ВВЕДЕНИЕ

Слово «ипотека» греческого происхождения. Впервые оно было употреблено в законодательстве Солона (VI в. до н. э.). Он ввел порядок, согласно которому, любые посягательства на частную собственность и её движимую часть сурово карались. В 594 году до н. э. Солон осуществляет свои знаменитые реформы, в том числе:

- отменяет поземельные налоги;

- вводит свободу завещания.

Имущество уже не обязательно переходит наследникам рода. Теперь каждый получал право расставаться с собственностью и распоряжаться ей по своему усмотрению.

Солон предложил ставить на имении должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением прав кредитора на определённую сумму. Такой столб получил название ипотека. На нём отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными.

Современное понятие ипотеки возникло не сразу. Его появление было вызвано экономическими потребностями общества, развитием его товарно-денежных отношений. С течением времени оно постоянно совершенствовалось, отражая особенности времени конкретной страны.

В древнейшую эпоху обеспечением исполнения обязательства служила личность должника, а не его имущество. В те времена не существовало ни самого понятия «недвижимое имущество», ни тем более «права собственности» на него. Основой сделки служило доверие между участниками сделки. Однако личные качества должника не поддавались точной оценке, что сдерживало развитие товарно-денежных, а также кредитных отношений, обусловливало дороговизну кредита.

С развитием товарно-денежных отношений, возникновением правоот-ношений между экономическими субъектами, расширением экономического пространства, появляется необходимость в более четком определении меры ответственности каждого участника экономических соглашений. Таким образом, устанавливается право собственности на землю и недвижимость. Причем право на недвижимое имущество юридически закрепляется за определённым собственником и защищается от посягательства других лиц. Устанавливаются и ограничения на данное право собственности. Благодаря этому появляется основа для сделок с недвижимым имуществом в частности, возможность его залога.

В разных частях света понятие частной собственности возникает в разные временные периоды, а вот особая заслуга в развитии законодательства в области юридического обеспечения исполнения обязательств принадлежит Римскому гражданскому праву. Именно оно вводит в практику систему обеспечения исполнения обязательств путем залога недвижимого имущества.

Первоначально заложенное по договору имущество до исполнения должником своих обязательств передавалось кредитору в полную собственность. Такая форма вещного обеспечения называлась фидуция (от лат. – сделка на доверии или доверительная сделка). Следующая форма развития вещного обеспечения – пигнус (от лат. – неформальный залог) – в большей степени защищала заёмщика от своевольных действий кредитора

Появление самой ипотеки было обосновано политическими и экономическими условиями того времени, т. е. ослаблением рабовладельческого хозяйствования в Риме и массовой передаче земель арендаторам, приведший к возникновению классического института ипотеки, который проходил свои этапы и свою эволюцию. Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных сделок была велика. Достаточно сложные по структуре сделки требовали контроля и регулирования, отлаженной регистрационной системы.

Таким образом, понятие «ипотека» основывается на древнеримских принципах залога, являясь более совершенной его формой. Со временем менялись лишь условия предоставления, объёмы и цели ипотечного кредита, надёжность его обеспечения, кредитных отношений, связанных с ипотекой.

Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остаётся в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Ипотека характеризуется следующими отличительными чертами:

1. 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.
2. В качестве предмета ипотеки всегда выступает недвижимость (земельные участки и все, что с ними связано: предприятия, жилые дома, другие здания, сооружения).
3. Предмет ипотеки всегда находится во владении должника. Он же остаётся собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им, по крайней мере, без согласия кредитора, на время залогового периода.
4. Договор кредитора и должника об установлении ипотеки оформляется специальном документом – закладной, которая сопровождается нотариальным удостоверением и государственной регистрацией.
5. В случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества с публичных торгов.

