 12 категориям граждан, среди которых бюджетники, работники АПК и ЖКХ, «чернобыльцы», люди, пострадавшие от пожаров и стихийных бедствий, многодетные семьи. Льготные займы предоставляются на срок до 20 лет под 7% годовых и под 5% годовых - молодым семьям, молодым специалистам и многодетным семьям. В 2008 году из бюджета Удмуртской Республики на выдачу жилищных займов будет направлено 108 млн. рублей. Уже за первое полугодие 126 семей получили льготные жилищные займы на сумму 31,5 млн. рублей, что в 2 раза больше, чем за аналогичный период 2007 года.

Кроме того, в бюджете Удмуртии предусмотрено 15,7 млн. рублей на предоставление безвозмездных субсидий малоимущим многодетным семьям на строительство и приобретение жилых помещений. На эти средства смогут улучшить свои жилищные условия 55 многодетных семей

Реализация нацпроекта «Доступное жилье» в УР

На первом этапе реализации этого национального проекта (2006-2007 гг.) выделены четыре приоритета: увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования; повышение доступности жилья; увеличение объемов жилищного строительства и модернизации коммунальной инфраструктуры; выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан.

Ипотечных кредитов и займов за первое полугодие 2007 года в республике выдано 2880 млн. рублей - в два раза больше, чем за соответствующий период 2006 года. За их счет свои жилищные условия улучшили 3664 семьи. Из них Ипотечной корпорацией УР за 6 месяцев текущего года выдано кредитов на сумму 312 млн. рублей - их получил 521 заемщик. Льготные жилищные займы получили 94 человека на сумму 16 млн. рублей. 56 человек получили жилищные займы на 36 млн. рублей с компенсацией процентной ставки за счет средств бюджета УР. При этом кредиты были выданы и на строительство нового жилья - около 653 млн. рублей (23% от общей суммы выданных кредитов). 83% из этой суммы выдано на приобретение жилья в новостройках, остальное - кредиты застройщикам. Положительная динамика в этом вопросе налицо, в том числе и кредитование самого строительства. Этот процесс нужно и дальше развивать.

Увеличению объемов ипотечного кредитования населения в немалой степени способствовало снижение процентных ставок по кредитам. Если в начале 2006 года ставки составляли от 12 до 16%, то с 1 октября 2006 года кредиты выдаются по ставкам от 11 до 14% годовых в зависимости от суммы первоначального взноса и срока кредитования.

Для развития ипотечного кредитования из бюджета УР выделено 60 млн. рублей для увеличения уставного капитала Ипотечной корпорации УР и предоставлен бюджетный кредит на сумму 180 млн. рублей.

Реализация направления «Повышение доступности жилья»

Национальный проект подразумевает под этим направлением помощь молодым семьям в улучшении жилищных условий и молодым специалистам в сельской местности. И в этом направлении в республике делается немало. С начала текущего года за счет средств бюджета молодым семьям выдано льготных жилищных займов на сумму 6,2 млн. рублей, еще 8 млн. руб. жилищных займов с компенсацией процентной ставки (для 13 семей), 38 семьям предоставлены льготы при рождении детей на сумму 1,3 млн. рублей, для 153 семей предоставлена компенсация процентной ставки на сумму 1,6 млн. рублей.

Государственная поддержка за первое полугодие в той или иной форме была оказана 232 молодым семьям на сумму 9 млн. рублей. А всего по Удмуртии за первое полугодие жилищные условия с помощью ипотечных кредитов улучшили 398 молодых семей (на общую сумму 182 млн. рублей).

Методы оказания помощи молодым семьям в приобретении жилья постоянно совершенствуются. Постановлением Правительства УР № 52 от 9 апреля 2007 года утверждено новое положение, согласно которому увеличен возрастной ценз молодых семей для предоставления льгот при рождении детей до 35 лет, снижен размер первоначального взноса, теперь он может составлять 5% от стоимости приобретаемого жилья, годовая процентная ставка снижена до 5%.

Кроме того, хотя согласно действующему Постановлению Правительства УР № 137 от 3 октября 2005 года компенсация процентной ставки предоставляется на период 36 месяцев, сейчас разрабатывается новое положение, в котором предусматривается возможность предоставления компенсации на весь период кредитования.

