**Курсовая работа**

**ТЕМА: «ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ»**

# Введение

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

Ипотечное кредитование на сегодняшний день является единственным эффективным рыночным инструментом решения данной жилищной проблемы.

В начале 90-х годов 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. 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.

В России, из-за высокого роста цен на жилье и низкого темпа роста строительства, не каждый в состоянии приобрести недвижимость. Особенно сейчас в период кризиса жилищная проблема стоит очень остро. Уже не первый год региональные власти пытаются сделать ипотеку не только эффективным инструментом жилищной проблемы, но и «локомотивом» развития ряда отраслей экономики, в т.ч. строительного комплекса, создавая различные программы и мероприятия. Но, к сожалению, не все мероприятия проводятся и развиваются.

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

Проблема развития системы экономического кредитования является актуальной в социально-экономическом плане. Это подтверждается тем, что в последние годы в направлении развития кредитования населения России под залог жилья были сделаны важные шаги. В настоящее время разработана концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, одобренная и утвержденная Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 г., которая определяет место и роль ипотечного кредитования в жилищном финансировании, в кредитной системе РФ, а также стратегию государства в становлении данной сферы. Кроме того, принят ряд законов, являющимися базовыми для ипотечного жилищного кредитования в последнее время уделяется все большее внимание со стороны органов государственной власти.

Тема курсовой работы является очень актуальной, с одной стороны можно говорить, что ипотечное жилищное кредитование в настоящее время переживает трудные времена, т. к. в связи с кризисом банки все более ужесточают требования выдачи кредитов, повышают ставки, и естественно происходит резкое снижение спроса на кредиты. Статистика Центрального банка свидетельствует: в феврале 2009 г. было предоставлено только 78 валютных ипотечных кредитов на сумму 317 млн. рублей в рублевом эквиваленте против 152 кредитов на 695 млн. рублей в январе 2009 г. Но, несмотря на это ипотека, как инструмент приобретения жилья, переживет кризис и будет благополучно развиваться дальше. Изменение условий кредитования и рыночной ситуации повлечет за собой изменение структуры потребительского спроса на этот кредитный продукт.

Целью данной работы является рассмотрение ипотечного жилищного кредитования как способа улучшения жилищных проблем.

Основными задачами, поставленными при написании данной работы, являются:

* определить понятие, сущность и применение ипотечного кредитования в России;
* провести анализ стратегии государства в становлении и развитии системы ипотечного жилищного кредитования;
* анализировать ситуацию на отечественном рынке ипотечного кредитования;
* привести примеры целевых программ на примере г. Санкт-Петербурга.

Для написания данной работы использовалась учебно-методическая литература, периодические издания, нормативно-правовые документы.

# 1. Теоретические аспекты организации ипотечного кредитования в России

##

## 1.1 Понятие ипотечного кредитования, его особенности, и применение в современных условиях РФ

Ипотечное жилищное кредитование – это предоставление частным лицам долгосрочных кредитов на покупку жилья под залог самого приобретаемого жилья[[1]](#footnote-1).

Ипотека (греч. hypoteka-залог, заклад) – представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора – залогодержателя к должнику (залогодателю).

Существует и другое понятие ипотеки. Ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости.

Ипотека – это обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости[[2]](#footnote-2).

Жилье является дорогостоящим товаром длительного пользования. Его приобретение, как правило, не может производиться за счет текущих доходов потребителей или накоплений. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу. Государство выполняет регулирующую роль посредством создания правовой основы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом оказывает воздействие на привлечение дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и содействие различным категориям граждан в приобретении жилья.

Расширение операций по долгосрочному ипотечному кредитованию со всей необходимостью ставит задачу привлечения достаточного объема долгосрочных ресурсов с финансового рынка и рынка капиталов, что определяет важность отработки надежного механизма финансирования кредиторов и обеспечения гарантий надежности инвесторам, направляющим свои капиталы на рынок долгосрочных жилищных ипотечных кредитов.

Ключевыми условиями для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования являются создание в стране благоприятной экономико-политической обстановки, разработка необходимой законодательно – нормативной базы и повышение уровня благосостояния населения. Один из центральных вопросов – стандартизация процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, правил оценки платежеспособности заемщиков, а также финансовых инструментов для привлечения средств.

Система ипотечного кредитования развита во всех развитых странах и является необходимой программой, используемым государством как в экономической, так и в социальной политике. Ипотечные кредиты обычно имеют длительный срок – 10–25 лет, что позволяет уменьшить ежемесячные суммы погашения такого кредита и делает его доступным относительно широким слоям населения. Однако из-за длительности сроков кредитования его развитие невозможно без организации системы рефинансирования.

Ипотечное кредитование возникает, когда одна сторона (кредитор) предоставляет другой стороне (заемщику) сумму денежных средств в кредит, порядок погашения которого определяется кредитным договором, предусматривающим в качестве предмета залога для обеспечения выдаваемого кредита жилье, приобретаемое на средства кредита, и (или) имеющееся в собственности заемщика иное недвижимое имущество[[3]](#footnote-3).

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит выдается на условиях платности, срочности и возвратности, а также при строгом контроле за использованием кредитных средств. Основным обеспечением возвратности кредитных средств служит залог приобретаемого за счет этих средств жилья.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда.

Выплата процентов и погашение кредита определяются договором.

В кредитном договоре стороны предусматривают следующие условия: сумма предоставляемого кредита; срок, на который предоставляется кредит; размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом; очередность погашения кредита и процентов по нему; основания для досрочного расторжения договора и взыскания кредита и процентов по нему и другие.

В договор об ипотеке стороны включают следующие условия: предмет ипотеки; цена передаваемого в ипотеку помещения; существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (предоставление кредитных средств); размер основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (размер предоставляемого кредита и размер процентов за пользование денежными средствами); срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (срок, на который предоставляется кредит); указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика (он же залогодатель по договору об ипотеке); требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества; основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие.

Права и обязанности сторон по кредитному договору и договору об ипотеке должны гарантировать кредитору и заемщику защиту их интересов и возможность отстаивания своих прав.

В случае если заемщик не в состоянии возвратить кредитные средства, кредитор имеет право обратить взыскание на заложенное имущество.