Таким образом, ипотечный кредит – это кредит, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества. А ипотечное кредитование – это целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживании ипотечных кредитов

Несмотря на интернациональный характер института залога недвижимого имущества, ипотека в разных странах имеет своё место и смысл. Вследствие чего, в каждой стране действует своё специфическое законодательство по регулированию отношений в данной сфере. Различия во многом обусловлены состоянием, развитостью и особенностями земельного законодательства. Например, в США, где залог недвижимости используется очень широко, собственно под ипотекой понимается кредитование только в жилищной сфере. Во Франции же право на непосредственное владение землёй принадлежит потомственным аристократам, все остальные граждане обладают правом аренды земельных участков, в связи с чем здесь действуют принципы ипотечного кредитования, вобравшие в себя национальное своеобразие.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ. СУЩНОСТЬ И ПОНЯТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотека – это кредит под залог недвижимого имущества, также ипотечный кредит представляет собой движение ссудного капитала в сфере недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности и платности. Ипотечным является кредит, предоставленный в денежной форме или в форме ипотечных ценных бумаг под залог объекта недвижимости, направленный на покупку или строительство данной недвижимости. Ипотечный кредит, являясь одной из форм кредитных отношений и разновидностью кредита, обладает всеми присущими ему признаками и является выразителем определенных отношений между экономическими субъектами, являющимися участниками процесса предоставления ипотеки, т.е. частными лицами, финансовыми институтами, фирмами, государственными учреждениями, строительными компаниями.

При ипотечном кредитовании заемщик получает кредит на покупку недвижимости или другие цели. Его обязательством перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. При этом покупать и закладывать можно не только жилье, но и другие объекты недвижимости – землю, автомобиль, яхту и т.д. Недвижимость, приобретенная с помощью ипотеки, является собственностью заемщика кредита с момента приобретения.

Самый распространенный вариант использования ипотеки в России – это покупка квартиры в кредит. Ипотечные кредиты выдаются банками, и условия кредитования у всех разные. На государственном уровне в России ипотека находит поддержку в виде разработанного ипотечного законодательства, а так же специально созданных государством ипотечных агентств. С согласия арендода- теля, предметом ипотеки также может быть право аренды недвижимости.

Оформление ипотеки – многоэтапная процедура, включающая сбор документов, прохождение кредитной комиссии банка, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение договора ипотеки. На этом пути может помочь ипотечный брокер. Так же может потребоваться помощь агентства недвижимости при покупке квартиры в кредит.

Когда ипотечный кредит получен и жилье приобретено, наступает время «расплаты». Погашение кредита может осуществляться как наличными деньгами, так и безналично, либо в строго определенные дни, либо в любой день месяца – эти условия определяются банком-кредитором. Возможность досрочного погашения кредита так же определяется ипотечным банком. Кредит является «погашенным» полностью, когда на счет кредитора зачислена полностью сумма кредита и проценты. Так как суммы ипотечных кредитов довольно велики, и сам проект является долгосрочным, то кредит погашается частями. Погашать кредит можно несколькими способами, чтобы банк и заемщик могли выбрать наиболее оптимальный вариант погашения. Заемщику также необходимо помнить о том, что существуют возможности сократить затраты и на этапе погашения кредита: возможно погасить кредит досрочно или воспользоваться перекредитованием (это получение кредита с более низкой процентной ставкой для погашения кредита с более высокой ставкой, взятого ранее. На сегодняшний день появляется достаточно большое количество ипотечных программ с более низкими процентными ставками. Воспользовавшись перекредитованием, заемщик может значительно сократить переплату по приобретаемому жилью).

Способы погашения кредитов зависят от следующих факторов: с какой периодичностью осуществляется платеж, каковы сроки и размеры платежей, в какой форме осуществляется платеж.

Банк-кредитор обычно определяет платежный период: например, с 5 по 10 число каждого месяца. В том случае, когда заемщиком взнос своевременно не совершен, кредитор может применить штрафные санкции. Как только заемщиком и кредитором подписывается договор, заемщик получает на руки график платежей с указанием их размеров. Зачастую банком выставляются очень строгие требования по погашению кредита – соответствие перечисляемых и указанных сумм должно соблюдаться до копеек. Любое отклонение (недоплата или переплата) от обозначенной суммы может рассматриваться банком как нарушение обязательств по договору. Это может быть вызвать применение штрафных санкций.

Если выбрана наличная форма внесения платежа, то это значит, что необходимо вносить деньги на ссудный счет через кассу банка. Заемщику, выбравшему такую форму платежа, стоит не забывать о том, что платеж не всегда возможно осуществить в вечернее время, а в выходные и праздничные дни банки не работают.