В целях привлечения дополнительных финансовых средств для оказания государственной поддержки молодым семьям Минстроем УР разработано и находится на согласовании Положение о жилищных займах за счет кредитных средств Удмуртского отделения Сбербанка России с компенсацией процентной ставки за счет средств бюджета Удмуртской Республики. Этот вид кредитования должен стать альтернативой льготным жилищным займам в сельских районах республики. Таким образом предполагается привлечь дополнительно 100 млн. рублей. Сельским жителям труднее получить долгосрочный кредит на жилье. Но министерство строительства и здесь ищет выход, чтобы облегчить этот процесс.

Минстроем совместно с Администрацией г. Ижевска, Госкомитетом по делам молодежи и застройщиками разработана также схема реализации планов поддержки молодых семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в получении льготных жилищных займов, жилых помещений по расчетной стоимости строительства с минимальным уровнем рентабельности.

Выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан

Выполнение государственных обязательств перед определенными категориями граждан обозначено в рамках отдельного направления нацпроекта, который осуществляется исключительно за счет средств федерального бюджета в виде предоставления определенным категориям граждан субсидий на приобретение жилья, удостоверяемых государственными жилищными сертификатами. В 2007 году уже выдано 126 сертификатов на сумму 139,8 млн. рублей. Из них 49 - гражданам, уволенным с военной службы, 1 - гражданам, выехавшим из районов Крайнего Севера, 1 - вынужденным переселенцам, 75 - ликвидаторам радиационных аварий и катастроф.

Для сравнения: в прошлом году было реализовано 60 сертификатов на сумму 50,6 млн. рублей, в 2005 году - 34 сертификата на сумму 31,6 млн. рублей. Так что и в этом направлении прогресс очевиден.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В России в настоящее время уже создана необходимая основа для развития системы ипотечного жилищного кредитования. Приняты и уже действуют базовые для ипотеки законы, разработана «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ». Кроме того, с каждым годом происходит увеличение размеров жилищного фонда, который мог бы служить обеспечением ипотеки. Усилилось внимание к ипотеке со стороны региональных властей, страховых компаний, предприятий, застройщиков.

Ипотечные портфели банков Удмуртии растут ускоренными темпами, по сравнению с предыдущим годом. За первое полугодие 2007 года количество ипотечных кредитов, выданных кредитными организациями УР, выросло в 3,9 раза. По мнению экспертов "bc", это связано, в первую очередь, с реализацией целевых программ "Доступное жилье", усилением конкуренции на рынке ипотечного кредитования и снижением процентной ставки.

Хотя текущие тенденции увеличения сделок по ипотеке и позволяют говорить о положительной динамике развития рынка, многие эксперты отмечают факторы, мешающие более успешной реализации национального проекта. Объемы вводимого в эксплуатацию в регионе жилья явно не соответствуют платежеспособному спросу населения, цены на жилье в последние годы росли чрезвычайно высокими темпами (до 70% в год по отдельным позициям). Сейчас наметилась стагнация, рост цен остановился, но они все же остались на очень высоком уровне.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. БК РФ;
2. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 24.07.2007);
3. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ;
4. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 136-ФЗ (ред. от 24.07.2007);
5. Постановление Правительства УР от 02.12.2002. № 995 «О концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в УР»;
6. Кориенко А. А. «Ипотека в вопросах и ответах», Издательство Юстицинформ, 2007 г. – 208 стр.;
7. Лаврушина О. И. «Деньги. Кредит. Банки», М., Финансы и статистика, 2002 г.;
8. Лаврушина О. И. «Банковское дело», М. Финансы и статистика, 2003 г.;
9. Филиппова Е. С. «Ипотека», Эксмо, 2006 г.;
10. Эндрю Дэвидсон «Секьюритизация ипотеки: мировой опыт, структурирование и анализ», Издательство «Вершина», 2007 г.;
11. Газета «Известия в Удмуртской республике» №6 (34) от 07.08.2008;
12. Газета «Российская газета»;
13. Газета «Совершенно конкретно» №31 (394);
14. Газета «Удмуртская правда» №14 от 08.02.2006;
15. Интернет-сайт www.ipotek.ru;
16. Интернет-сайт www.russianipoteka.ru/pressing;
17. Интернет-сайт www.ipoteka-bank.ru;
18. Интернет-сайт www.hypotheka.ru.