Стандартная процедура получения ипотечного кредита состоит из следующих основных этапов:

1) предварительная квалификация (одобрение) заемщика. Заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и об обязанностях при заключении кредитной сделки. Кредитор, в свою очередь, оценивает возможность потенциального заемщика возвратить кредит;

2) оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки. Указанная процедура именуется андеррайтинг заемщика. Кредитор проверяет информацию, предоставленную заемщиком, оценивает его платежеспособность и принимает решение о выдаче кредита или дает мотивированный отказ. При положительном решении кредитор рассчитывает сумму кредита и формулирует другие важные условия его выдачи (срок, процентную ставку, порядок погашения);

3) подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора. Заемщик вправе подобрать себе жилье как до обращения к кредитору, так и после. В первом случае продавец жилья и потенциальный заемщик подписывают предварительный договор купли – продажи жилого помещения, предусматривающий преимущественное право покупки данного жилья потенциальным заемщиком по согласованной сторонами цене в обусловленный сторонами срок. В этом случае кредитор оценивает жилье с точки зрения обеспечения возвратности кредита, а также рассчитывает сумму кредита исходя из доходов заемщика, вносимого первоначального взноса и стоимости жилья. Во втором случае потенциальный заемщик, уже зная сумму кредита, рассчитанную кредитором, может подобрать подходящее по стоимости жилье и заключить с его продавцом сделку купли – продажи при условии, что кредитор будет согласен рассматривать приобретаемое жилье в качестве подходящего обеспечения кредита;

4) оценка жилья – предмета ипотеки с целью определения его рыночной стоимости. После подбора квартиры для покупки в кредит оценщик, услуги которого оплачивает заемщик, осуществляет независимую оценку выбранного заемщиком жилья, а кредитор соотносит ее с размером выдаваемого кредита;

5) заключение договора купли – продажи квартиры между заемщиком и продавцом жилья и заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором, приобретение жилья заемщиком и переход его в залог кредитору по договору об ипотеке или по закону. В случае положительного решения кредитор заключает с заемщиком кредитный договор, а заемщик вносит на свой банковский счет собственные денежные средства, которые он планирует использовать для оплаты первоначального взноса[[4]](#footnote-4).

Обеспечение кредита может быть оформлено:

* договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с соответствующим нотариальным удостоверением сделки, а также государственной регистрацией возникающей ипотеки;
* трехсторонним (смешанным) договором купли – продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны последовательно и практически одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю, а также ипотеку данной квартиры в пользу кредитора;
* договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств, когда ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли – продажи;

6) проведение расчетов с продавцом жилого помещения. Заемщик осуществляет оплату стоимости жилого помещения по договору купли – продажи, используя сумму первоначального взноса и средства кредита. Целесообразно, чтобы кредитор непосредственно участвовал и полностью контролировал процесс расчетов по договору купли – продажи;

7) страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также по возможности прав собственника на приобретаемое жилое помещение.

В дальнейшем кредитор производит обслуживание кредита, то есть принимает платежи от заемщика, ведет бухгалтерские записи о погашении основной задолженности и процентов, осуществляет все необходимые действия по обслуживанию выданного ипотечного кредита.

В случае выполнения обязательств по кредитному договору кредит считается погашенным, а ипотека прекращается, о чем делается соответствующая запись в государственном реестре.

В случае невыполнения заемщиком и залогодателем условий кредитного договора или договора об ипотеке кредитор обращает взыскание на заложенное жилье в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется, а полученные средства идут на погашение долга кредитору (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и т.д.), осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик.

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;

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.

При правильной организации ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая формирует рынок жилья и обеспечивает его развитие. Как правило, такие системы функционируют без финансового участия государства, за исключением случаев государственных дотаций банкам для компенсации им более низких, чем рыночные, ставок ипотечных кредитов. Необходимо подчеркнуть, что ключевой задачей государства является создание условий, которые позволили бы банкам заниматься ипотечным кредитованием без неоправданного риска.

Система ипотечного кредитования включает два направления[[5]](#footnote-5):

* непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению;
* продажу ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), которая обеспечивает дополнительное привлечение ресурсов для кредитования.

Первым направлением занимаются в основном ипотечные банки, вторым – финансовые компании, фонды, скупающие активы ипотечных банков, обеспеченные залогом имущества, и затем от своего имени на их базе выпускающие ценные бумаги (облигации). Ценные бумаги ликвидны, поскольку обеспечены недвижимостью и позволяют получать долгосрочный и стабильный доход на инвестиции. По обязательствам некоторых финансовых компаний за рубежом гарантом выступает государство, что повышает их надежность.

Функционирование вторичного рынка ипотечного кредита на жилье обеспечивает ликвидность капитала ипотечных банков, связывает денежную массу в обороте, способствует перераспределению капитала по районам страны и экономическим сферам, стабилизирует процентные ставки по кредитам.

Банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, в этих условиях не так ограничены кредитными ресурсами, поскольку, осуществляя операции на вторичном рынке, имеют возможность дополнительно мобилизовать необходимые средства, которые снова пускают в оборот, выдавая новые кредиты. Эффективное функционирование данной системы предполагает наличие развитого вторичного ипотечного рынка.

Ипотека – это долгосрочный кредит, который выдается на приобретение жилья.

Не каждые слои населения могут позволить купить квартиру за наличный расчет, накапливая деньги долгие годы, поэтому программа ипотеки выгодна в этом плане. При стабильном рынке (рост в пределах инфляции), заемщик всегда оказывается в выигрыше, так как «переплата» компенсируется ростом цен на жилье. Многие не решаются брать кредит, хотя при этом арендуют другую квартиру вместо того, чтобы погашать кредит за собственную. А ведь стоимость арендной платы за однокомнатную квартиру, в 2007 г. почти равна ежемесячному платежу по кредиту.

**Положительные аспекты ипотечного кредитования на долгий срок:**

* доступная ценовая политика;
* можно брать кредит семьей в несколько поколений;
* относительно небольшие ежемесячные выплаты, сравнимые со стоимостью аренды жилья;
* фиксированный процент выплат;

Отрицательные аспекты:

* ограничение прав пользования недвижимостью в момент выплат кредита;
* высокая процентная годовая ставка, чем при потребительских кредитах.

##

## 1.2 Стратегия государства в становлении и развитии системы ипотечного жилищного кредитования

В первые голы возрождения ипотечного кредитования стало очевидно, что успешное и динамичное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России невозможно без активного участия в этом процессе государства. Необходимо было разработать общую концепцию развития ипотечного кредитования, создать инфраструктуру ипотечного рынка.

Ипотечное жилищное кредитование становится составной частью государственной жилищной политики. Это нашло свое отражение в государственной целевой программе «Жилище»[[6]](#footnote-6) (июнь 1993 г.) – одной из приоритетных программ структурной перестройки экономики России.

Основными результатами данного этапа можно назвать следующие:

* на основе Конституции Российской Федерации был принят ряд основополагающих законов, иных правовых актов, обеспечивающих проведение жилищной реформы;
* было частично преодолено сокращение объемов жилищного строительства;
* начал функционировать рынок жилья;
* произошли коренные изменения в структуре источников финансирования жилищного строительства.

Несмотря на достигнутые результаты, проблема обеспечения жильем продолжала обостряться, а инвестиционная деятельность – снижаться.

В ходе практической реализации программы «Жилище» выявилась необходимость новых подходов к ряду проблем жилищной реформы. Стало очевидным, что необходимо найти новые, высокоэффективные внебюджетные источники финансирования строительств жилья. В частности, возродить систему ипотечного кредитования жилищного строительства, которая уже давно доказала свою эффективность во многих странах, в том числе и в дореволюционной России.

10 июня 1994 г. президент Российской Федерации подписал следующие указы:

* «О жилищных кредитах» в целях «оказания кредитно-финансовой поддержки населению в решении жилищной проблемы». Отмечалось, что коммерческие банки могут выдавать три вида жилищных кредитов: земельный кредит, строительный кредит и кредит на приобретение жилья.
* «О выпуске и обращении жилищных сертификатов», согласно которому юридическое лицо – заказчик при осуществлении строительства жилых домов получал право привлекать средства граждан РФ с помощью особого вида облигаций – жилищных сертификатов, имеющих номинальную стоимость в единицах общей площади.