Если же заемщиком выбран метод безналичных платежей, то ему необходимо переводить своевременно указанные суммы со своего счета, на счет банка-кредитора. В этом случае необходимо учитывать факт, что сам межбанковский перевод является так же платной услугой и на него выполнение требуется 1-3 рабочих дня. Для того, чтобы избавиться от этих затрат (как временных, так и финансовых), можно открыть счет в банке, где был взят ипотечный кредит.

Так же существует еще один способ оплачивать кредит безналичными платежами: переводить часть зарплаты на счет банка-кредитора до ее получения. Заемщику в этом случае необходимо написать заявление на имя руководителя предприятия, на котором работает заемщик, а так же обсудить и согласовать все детали с бухгалтерией.

На сегодняшний день большая часть программ ипотечного кредитования предоставляет заемщику возможность досрочно погасить кредит, минимальный мораторий составляет, как правило, 6 месяцев. Погасить досрочно можно как весь кредит, так и его часть. Для этого необходимо написать заявление в форме, установленной кредитором. Если заемщик погашает часть кредита досрочно, то он имеет право уменьшить сумму ежемесячных платежей на оставшийся период, или сохранить размер платежей, но сократить срок выплат. Если же заемщик выбирает сокращение срока кредитования, то сумма переплаты за жилье значительно снижается. Какой вариант выбрать – решает сам заемщик. После того, как произошло досрочное погашение части кредита, заемщику выдается новый график внесения платежей.

Если заемщик полностью досрочно погашает кредит, то у кредитора необходимо запросить точную сумму кредита и процентов на предполагаемую дату полного погашения кредита. Как только все необходимые платежи будут внесены, заемщику необходимо совершить еще две процедуры: зарегистрировать в учреждении юстиции прекращение ипотеки. Это необходимо для того, чтобы снять залоговое обременение с жилья; уведомить о досрочном погашении кредита страховую компанию, что позволит вернуть часть денег за неиспользованный страховой период.

На текущий момент ипотека – самый надежный способ приобретения жилья, в отличие от долевого строительства или вклада в строительный кооператив. Деньги передаются непосредственно продавцу жилья, а не третьим лицам (застройщикам или владельцам кооператива). Во всем мире ипотечное кредитование развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. Ипотечное кредитование, с одной стороны, способствует решению ряда социальных и экономических проблем страны, и, прежде всего, проблемы обеспечения жильем, с другой - снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий.

Предметом ипотеки может быть следующее имущество:

1. земельные участки, находящиеся в частной собственности;
2. предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
3. жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
4. дачи, садовые дома, гаражи и т.д.;
5. воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

В настоящее время в мировой практике сложились два классических способа ипотечного кредитования:

1. одноуровневая модель ипотечного кредитования (немецкая модель);

2. двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель).

В одноуровневой модели ипотечного кредитования кредитом связаны заемщик и кредитор. Данная модель строится на цикличности обращения денежных средств: средства, предоставляемые заемщиком, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления.

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров между заемщиком и кредитором:

1. договор о накопительном жилищном вкладе и, затем, кредитный договор, и договор об ипотеке;
2. между заемщиком страховой организацией – договор страхования заложенного жилья;
3. между заемщиком и продавцом (строителем) жилья – договор купли-продажи жилья.

В качестве кредитора может выступать ипотечный банк или ссудно-сберегательное учреждение. Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг – закладных листов и, тем самым, – минимизирование возможных рисков. При взаимодействии с ссудно-сберегательным учреждением заемщиком накапливается первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием для выдачи ипотечного кредита (заемного капитала).

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания). При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров:

1. кредитный договор;

2. договор об ипотеке

3. договор страхования заложенного жилья;

4. договор купли-продажи жилья;

5. генеральное соглашение;

6. агентский договор;

7. договор переуступки прав требования по ипотечным кредитам;

8. договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства;

9. договор страхования предпринимательского риска;

10. договор купли-продажи ценных бумаг.

На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора. После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму. Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринима-тельского риска и заложенного жилья.