Всего в течение 1993–1995 гг. были разработаны и введены в действие около 50 правовых актов по регулированию жилищной сферы[[7]](#footnote-7).

В марте 1996 г. Указом Президента были одобрены основные направления нового этапа реализации государственной целевой программы «Жилище». Началось возрождение системы ипотечного кредитования.

* Был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», определивший правовые основы ипотечного кредитования;
* Правительством Российской Федерации было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) (1998 г.);
* Банковской системой начали отрабатываться конкретные механизмы предоставления ипотечных кредитов;
* Произошли изменения формы участия бюджетов в жилищном финансировании путем ориентации бюджетов на оказание поддержки непосредственно гражданам в форме предоставления субсидий на приобретение жилья.

В июне 1996 г. была утверждена федеральная программа «Свой дом», которая подлежала финансированию за счет средств федерального бюджета.

Программой предусматривалось создание эффективного кредитно-финансового и инвестиционного механизма, обеспечение доступности жилья для граждан и осуществление строительства жилья с помощью привлечения средств населения и долгосрочных банковских кредитов.

Существенное значение для совершенствования правовых и методологических основ ипотечного жилищного кредитования имеет принятая Правительством Российской Федерации в январе 2000 г. «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования»[[8]](#footnote-8).

Согласно данной Концепции, регулирующая роль государства заключается в создании правовой основы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников процесса жилищного кредитования, а также, при необходимости, в оказании прямым или косвенным образом воздействия на привлечение дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и в содействии различным категориям граждан в приобретении жилья.

Концепция определила главную цель развития долгосрочного ипотечного кредитования – создать эффективно 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.

Согласно данной Концепции, эффективный рыночный механизм жилищного финансирования должен включать следующие основные взаимосвязанные блоки:

* Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения;
* Кредитование жилищного строительства;
* Государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий).

Для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования были поставлены следующие основные задачи:

* Совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных жилищных кредитов;
* Создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных жилищных кредитов;
* Создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка ипотечных жилищных кредитов;
* Налоговое стимулирование граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов;
* Создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов;
* Создание механизмов социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредиторов и их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита.

В соответствии с данной Концепцией был разработан и принят в 2003 г. Закон «Об ипотечных ценных бумагах», который создал условия для рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Следующий этап развития ипотечного жилищного кредитования связан с федеральной программой «Жилище» на 2002–2010 гг. В программе были предусмотрены меры по развитию системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов путем предоставления государственных гарантий по заимствованиям АИЖК с целью повышения привлекательности для инвесторов облигаций, эмитируемых АИЖК.

В 2003 г. начал реализовываться проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Данный этап развития ипотечного жилищного кредитования был связан с активным процессом совершенствования законодательных основ, регулирующих деятельность различных субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов. В конце 2004 г. Государственной Думой был принят пакет законов, направленных на формирование рынка доступного жилья.

Однако, несмотря на все принимаемые меры, развитие ипотечного кредитования проходило очень медленно. Не была решена одна из основных проблем – проблема отсутствия долгосрочных, относительно дешевых источников финансирования.

Для ее решения в марте 2005 г. правительство РФ одобрила «Концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов».

Целью данного документа является описание мер, которые необходимо предпринять, чтобы повысить доступность для населения ипотечных жилищных кредитов.

Унифицированная система рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (УСР ИЖК) становится важным элементом системы ипотечного кредитования в целом, поскольку позволяет существенным образом расширить объем долгосрочных ресурсов, привлекаемых в сферу ипотечного жилищного кредитования. Базовым элементом такой системы является унификация стандартов и процедур ипотечного жилищного кредитования у первичных кредиторов. Унификация и стандартизация в этой сфере позволяет предложить финансовому рынку прозрачные и надежные ипотечные ценные бумаги, избежать затрат инвесторов на изучение и проверку кредиторов, входящих в состав ипотечного покрытия, и снизить требуемую доходность по ценным бумагам. Такая унифицированная система позволяет расширить объемы выдаваемых ипотечных жилищных кредитов и снизить процентные ставки по этим кредитам[[9]](#footnote-9).

В настоящее время задачи государства в области ипотечного кредитования заключаются в следующем:

* Реализовать ряд мер, направленных на увеличение возможных сроков ипотечного кредитования;
* Создать условия для снижения процентных ставок в системе ипотечного кредитования за счет управления рисками и снижения транзакционных издержек в рамках общей тенденции снижения уровня инфляции;
* Развивать механизмы, позволяющие населению осуществлять накопление первоначальных взносов, необходимых для получения ипотечных кредитов;
* Развивать новые ипотечные продукты, в том числе предполагающие различные графики погашения основного долга и процентов (например, инструменты с растущими платежами), для охвата в качестве потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам отдельных категорий граждан, статус которых обуславливает прогноз стабильного роста их доходов.

# 2. Ипотечное кредитование в России

##

## 2.1 Анализ отечественного рынка ипотечного кредитования

Мировой финансовый кризис изрядно подкосил ипотечное кредитование. Если в 2007 году объем выданных ипотечных жилищных кредитов в России увеличился на 87 процентов, то в минувшем – всего на 14. При этом резко обострилась проблема возврата долгов. Отечественный ипотечный рынок как-то очень быстро превратился из бурно развивающегося в стагнирующий и рисковый. Выделяют две основные причины спада ипотечного рынка. Первая обусловлена повышенной волатильностью цен на жилье и ожиданием россиянами снижения цен. При этом банки значительно ужесточили требования к заемщикам в части подтверждения дохода и повысили ставки кредитования.

Есть проблемы и у банков. Если до кризиса для выдачи ипотечных кредитов они заимствовали деньги за рубежом, а внутри страны имели возможность секьюритизировать кредиты и выпускать ипотечные облигации, то теперь эти источники ликвидности для них недоступны. Деньги, которые банки могут привлекать сегодня в Центральный Банк, это «короткие деньги», на срок до одного года. И выдавать их в качестве ипотечных кредитов невозможно. Велик и процентный риск, связанный с наличием в банковском портфеле кредитов с фиксированной процентной ставкой. Сейчас по этим кредитам они фиксируют убытки. Сравните: годовое РЕПО – 12,75 процента, а средняя ставка по ипотечным кредитам – 12,5 процента. Кредитный риск банков связан с ростом просрочек, а риск рыночный – с падением цен на недвижимость.

Банки опасаются, что этот процесс продолжится, для них предпочтительней реализовывать залоги сегодня, а не откладывать на будущее.

Основная задача сейчас – увеличение банковской ликвидности. Обсуждается, например, вопрос удлинения сроков РЕПО-финансирования. Учитывая, что Центральный Банк пока не готов удлинять сроки РЕПО свыше 12 месяцев, необходимо снизить банковские риски, введя дифференцированный подход при отнесении ипотечных активов к той или иной группе риска. Кроме того, в условиях отсутствия рыночных инвесторов банки могут использовать механизм выпуска ипотечных ценных бумаг, последующего выкупа их на свой баланс с целью использования для сделок РЕПО и ломбардного кредитования Банком России.

В итоге банки станут продавать активы, получая необходимые средства для продолжения кредитных программ. Это позволит им увеличить долю ипотеки на своем балансе и при этом решить проблемы процентного риска. Если у банков появится целевое фондирование под 10 процентов, то они смогут выдавать в розницу ипотечные кредиты по ставке не выше 15 процентов.

Вторая составляющая задачи развития рынка ипотеки – создание механизмов допуска ипотечных активов к долгосрочным источникам фондирования. В первую очередь к средствам пенсионных накоплений и средствам квазибюджетных фондов.

Правительство приняло решение через АИЖК поддержать заемщиков, потерявших работу. В декабре 2008 года в соответствии с поручением кабинета Агентством в оперативном порядке была разработана программа помощи тем, кто испытывает трудности с погашением ипотечных кредитов. Программу реализует специально созданная дочерняя компания Агентства – ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК). Условия предоставления помощи: совокупный доход заемщика за вычетом обязательных расходов, в том числе по обслуживанию ипотечного кредита, составляет менее 3 прожиточных минимумов на каждого члена семьи заемщика. Кроме того, недвижимость, приобретенная по ипотеке, должна быть у заемщика и членов его семьи единственной находящейся в собственности и использоваться исключительно в целях проживания. Есть требования по площади жилья, а также по стоимости квадратного метра.

В конце 2008 года АИЖК было выделено 60 миллиардов рублей. Эти средства резервируются для программы помощи заемщикам и на рефинансирование – на первичном рынке ипотеки и вторичном рынке, в том числе кредитов, выданных в предыдущие годы.

С 1 апреля 2009 годы АИЖК перестало выкупать ранее выданные кредиты и рефинансирует только кредиты, выданные в 2009 году. Это помогает поддерживать платежеспособный спрос на рынке жилья. Мы также планируем выдавать целевые займы банкам на финансирование нового строительства. Этот механизм обсуждается с Фондом содействия развитию жилищного строительства. Пока нам непонятно, кто будет отбирать строительные объекты: фонд, сами банки или министерство регионального развития. В любом случае эти средства будут выделяться на конкурсной основе. Основными критериями отбора банков будет их участие в софинансировании программы по кредитованию граждан на приобретение или строительство жилья, его финансовая устойчивость и ценовые параметры сделок по предоставлению заемных средств. Таким образом, приток денег в строительный сектор должен максимально возрасти.

Есть все основания прогнозировать дальнейшее существенное снижение объемов предоставления ипотечных кредитов в 2009 году. Статистика выдачи ипотечных кредитов в начале года подтверждает этот прогноз. По предварительным оценкам, в первом квартале банками на территории России было выдано ипотечных кредитов на 27–30 миллиардов рублей (из них за первых два месяца года на 15 миллиардов рублей). Для сравнения: в первом квартале 2008 года было выдано ипотечных кредитов на сумму 150 миллиардов рублей. Сокращение объема выдачи в 5 раз свидетельствует о приостановке программ выдачи ипотечных кредитов большей частью кредиторов. Можно прогнозировать, что, если не будет поддержки рынка государством, объем выдачи ипотечных кредитов в 2009 году составит 130–150 миллиардов рублей, или 20–25 процентов от аналогичного показателя 2008 года. С учетом средств, которые АИЖК направит на рефинансирование, эта сумма составит около 200 миллиардов.

По данным Банка России, общий уровень просроченной задолженности по выданным ипотечным кредитам по состоянию на 1 января 2009 года составил 12,1 миллиарда рублей, или 1,2 процента от объема задолженности по ипотечным кредитам. При этом отмечается существенный рост просроченной задолженности.

Но эта статистика не позволяет точно оценить возможное количество заемщиков, которые столкнулись с трудностями при обслуживании ипотечных кредитов. Российские кредитные организации учитывают только суммы просроченных платежей по основному долгу до момента предъявления заемщику требования о полном погашении долга. Более показательной является отчетность по международным стандартам финансовой отчетности, когда рассчитывается два показателя – количество просроченных кредитов и объем остатка всей задолженности по таким кредитам, однако данная статистика большинством российских банков не раскрывается.

Но просрочка может расти и в случае, если имеет место большое досрочное погашение, а банки не выдают новых ипотечных кредитов. Когда банки указывают на рост просрочки в целом по портфелю, то невозможно проанализировать, какой фактор на это влияет сильней. То ли заемщики задерживают платежи, то ли банки, получая от них деньги, не выдают новых кредитов. Это важно для понимания того, что следует делать, какие банки надо капитализировать.

По мнению генерального директора Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Александра Семеняка: «Массовые неплатежи могут возникать в различных группах: у тех, кто брал валютные кредиты в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. Там 24 процента выданных кредитов в валюте. И если девальвация рубля продолжится, то неплатежи будут расти и дальше. Вторая группа риска – это регионы, где активно субсидировалась процентная ставка. Сейчас у них на это нет средств. И третья группа потенциальных неплатежей – это моногорода, где происходит массовое сокращение персонала. В целом мы полагаем, что примерно 40 процентов таких заемщиков будут решать возникшие трудности собственными силами, а остальные придут за помощью к государству. По экспертным оценкам, это максимально 100 тысяч человек»[[10]](#footnote-10).

Таким образом, хотя прогноз рынка ипотечного кредитования[[11]](#footnote-11) не очень нас радует. Однако будем надеяться, что благодаря поддержки со стороны государства, рынок ипотечного кредитования стабилизируется и станет более доступной для широких слоев населения.

#

# 3. Система рефинансирования ипотечных кредитов

##

## 3.1 Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию является центральным элементом системы ипотечного кредитования.

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» было создано в октябре 1997 года в форме открытого акционерного общества со стопроцентным государственным капиталом на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 26.08.96 №1010[[12]](#footnote-12).

При создании Агентства в значительной степени использовался положительный опыт создания и работы структуры-аналога в США – Федеральной национальной ипотечной ассоциации (Fannie Mae). Единственным акционером ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» является Правительство РФ. Такая форма организации была выбрана в связи с тем, что она позволяет Агентству, как самостоятельной организации проводить достаточно гибкую политику, предоставляя Правительству РФ определенные гарантии защиты его вложений.[[13]](#footnote-13)

В 1996 году Федеральной целевой программой «Свой дом» были определены основные цели, задачи и функции Агентства

Непосредственной целью Агентства являются:

* создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования;
* обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения на всей территории России;
* создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов;
* создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой;
* формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

Основной целью деятельности Агентства является создание условий для развития массового кредитования населения на приобретение жилья через механизм привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в жилищную сферу.

Деятельность Агентства через развитие сети региональных операторов должна охватить все регионы России, обеспечив, таким образом, возможность рационального перераспределения привлекаемых инвестиционных ресурсов и становления единого российского рынка ипотечного кредитования.