На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

Для получения ипотечного кредита заемщик представляет в банк стандартный пакет документов, необходимый для решения вопроса о выдачи ему кредита. Вместе с тем, учитывая, что в качестве предмета залога будет выступать недвижимое имущество, дополнительно должны быть представлены следующие документы:

- свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, в том числе на земельный участок;

- документ о территориальных границах земельного участка (план участка), выданный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству;

- справка из Комитета по земельным ресурсам и землеустройству об отсутствии арестов на закладываемое залогодателем имущество;

- заключение независимой профессиональной оценочной компании (фирмы) об оценке реальной стоимости предмета ипотеки;

- договор со страховой компанией о страховании объекта недвижимости;

- проект договора ипотеки;

- другие документы, являющиеся неотъемлемой частью договора ипотеки.

В России посредником является ипотечное агентство. Ипотечными агентствами являются организации, которые созданы государством для развития ипотеки. В России сейчас работает федеральное агентство ипотечного жилищного кредитования, и региональные агентства, которые зависят от федерального.

Работа ипотечных агентств с банками строится следующим образом:

- агентство определяет условия кредитования, предварительно консультирует заемщика;

- банк-партнер выдает кредит на заданных агентством условиях;

- после агентство выкупает у банка права требования кредита, соответственно становится кредитором заемщика на весь срок кредитования.

В итоге заемщик, чтобы решить жилищные проблемы, получает кредит как бы у государства. Как правило, условия кредита, которые предлагаются агентством (срок, ставка, размер первоначального взноса) являются соответствующими среднерыночным. Но важным является то, что банком в программу могут быть внесены уточнения в части дополнительных расходов. Положительным аспектом в сотрудничестве с агентством является то, что оно имеет большой опыт работы на этом рынке и представляет государство. Заемщик должен сам решать – что ему выбрать: сотрудничество с агентством, или непосредственно с банком.

Купить квартиру в кредит с помощью ипотечного агентства не сложнее, чем через ипотечного брокера. Процедура получения ипотечного кредита через агентство ипотечного кредитования сводится к следующему: первым делом заемщик приходит в агентство на консультацию, где оцениваются возможности получения ипотечного кредита, оговаривается сумма кредита, а также даются все необходимые рекомендации по сбору документов для покупки квартиры в кредит.

Затем заемщик подает собранные документы в агентство. В случае положительного ответа от кредитной комиссии агентства он получает письмо для банка – подтверждение возможности участия в федеральной программе ипотечного кредитования. В течение определенного времени (обычно не более 2-х месяцев) заемщик обязан подобрать вариант жилья. Также он должен пройти две обязательные процедуры – оценку недвижимости и страхование. В процедуру страхования входят: страхование квартиры – объекта залога, страхование жизни и трудоспособности заемщика, страхование от ограничения или потери заемщиком права собственности на недвижимость, а также от признания сделки купли-продажи квартиры недействительной.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ЗА РУБЕЖОМ

Механизм сделки купли-продажи недвижимости по схеме ипотечного кредитования чаще всего предполагает непосредственное участие не менее шести основных субъектов рынка: покупателя и продавца недвижимости, профессионального посредника, кредитора, оценщика недвижимости, страховщика. Опыт рынка ипотечных кредитов в США свидетельствует о несомненной целесообразности для заемщика использования в качестве посредников лицензированных ипотечных брокеров, каждый из которых обладает доступом к программам колоссального множества кредиторов, в отличие от России, где посредником является агентство недвижимости, предлагающее ограниченное количество ипотечных программ. Широкие альтернативные возможности получения кредита, используя услуги ипотечных брокеров, позволяют прямо или косвенно снизить его стоимость.