Основными функциями Агентства являются:

1) определение стандартов и правил ипотечного кредитования:

* разработка и установление стандартов и норм ипотечного кредитования;
* оценка качества жилищных ипотечных кредитов, приобретаемых Агентством;
* проведение экспертизы различных инструментов ипотечного кредитования;
* осуществление постоянной работы с банками по вопросам методологии ипотечного кредитования;
* анализ деятельности банков, продающих кредиты;

2) осуществление операций на вторичном рынке ипотечных кредитов:

* покупка ипотечных кредитов;
* выпуск и продажа ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами;
* выплата инвесторам доходов по ценным бумагам, обеспеченным ипотечными кредитами;

3) оказание технической помощи и обучение специалистов в области ипотечного кредитования:

* оказание технической помощи кредиторам в области организации ипотечного кредитования;
* осуществление разработок по экономическим и юридическим аспектам ипотечного кредитования;
* проведение семинаров, учебных курсов;
* оказание консультативной помощи;
* оказание технической и учебной помощи покупателям ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами.

Важнейшей задачей Агентства, действующего в качестве национального института на вторичном рынке ипотечных кредитов, является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты населению, за счет покупки этих кредитов у банков на средства, привлекаемые от частных инвесторов. Эти средства будут привлекаться на основе продажи частным инвесторам ценных бумаг, выпускаемых Агентством под гарантию Правительства Российской Федерации. Гарантированные государством ценные бумаги смогут стать привлекательным инструментом для инвесторов, а их выпуск обеспечит непрерывный приток внебюджетных ресурсов в жилищный сектор экономики.[[14]](#footnote-14)

Создание федеральной системы ИЖК можно рассматривать как крупнейший бизнес-проект с участием государства. Именно поэтому система ИЖК развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством, как в экономической, так и в социальной политике.

В целях формирования платёжеспособного спроса на жильё со стороны населения Агентством разработана и внедрена двухуровневая система ипотечного кредитования, предусматривающая рефинансирование Агентством кредитов, выдаваемых во всех регионах страны по единым стандартам.

Стандарты разработаны Агентством на основании анализа и обобщения российского и зарубежного опыта ипотечного кредитования и включают в себя механизмы выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов, типовые соглашения, а также требования ко всем участникам рынка (региональным операторам, банкам, оценочным, риэлторским и страховым компаниям).

Двухуровневая система рефинансирования, реализуемая Агентством, позволяет равномерно распределить риски между всеми участниками рынка. Важной составляющей этой системы является тесное взаимодействие с Администрациями субъектов РФ и их уполномоченными ипотечными операторами, с которыми Агентство заключает трехсторонние договоры.

На основании Стандартов уже сегодня сформирован и в более чем половине регионов Российской Федерации работает механизм рефинансирования, который является базой для создания единой федеральной системы ипотечного кредитования[[15]](#footnote-15).

На сегодняшний день количество банков и риэлторскких компаний, запускающих свои ипотечные программы, растет постоянно. Но это программы нестандартизованы, а их объемы ограничены отсутствием долгосрочных пассивов. Привлекая с рынка долгосрочные и относительно недорогие ресурсы, агентство дает банкам и риэлторам возможность выйти на рынки с действительно масштабными программами на базе стандартных рублевых кредитов.

На рис. 2 показано, как работает двухуровневая система рефинансирования ипотечных кредитов в Российской Федерации[[16]](#footnote-16).

Двухуровневая система заключается в том, что есть розничный и оптовый рынок. Банки в этой схеме работают как обычный кредитор и выдают кредиты людям. Если у банка нет большого собственного капитала, то он начинает работать в роли перепродавца: выдал ипотечный кредит, а дальше его перепродал. Семья за получением кредита обращается в банк.[[17]](#footnote-17) Банк, как первичный кредитор, выдает ипотечный кредит по единым стандартам, разработанным Агентством. Они едины по всей территории Российской Федерации. Далее специализированный ипотечный оператор, создаваемый в каждом регионе субъектом РФ, рефинансирует кредит путем покупки закладной и формирует пул на базе кредитов, выкупленных в регионе. Агентство, в свою очередь, выкупает пулы ипотечных кредитов у региональных операторов и на базе их формирует ипотечное покрытие для последующего выпуска ипотечных ценных бумаг. Средства, полученные от выпуска ипотечных ценных бумаг, направляются в регионы путем приобретения закладных[[18]](#footnote-18).

Таким образом, двухуровневая система эффективно распределяет риски между участниками системы, что позволяет привлекать в значительных размерах долгосрочный капитал с финансового рынка, направляя его на развитие региональных рынков ипотечного кредитования.

Разработанные Агентством стандарты выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов включают как типовые формы документов, так и описание процедур, что позволяет первичному кредитору значительно сократить свои первоначальные инвестиции и расходы при оформлении кредита. За формирование кредитного дела (андерайтинг) и выдачу ипотечного кредита в разных регионах первичные кредиторы взимают с заемщика единовременную комиссию от 5 до 10 тыс. руб. Агентства, в свою очередь, непрерывно поддерживают твердую оферту на покупку стандартных рублевых кредитов, начиная с апреля, с доходностью 15% в рублях.

Таким образом, ипотека становится реальным бизнесом, весьма выгодным для финансового рынка, и на это необходимо, как минимум, обратить внимание.

В свою очередь, Агентство для обеспечения сбалансированности господдержки ипотеки на федеральном и региональных уровнях, а также с учетом уже ранее выделенных средств из федерального бюджета, внесло соответствующее предложение по проекту федерального бюджета на 2007 год.

При обеспечении комплексного подхода система ипотечного кредитования станет доступным и эффективным инструментом решения жилищной проблемы, а также важным фактором ускорения темпов экономического развития страны.[[19]](#footnote-19)

##

## 3.2 Опыт регионов Российской Федерации по активизации жилищного строительства на примере г. Санкт-Петербурга

Закон Санкт-Петербурга «О жилищной политике Санкт-Петербурга» определяет принципы и формы реализации конституционного права жителей Санкт-Петербурга на жилище в условиях жилищной реформы, конкретизирует установленные федеральным законодательством общие начала правового регулирования жилищных отношений при развитии различных форм собственности и видов недвижимости в жилищной сфере, а также обеспечивает защиту прав граждан в жилищной сфере Санкт-Петербурга[[20]](#footnote-20).

Целями жилищной политики Санкт-Петербурга являются:

* дальнейшее развитие различных форм улучшения жилищных условий жителей Санкт-Петербурга путем установления государственных гарантий предоставления, бесплатно или за доступную плату, малоимущим семьям жилья из государственного жилищного фонда;
* создание системы государственной поддержки различных субъектов жилищных отношений, обеспечивающей реальную возможность приобретения жилья в собственность либо получения его на льготных условиях;
* упорядочение существующей системы льгот на получение жилья социального использования;
* обеспечение эффективной защиты прав собственников жилья, а также прав всех жителей Санкт-Петербурга на проживание в жилище, отвечающим требованиям действующих стандартов качества найма.

В Санкт-Петербурге обеспечиваются права граждан на жилище путем:

* предоставления гражданам жилых помещений жилищного фонда социального использования Санкт-Петербурга;
* оказания различных форм содействия Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан;
* обеспечения условий для осуществления прав граждан на жилище иными способами.

Таблица 1. Основания постановки граждан на учет по предоставлению жилой площади

|  |
| --- |
| **Обязательные условия для принятия на учет граждан в качестве** |
| **нуждающихся в жилых помещениях** | **Нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий** |
| 1. проживание в Санкт-Петербурге в общей сложности не менее 10 лет
2. имущественная обеспеченность:
	* доход на каждого члена семьи не должен превышать двукратный прожиточный минимум;
	* стоимость налогооблагаемого имущества (недвижимость, земельные участки, транспортные средства) не должна превышать десятикратной стоимости 1 кв. м площади жилья в Санкт-Петербурге.
3. Жилищная обеспеченность не должна превышать 9 кв. м общей площади на одного человека для отдельных квартир, и 15 кв. м для коммунальных квартир
 | 1. проживание в Санкт-Петербурге в общей сложности не менее 10 лет
2. Жилищная обеспеченность не должна превышать 10 кв. м общей площади на одного человека для отдельных квартир. Граждане, проживающие в коммунальных квартирах, принимаются на учет независимо от площади
3. При принятии граждан на учет нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий доход не учитывается
 |

Основными направлениями Концепции являются:

* + расселение жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
	+ улучшение жилищных условий граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилищных помещениях и учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий;
	+ повышение эффективности реализации целевых программ Санкт-Петербурга по содействию Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан;
	+ расселение коммунальных квартир;
	+ решение жилищных проблем граждан, проживающих в общежитиях;
	+ развитие застроенных территорий.

В соответствии с Концепцией Жилищным комитетом было подготовлено шесть законопроектов, некоторые из которых уже вступили в силу.

В рамках реализации жилищной политики города в Санкт-Петербурге действуют следующие целевые программы:

«Молодежи – доступное жилье»;

«Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002–2011 гг.»;

«Жилье – работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения»;

«Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»;

«Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»;

«Создание специальных жилых домов для одиноких граждан пожилого возраста в Санкт-Петербурге».

Основными задачами этих программ являются:

* обеспечение социальной защищенности граждан путем создания резервных фондов жилых помещений для выселения по решению суда неплатежеспособных заемщиков, а также создание благоприятных условий для работы и взаимодействия банков и других участников жилищного ипотечного рынка;
* регламентация деятельности органов опеки и попечительства по принятию решения о согласии на передачу жилья в ипотеку;
* обеспечение взаимодействия между органами регистрации граждан по месту жительства и кредиторами при предоставлении жилищных ипотечных кредитов и др.

###

### 3.2.1 Целевая программа «Молодежи – доступное жилье»

Целевая программ Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» принята в целях ускорения обеспечения доступным жильем молодежи Санкт-Петербурга, состоящей на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В 2005 г. было увеличено финансирование Программы, как за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, так и внебюджетных средств посредством внедрения ссудонакопительной системы финансирования. Участие молодых граждан в ссудонакопительной системе финансирования позволяет накопить средства на первоначальный взнос (30% от стоимости жилья) и дает приоритет на участие в Программе[[21]](#footnote-21).

Виды государственного содействия Санкт-Петербурга в рамках программы:

* либо предоставление социальной выплаты (субсидии) для приобретения жилья на рынке недвижимости Санкт-Петербурга в размере 25% от стоимости жилья и дополнительно по 5% на каждого имеющегося в семье ребенка;
* либо приобретение жилья у оператора Программы на условиях беспроцентной рассрочки сроком до 10 лет (первоначальный взнос в размере не менее 30% от стоимости жилья, который также можно накопить в рамках Программы; 70% от стоимости жилья в беспроцентную рассрочку сроком до 10 лет);
* в случае рождения (усыновления) ребенка после приобретения молодой семьей жилья в рамках программы и наличия остатка подлежащего оплате за жилое помещение или наличия задолженности по кредитному договору (приобретение жилья с использованием ипотеки) молодой семье будет предоставлена дополнительная субсидия в размере 5% от стоимости жилья;
* субвенции или бюджетные инвестиции за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в уставной капитал оператора Программы.

Необходимо учесть, что для участия в Программе молодой семьи состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий должен хотя бы один из супругов. Однако в таком случае в отношении супруга, не состоящего на указанном учете нуждающихся, льготы, предусмотренные Программой, не предоставляются (стоимость квадратного метра приобретаемого жилья определяется исходя из текущего состояния рынка жилья, уменьшается срок рассрочки оплаты жилья, которая, в свою очередь, предоставляется не на беспроцентной основе).

Участники программы могут использовать средства социальных выплат (субсидий) при приобретении жилья на вторичном рынке недвижимости, а начиная с 2008 г. и на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга (долевое участие в строительстве). При этом при приобретении жилья на первичном рынке готовность дома должна быть не менее 70%, а приобрести жилье будет возможно только непосредственно у застройщика (инвестора).

В случае если площадь приобретаемого жилого помещения превышает социальную норму жилья, граждане оплачивают разницу в площади, исходя из действующих городских нормативов и стоимостных характеристик на рынке жилья.

Таблица 2. Социальная норма площади жилья для семей разной численности и предельный размер безвозмездной субсидии

|  |  |
| --- | --- |
| Численность семьи (человек) | Социальная норма площади жилья(кв. метро общей жилья) |
| 1 | 33 |
| 2 | 42 |
| 3 и более | 18\*n |

Размер расчета социальной выплаты и дополнительной социальной выплаты осуществляется по формуле:

где С – размер социальной выплаты или дополнительной социальной выплаты; Ст – стоимость 1 кв. м жилого помещения, исходя из которого рассчитывается размер социальной выплаты и дополнительной социальной выплаты; Рп – размере общей площади жилого помещения в пределах норм общей площади жилого помещения, установленных Программой; Кп – количество процентов от стоимости жилого помещения, установленное Программой, для предоставления участникам Программы социальной выплаты или дополнительной социальной выплаты; Ост – остаток стоимости жилого помещения, подлежащий оплате участником Программ при его приобретении у оператора Программы, другого юридического лица при участии в долевом строительстве, либо размер основного долга по обязательствам участника Программы перед кредитором по кредитному договору, предоставленному на приобретение жилого помещения, частичная оплата которого производилась в том числе за счет средств социальной выплаты.

После сдачи отреконструированного (построенного) или приобретенного жилья в эксплуатацию участники Программы проживают в квартире как пользователи, а по завершении всех оставшихся выплат получают жилье в собственность.

По статистическим данным Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями Администрации Санкт-Петербурга, более 80 процентов молодых граждан не имеют собственного жилья. Как показывают результаты социологических опросов, среди причин, по которым молодые семьи не желают заводить детей, на первом месте стоит отсутствие перспектив на приобретение жилья. Почти 50 процентов браков молодых граждан распадаются, средняя продолжительность таких браков – 3,1 года. Жилищные проблемы оказывают негативное воздействие и на другие аспекты социального состояния молодежной среды, в том числе на здоровье, образование, организацию досуга.

Учитывая, что из общего количества семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, 10 процентов составляет молодежь, а всего количество семей в Санкт-Петербурге, состоящих на указанном учете, составляет более 300 тысяч, количество нуждающихся в улучшении жилищных условий молодых семей ориентировочно составляет 30 тысяч семей, в том числе 52 процента из них (15,6 тысячи) готовы решать свои жилищные проблемы на основе рыночных отношений, но при частичном содействии государства.