Ипотечный брокер – довольно востребованное лицо при покупке жилья по ипотеке. Появление человека с такими обязанностями обусловлено большим количеством ипотечных программ и организаций, занимающихся ипотекой. В случае, когда заемщик не располагает временем, или желанием собирать и обрабатывать огромное количество информации, он может поручить эту работу ипотечному брокеру. Сегодня можно работать как с независимыми брокерами, так и обращаться в риэлторские агентства, в составе которых есть специальные отделы по ипотечному кредитованию. Сотрудники данных отделов тоже именуются ипотечными брокерами. Основной причиной, по которой за помощью идут к брокерам, является наличие опыта проведения процедуры выбора и получения ипотечного кредита. Так же брокеры уже имеют личные контакты в банках, выдающих ипотечные кредиты. Основной минус – услуги ипотечного брокера платные. Стоимость услуг зависит от квалификации брокера, степени его профессионализма и количества услуг, которые он должен предоставить клиенту. Стоимость может составлять от $500 до $1500. Некоторые агентства недвижимости предоставляют услуги ипотечного брокера в качестве бонуса. При этом должно соблюдаться условие: искать и приобретать ипотечное жилье заемщик должен с помощью этого агентства. По имеющейся статистике, в США почти 100% заемщиков, обратившихся к ипотечному брокеру, получают кредит на приобретение недвижимости даже при отсутствии кредитной истории или некоторых проблемах в ней, невозможности подтверждения получаемого дохода, отсутствие гражданства или вида на жительство, и т.д.

Конечно, каждая программа предлагает ипотечный кредит по своей цене. Для менее «благополучных» по оценке кредитора заемщиков предлагаются программы по более высокой процентной ставке (разница 1-2%), с увеличенным первоначальным взносом с обычных 10 до 25-30% или с другими дополнительными условиями (например, с требованием единовременной уплаты в пользу кредитора от 1 до 2,5% от суммы кредита). Подобные процедуры увеличивают стоимость кредита не более чем на 15-30%. Покупатели с низким уровнем дохода иногда имеют возможность получить ипотечный кредит на льготных условиях на дотационной основе, обеспечиваемый соответствующими федеральными целевыми программами.

В Америке, Германии, Англии и других странах, важную роль в реализации программ ипотечного кредитования играет закладная, как ценная бумага, выдаваемая заемщиком банку-кредитору и свидетельствующая о залоге недвижимости. Закладная продается на первичном рынке ценных бумаг. Операторы вторичного рынка – компании, предоставившие кредит под залог недвижимости, выпускают ценные бумаги, обеспеченные закладными и продают их другим инвесторам, обеспечивая тем самым воспроизводство ипотечного капитала. При этом в качестве одной из составляющих воспроизводства капитала является возврат кредитов заемщиком, что может происходить при участии страховых и трастовых компаний.

В большинстве банков Украины пытаются реализовать классические ипотечные варианты, которые сложились в США и Германии. Кредиты за рубежом выдаются сроком на 15-30 лет. В среднем семье приходится отдавать 30% от всего дохода семьи. Нагрузка, конечно, существенная, но зато семья становится участником ипотечных программ: может оплатить 70% стоимости жилья, а то и больше. Потом подключается государство. В европейских странах, например, в Бельгии, оно, по сути, списывает половину этой суммы. Государство в этом случае много выигрывает. Во-первых, решается жилищная проблема: не надо решать вопросы с распределением муниципального жилья, а во-вторых, ипотечные деньги - это хорошие инвестиционные деньги. В то же время развернутая ипотека дает строительный бум. Китай уже давно очень активно использует ипотечные программы из-за уменьшения экономического роста.

У американцев система имеет некоторые особенности. Банки продают закладные на квартиру, купленные по ипотеке. Потом на базе этих закладных агентства эмитируют вторичные ценные бумаги. Вырученные за ценные бумаги деньги возвращаются в банки, их опять вкладывают в ипотеку.

У немцев система одноуровневая. Там ипотечные банки - особые. Они занимаются другими банковскими операциями, но очень ограниченно. Банки сами выпускают вторичные ценные бумаги. Так они получают дополнительные деньги для реинвестирования в ипотеку. Также у немцев существует система ссуд в сберегательных кассах: люди, начинающие с нуля, как бы доказывают, что могут платить определенную сумму в месяц, накапливают в этих кассах деньги.