Настоящая Программа призвана создать финансово-правовой механизм, обеспечивающий строительство (реконструкцию), а также приобретение доступного жилья для молодежи с минимальным привлечением средств бюджета Санкт-Петербурга (в виде освобождения от перечислений на развитие инфраструктуры Санкт-Петербурга на период реализации Программы), и обеспечить жильем к концу реализации Программы около 1500 молодых семей.

###

### 3.2.2 Целевая программа «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002–2011 гг.»

Очередникам, которые прошли квалифицированный отбор банка, может быть оказана финансовая поддержка за счет средств городского бюджета при приобретении ими жилья в кредит в виде жилищных субсидий (до 30% от стоимости квартиры)[[22]](#footnote-22).

Размер социальной выплаты в рамках программы определяется Жилищным комитетом исходя из:

1. количества членов семьи участника программы;
2. размера общей площади жилого помещения, в пределах которого оказывается государственное содействие в рамках программы, – 20 кв. м. на одного члена семьи участника Программы;
3. расчетной стоимости жилого помещения, определяемой в процентном соотношении в зависимости от количества членов семьи участника Программы:
	* для одиноких граждан 70% от средней стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения;
	* для семьи состоящей из двух человек, – 60% от средней стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения;
	* для семьи состоящей из трех человек, – 50% от средней стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения;
	* для семьи состоящей из четырех человек и более, – 40% от средней стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения;
4. размере коэффициента риска, выраженного в процентах, в зависимости от срока нахождения семьи участника Программы на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Размер социальной выплаты осуществляется по формуле:

где РС – размер социальной выплаты; Кч – количество членов семьи участника Программы; Рпл – размер общей площади жилого помещения, в пределах которого оказывается государственное содействие в рамках Программы; Рст – расчетная стоимость жилого помещения, определяемая в процентом отношении в зависимости от количества членов семьи участника Программы; Кр – коэффициент риска, определяемый в зависимости от срока нахождения семьи участника Программы на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Таблица 3. Размер коэффициента риска

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Срок нахождения на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий** |
| Размер коэффициента риска | До 5 лет | 5–10 лет | 10–15 лет | 15 лет и более |
| 30% | 35% | 40% | 45% |

Размер социальной выплаты определяется на дату принятия Жилищным комитетом решения о предоставлении заявителю социальной выплаты, при этом он не может превышать 30% от стоимости приобретаемого жилого помещения и перерасчету не подлежит.

Первоочередное право на участие в программе имеют участники программы, являющиеся нанимателями и (или) собственниками комнат в коммунальной квартире. Но для этого они должны соответствовать одному из двух параметров. Либо с использованием средств долгосрочного ипотечного жилищного кредита участники программы приобретают комнаты у своих соседей, в результате чего коммунальная квартира становится отдельной. Либо они являются также и участниками другой целевой программы – по расселению коммунальных квартир в Петербурге.

Во втором случае выбор вариантов для переезда из коммуналки в отдельную квартиру гораздо шире.

Преимуществами данной Программы является то, что кредитование осуществляется в рублях, что исключает валютные риски. Самая низкая процентная ставка по рублевым ипотечным кредитам в Петербурге. Наибольший срок кредитования – до 30 лет. Удобство погашения кредита через сеть банков-участников – можно выбрать оптимальный вариант по режиму работы, местонахождению банка и стоимости обслуживания. Гарантия надежности – агентство работает по единой общефедеральной программе ипотечного кредитования.

Есть и другие преимущества. В частности, самые либеральные требования к возрасту заемщика. Кроме того, можно получить кредит в среднем на 20% больше, чем по иным программам, так как при расчете суммы кредита учитывается до 50% от дохода заемщиков, независимо от количества детей в семье. Нет ограничений по профессии, образованию, специальности заемщиков.

Требования к жилому помещению: любая пригодная к проживанию квартира в неаварийном состоянии, независимо от типа дома, материала перекрытий, года постройки.

#

# Заключение

Как показал предпринятый в данной работе анализ, ипотека является неотъемлемой частью рыночной экономики любой страны. В России несмотря на усилия, предпринимаемые государством, цель государственной жилищной политики – обеспечение доступности жилья до настоящего времени не достигнута.

До начала 90-х годов прошлого века основная причина этого негативного явления состояла в господствовавшей на протяжении 70 лет административно-командной системы жилищного обеспечения. Эта система базировалась на государственных ассигнованиях в жилищную сферу, с последующим распределением бесплатного жилья на условиях пользования.

Рыночная система жилищного финансирования постепенно меняет ставшую неэффективной систему государственного жилищного обеспечения.

В России законодательная база – основа рыночной системы – продолжает нести отпечаток сложившихся за более чем 70-летний период стереотипов и социально-правовых представлений о жилищных правах граждан, закрепленных в Конституции.

На сегодняшний день рынок жилищного кредитования все еще незначителен по своим масштабам, и как говорилось ранее препятствий в его развитии в настоящее время предостаточно. Однако эксперты отмечают, что у кризисной ипотеки есть и положительные особенности. Основной плюс – это уникальность момента. Ведь цены на недвижимость существенно снизились по сравнению с прошлым годом. На рынке – избыток предложений, и при этом есть вполне реальные возможности приобрести квартиру по ипотеке.

Рынок недвижимости развивается циклично, а следовательно, рано или поздно рост цен на недвижимость возобновится, как возобновится и снижение ставок по ипотеке. Купленную сегодня дешевую квартиру можно будет продать существенно дороже, а ипотеку рефинансировать.

Все-таки кризис будет длиться не вечно и ипотечное жилищное кредитование в результате достигнутой экономической стабилизации и создания основных правовых и институциональных основ готово будет войти в новую фазу – фазу интенсивного развития. Основная задача государства – максимально способствовать этому процессу.

Существующая государственная система жилищного обеспечения должна быть заменена на новую, основанную на следующих принципах:

⇨ предоставление жилья из муниципальных фондов на условиях договора социального найма социально незащищенным, нетрудоспособным слоям граждан;

⇨ предоставление жилья из государственных или муниципальных жилищных фондов на условиях срочного найма тем гражданам, чьи доходы в данный момент времени не позволяют приобрести жилье в собственность;

⇨ стимулирование развития системы жилья на условиях найма, так называемого сектора «арендного жилья»;

⇨ предоставление гражданам, имеющим небольшие собственные накопления, адресных целевых субсидий, позволяющих приобрести жилье с использованием кредитных (заемных) средств;

⇨ покупка и строительство гражданами жилья с использованием собственных и кредитных средств в рамках системы ипотечного жилищного кредитования, функционирующей на рыночных отношениях;

⇨ стимулирование создания товариществ собственников жилья.

Новая система будет направлена на сглаживание диспропорций платежеспособного спроса различных слоев общества, т. к. поддерживает граждан с наименьшими доходами, не препятствуя гражданам, обладающим более высокими доходами, свободно реализовывать свои жилищные права, тем самым снимая социальную напряженность в обществе.