Ипотечное кредитование может стать важнейшим направлением финансовой деятельности, обеспечивающим рост экономики, развитие денежного рынка и капитализации банков. Речь идет о достаточно крупных и долгосрочных (на 15-30 лет) кредитах под низкий процент. Даже в такой стране с мощной банковской системой, как США, коммерческие банки часто не в состоянии в должной мере удовлетворить спрос на этом рынке и ведущую роль на нем играют федеральные агентства – «Фредди Мэк» и «Френни Мэй», опирающиеся в первую очередь на бюджетные ресурсы. По своему статусу эти агентства относятся к предприятиям, спонсируемым государством, и они располагают активами в размере 1,6 трлн. долл. В настоящее время они имеют объем выданных кредитов более 2,5 трлн. долл. По своей экономической сути столь масштабные, долгосрочные и низкодоходные кредиты, чтобы начать работать, даже в развитых странах в первую очередь опираются на систему государственной поддержки. Значимость развития ипотеки для строительной отрасли в отдельности и экономики в целом считается очень высокой, а потому реализация ее требует использования серьезных рычагов.

КЛАССИФИКАЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

При рассмотрении вопроса об ипотечном жилищном кредитовании следует различать понятия объекта залога и объекта кредитования.

Объект залога – недвижимое имущество (жилое помещение – дом, квартира и т. д.), служащие обеспечением обязательства заёмщика.

Объект кредитования – конкретная цель, для достижения которой предоставляется ссуда. Ипотечные кредиты различаются в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания. Двумя основными типами ипотечных кредитов являются:

1. Постоянный ипотечный кредит, главной разновидностью которого является самоамортизирующийся кредит.
2. Кредит с переменными выплатами, разновидностями которого являются:

- кредит с шаровым платежом;

- пружинный кредит или кредит с фиксированным платежом основной суммы;

- кредит с участием в доходах и в приросте стоимости;

- кредит с нарастающими платежами;

- кредит с обратным аннуитетом;

- кредит переменной ставкой;

- канадский ролл-овер;

- завершающая ипотека;

- кредиты с добавленной процентной ставкой.

Постоянные кредиты являются наиболее простой формой кредита. Они характерны для стран с низкой инфляцией, длительными сроками кредитования и предполагают равные выплаты в погашение (амортизацию) через одинаковые промежутки времени. Поэтому такие кредиты относят к разряду самоамортизирующихся.

Кредиты с переменными выплатами не относятся к числу самоамортизирующихся и предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия. К числу таких кредитов относятся кредиты с шаровым платежом, которые предполагают единовременный итоговый (шаровой) платеж и подразделяются на:

1. кредиты с замораживанием процентных выплат, до истечения срока кредита, не предусматривают каких-либо выплат, как в погашение основного долга, так и срочных процентов. Погашение кредита и процентов по нему производится в конце срока. Использование подобных кредитов достаточно ограничено. К ним прибегают в основном земельные спекулянты, рассчитывающие на продажу участка земли в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи.

2. кредиты с выплатой только одних процентов являются разновидностью шарового платежа, при котором предусматривается шаровой платеж основной суммы в конце срока, а проценты выплачиваются регулярно в течение срока кредита.

Пружинные кредиты предполагают регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга. При этом проценты выплачиваются на непогашенный остаток.

Кредиты с участием применяются при финансировании доходной недвижимости. Данный кредит близок к самоамортизирующимся кредитам, но предполагает, что помимо регулярного погашения основного долга и процентов, кредитор участвует в доходах объекта. Участие кредитора может быть различным. Так он может претендовать на часть превышения ренты, часть превышения чистого операционного дохода (кредит с участием в доходах), часть прироста капитала или выручки, полученной от реализации недвижимости (кредит с участием в приросте стоимости) и т. п.

Кредиты с нарастающими платежами предусматривают переменные выплаты в течение всего срока и используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости, в расчете, что платежи будут увеличиваться ежегодно или с другой периодичностью. Также подобные кредиты используются для кредитования молодых семей, имеющих в начале срока кредитования доход меньший, чем в конце.

Кредиты с обратным аннуитетом наоборот предполагают снижение выплат по кредиту в конце срока или их прекращение и в этом смысле сопоставимы с замороженными кредитами.

Используются такие кредиты для финансирования пожилых арендодателей.

Кредиты с переменной ставкой обычно «привязывают» к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т. п. Данный кредит позволяет оплачивать кредит по переменной ставке с ограничениями по минимальной и максимальной величине ставки. Изменение ставок влияет на сроки кредитования.

Канадский ролл-овер характеризуется переменными ставками процента через заранее оговорённые промежутки времени (например, каждые пять лет).

Разновидностью этого кредита является кредит с переговорной ставкой, который отличается тем, что помимо периодичности выплат заранее оговариваются предельные ставки процента.

Завершающие ипотеки имеют несколько разновидностей, и сами являются частным случаем вторичного финансирования. Суть этого типа кредитования в том, что под уже прокредитованную недвижимость предоставляется второй кредит, платежи по которому направляются в погашение первого кредита. Ставки по таким кредитам, как правило, выше, чем по первому кредиту.

Кредиты с добавленной процентной ставкой предусматривают отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для выявления величины очередного платежа. Такие кредиты используются при кредитовании личной собственности (автомобилей и т. п.) и предполагают возможность досрочного погашения кредита.

ПРЕИМУЩЕСТВА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Преимущества и недостатки ипотечного кредитования в России.

Преимущества:

1. Вместо многолетнего накапливания необходимой суммы на покупку жилья, возникает возможность сразу жить в новой квартире или доме. При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита. В новом жилье можно зарегистрироваться как заемщику, так и его семье после подписания договора купли-продажи.
2. Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности.
3. Заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, который фактически снижает процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на покупку жилья и с процентов по ипотеке.
4. Длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и, следовательно, не слишком обременительными для бюджета заемщика.
5. Для определенных лиц могут существовать социальные ипотеки в их регионе.
6. Так же в большинстве ипотечных программ предоставляется возможность погасить кредит досрочно.

Недостатки:

1. Самым существенным недостатком ипотеки является так называемая «переплата» за квартиру, которая может достигать 100% и более.

«Переплата» по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования.

1. В процессе получения ипотечного кредита заемщику приходится нести еще некоторые дополнительные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и нотариуса, плата банку за рассмотрение заявки на кредит, сбор за ведение ссудного счета и т.п.
2. Ещё один «минус» ипотеки – большое количество требований ипотечных банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, наличие регистрации и российского гражданства, определенный стаж работы на одном месте, возможность предоставить поручителей по кредиту и т.д.

4. Начиная исполнять кредитный договор, то есть ежемесячно выплачивать деньги, необходимо внимательно придерживаться сроков, указанных в контракте, иначе банк может оштрафовать заёмщика. Причем, в данном случае не принципиально, опоздал ли заемщик с деньгами на несколько дней или внес их на день раньше.

5. Выбирая ипотечную программу, не стоит ориентироваться только на сумму первого взноса и минимальную процентную ставку. И то и другое может оказаться несколько больше. Банки могут добавлять расходы заёмщика на введение ссудного счёта, на оценку квартиры, банковскую комиссию за предоставление кредита, порой приходится платить за аренду банковского сейфа, рассмотрение заявки, оформления документов у нотариуса и т. д.

Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки каждому предстоит самостоятельно. На сегодня выбор банков и их ипотечных программ достаточно широк.

Преимущества и недостатки ипотечного кредитования за рубежом.

Недостатки:

1. Первый, а порой и основной недостаток, участники ипотеки европейских стран видят в том, что до полного погашения ипотечного кредита жилье не считается собственностью. Оно может быть изъято в пользу либо фонда, либо банка в случае, когда заемщик не сможет выплачивать кредит в соответствии с тем графиком, который закреплен договором. Так как эти кредиты выдаются на длительный срок (около 10 лет, а в США некоторые закладные оформляются со сроком покрытия до 25 лет), то покупатель недвижимости должен быть способен разумно планировать свою «личную денежную политику», доходы и расходы на долгие годы. А это требует не только постоянного заработка, но и личной внутренней надежности на свои чисто физические силы.