Мы полагаем, что единственно надежной и эффективной системой, позволяющей гражданам, обладающим стабильными доходами и трудоустройством, удовлетворить свою потребность в жилье, является система ипотечного жилищного кредитования (ИЖК). Она распространяется наиболее многочисленный класс граждан со средними доходами, которые позволяют им не ждать от государства бесплатного социального жилья и с помощью долгосрочных кредитов (займов) приобрести квартиру или жилой дом. У большинства граждан не имеется достаточных накоплений, чтобы совершить подобную покупку без заемных средств. Поэтому основной задачей развития системы ИЖК является привлечение финансовых средств в сферу жилищного кредитования и предоставление долгосрочных кредитов гражданам на доступных для них условиях

# Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации. – СПб (с изм. от 9.01.96, 10.02.96 и 9.06.01). – Гарболово: Издательский дом А. Громова, 2003. – 48 с.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301; Гражданский кодекс РФ. Часть вторая. // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410.
3. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. №1 (часть 1), ст. 14.
4. Федеральный закон от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №29, ст. 3400; 2002, №7, ст. 629; «Российская газета», №24, 10.02.2004.
5. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 11.02.02 г. №18-ФЗ // Российская газета от 14.02.02 г. №29.
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ от 28 июля 1997 г., №30, ст. 3594.
7. Федеральный закон от 17 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства РФ. №46 (ч. 2). Ст. 4448.
8. Постановление Правительства РФ «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26 августа 1996 г. №1010 // Российская газета от 04.09.96 г. №168.
9. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. №28 (ред. от 8.05.02) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // СЗ от 17 января 2000 г. №3. ст. 278.
10. Государственная целевая программа «Жилище», одобренная Постановлением Совета министров правительства Российской Федерации от 20.06.1993 г. №595.
11. Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренная Постановлением правительства Российский Федерации от 11.01.2000. №28.
12. Архипов 3. Доступному жилью – доступную ипотеку: [Беседа с ген. дир. агентства по ипотечному жилищному кредитованию А. Семенякой / Вел В. Архипов] // Строит. газ. – 2006. – №7 (от 17.02 2006). – С. 1–3
13. Ашрапов М.М. О системе кредитования жилищного строительства / М.М. Ашрапов // Жил. стр.-во. – 2004. – №1. – С. 2–4.
14. Грузицкий Ю.Л. Ипотека в Российской империи (из истории становления ипотечных банков) // Деньги и кредит. – 2005. – №1. - С. 62–67.
15. Гурвич В. У ипотеки есть шанс // Российская Бизнес-газета» №701 (17) от 12 мая 2009 г.
16. Жилищный кредит (ипотека): Учеб.-практ. пособие / Под. ред. Ю.Ф. Симионова. – изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: ИКЦ «Март», 2005. – 240 с. – (Безупречные документы).
17. Иванов В.В. Ипотечное кредитование / В.В. Иванов. – М.: ИВЦ «Маркетинг», 2001. – 273 с.
18. Ивасенко А.Г., Литвинова О.В., Соколов В.Н. Ипотечное кредитование: анализ и перспективы // Сборник материалов межкафедрального научно-методического семинара «Современные проблемы экономики и менеджмента». – Новосибирск: СГГА, 2000. – С. 173–179.
19. Ипотека: Вопросы правового регулирования. – М.: Ось-89, 2005. – 64 с.
20. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / О.С. Южаков, К.В. Афонина, А.В. Урьева. – М.: Изд-во Эсмо, 2004. – 128 с.
21. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России / М.П. Логинов // ЭКО. – №9. - С. 115–133.
22. Никитин А.В. Система ипотечного жилищного кредитования в России/ А.В. Никитин // Жилищ. право. – 2002. – №1. – С. 28–66.
23. Никитин В. Развитие ипотеки в России / В. Никитин // ЖКХ. – 2004. – №12. - С. 19–23.
24. Основы ипотечного кредитования / Науч. ред. и рук. авт. колл. Н.Б. Косарева. – М.: Инфра-М, 2007. – 576 с.
25. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2009. – 304 с.
26. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка.–СПб: Питер, 2001. с. 7–9
27. http:// 123credit.ru/cnid/14/ipotechnaia-programma/TabID/68/Default.aspx
28. http://www.irn.ru
1. Иванов В.В. Ипотечное кредитование / В.В. Иванов. - М.: ИВЦ «Маркетинг», 2001.- с. 152 [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / О.С. Южаков, К. В. Афонина, А.В. Урьева. - М.: Изд-во Эсмо, 2004. - с.62 [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Гражданский кодекс РФ. Часть вторая. // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст.410. [↑](#footnote-ref-3)
4. Жилищный кредит (ипотека): Учеб.-практ. пособие / Под. ред. Ю.Ф. Симионова. - изд. 2-е, перераб. и доп. - М.: ИКЦ «Март», 2005. - с. 112-115. [↑](#footnote-ref-4)
5. Никитин А.В. Система ипотечного жилищного кредитования в России/ А.В. Никитин // Жилищ. право. - 2002. - № 1. - С. 28-66. [↑](#footnote-ref-5)
6. Государственная целевая программа «Жилище», одобренная Постановлением Совета министров правительства Российской Федерации от 20.06.1993 г. №595. [↑](#footnote-ref-6)
7. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2009. с. 174 [↑](#footnote-ref-7)
8. Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренная Постановлением првительства Российский Федерации от 11.01.2000. №28. [↑](#footnote-ref-8)
9. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2009. – с. 175. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гурвич В. У ипотеки есть шанс // Российская Бизнес-газета" №701 (17) от 12 мая 2009 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. См. приложение 1. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Правительства РФ «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26 августа 1996 г. № 1010 //Российская газета от 04.09.96 г. № 168. [↑](#footnote-ref-12)
13. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб.: Питер, 2001. с. 94-95 [↑](#footnote-ref-13)
14. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: «Институт экономики города», 2002, с. 52 [↑](#footnote-ref-14)
15. Ашрапов М.М. О системе кредитования жилищного строительства / М.М. Ашрапов // Жил. стр-во. - 2004. - № 1. - С.2-4. [↑](#footnote-ref-15)
16. См. Приложение 2. [↑](#footnote-ref-16)
17. Рубченко М. Наша задача – создать ликвидный рынок ипотечных бумаг.//Эксперт. - 2002 г. - № 37. С. 5-6. [↑](#footnote-ref-17)
18. Пономарев В.Н. О развитии ипотеки и иных мерах стимулирования жилищного строительства в Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.-2003.-№ 1-2. [↑](#footnote-ref-18)
19. http://www.akm.ru/rus/temp/ipoteka.htm [↑](#footnote-ref-19)
20. Ивасенко А.Г., Литвинова О.В., Соколов В.Н. Ипотечное кредитование: анализ и перспективы// Сборник материалов межкафедрального научно-методического семинара «Современные проблемы экономики и менеджмента». - Новосибирск: СГГА, 2000. - С. 173-179. [↑](#footnote-ref-20)
21. Жилищный кредит (ипотека): Учеб.-практ. пособие / Под. ред. Ю.Ф. Симионова. - изд. 2-е, перераб. и доп. - М.: ИКЦ «Март», 2005. – с. 105 [↑](#footnote-ref-21)
22. Никитин А.В. Система ипотечного жилищного кредитования в России/ А.В. Никитин // Жилищ. право. - 2002. - № 1. - С. 28-66. [↑](#footnote-ref-22)