2. Российские граждане тоже могут воспользоваться ипотечным кредитом в ряде европейских стран. Схема этого довольно проста. Покупатель жилья в кредит должен открыть счет в банке-кредиторе, перевести на него сумму первоначального взноса, потом все суммы, поступающие и снимающиеся (только продавец может получить с этого счета деньги) контролируются банком-кредитором. Банк всегда может ответить на вопрос: располагает ли клиент средствами, достаточными для погашения кредита, в срок установленный ипотечным договором. Таким образом, требуя, чтобы получатель ипотечного кредита открывал счет именно в их банке, банк тем самым оберегает себя от ряда неожиданностей. Открыть такой счет, пользоваться им для взятия и погашения ипотечного кредита можно практически в любом западном банке.  
 Однако в Германии и Англии это сопряжено с рядом трудностей, возникающих с требованиями иммиграционных служб. На Кипре (а также в некоторых бывших социалистических странах) это гораздо проще. Там открытие ипотечного счета рассматривается в первую очередь как инвестиционное вложение в экономику страны. Прежде чем открыть счет, надо иметь первоначальную сумму и вместе с заявлением на получение ипотеки направить уведомление о денежной состоятельности, об отсутствии какой-либо задолженности финансовым учреждениям.

Соотношение первого взноса суммы кредита, сроков и процентной ставки естественно в разных странах различается, но суть остается все же одинаковой. Большие трудности приносят визовые правила или всевозможные ограничения со стороны иммиграционных властей. Необходимо при этом иметь в виду, что в ряде стран можно купить недвижимость или взять ее под ипотеку, но проживать на ней можно будет только не более 3 месяцев в году. И даже если ипотека будет выплачена полностью, допустим в течение 10-15 лет, то постоянно жить на приобретённой площади все равно будет нельзя, пока приобретенная недвижимость не будет рассматриваться как основание для постоянного проживания в данной стране.

СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА

Социальная ипотека – это возможность получить финансовую поддержку государства при покупке жилья по ипотеке социально незащищенными гражданами для улучшения жилищных условий. На сегодняшний день установлена норма (18 кв.м. на человека), в пределах которой возможно улучшение условий проживания с использованием социальной ипотеки. Для того чтобы заемщик мог воспользоваться социальной ипотекой, необходимо, чтобы заемщик был признан нуждающимся в улучшении жилищных условий, и чтобы он стоял в очереди на это улучшение. Так же социальной ипотекой могут воспользоваться следующие категории населения: молодые семьи, работники бюджетной сферы, военнослужащие и другие группы. Социальная ипотека существует в нескольких формах:

1. Покупка государственного жилья в кредит по льготной цене;

2. Предоставление субсидий на часть стоимости жилья, приобретенного по ипотеке;

3. Проведение дотирования процентной ставки по ипотечному кредиту.

Вариант социальной ипотеки определяется для каждого региона, и зависит от предпочтений и инициативы местных властей. Для того чтобы уточнить, каким вариантом заемщик может воспользоваться, необходимо обратиться в органы власти, отвечающие за жилищную политику города (района). Получив конкретную информацию по условиям социального ипотечного кредитования в этом районе, он может рассчитать размер первоначального взноса, размер и сроки кредита, сумму ежемесячных выплат и минимальный необходимый доход заемщика (семьи заемщика).

Требования к заемщику, желающему воспользоваться социальной ипотекой, предъявляются не только органами власти, но и банком, сотрудничающим с властью, и непосредственно выдающим кредиты. Основные требования, предъявляемые банком, касаются гражданства и постоянной регистрации заемщика, продолжительности трудового стажа. Неизменным является также требование обязательного ипотечного страхования за свой счет.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ДЛЯ МОЛОДЁЖИ

Одним из возможных вариантов улучшить жилищное положение для молодежи – возрождаемая практика студенческих строительных отрядов. Работники этих отрядов (как правило) после 150 отработанных смен могут приобрести квартиру по себестоимости. Такие стройотряды существуют сегодня только в Свердловской и Воронежской областях. По этой программе участники могут приобрести жилье по цене в 3 раза меньшей, чем рыночная. Помимо этого преимущества, участники получают возможность воспользоваться ипотечным кредитом с льготными ставками. Москва, Санкт-Петербург, Рязанская и Новгородская области, а так же Республика Татарстан тоже собираются формировать такие стройотряды.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИПОТЕКА ДЛЯ МОЛОДОЙ СЕМЬИ

Для молодой семьи существуют не только местные программы льготного ипотечного кредитования, но и федеральная программа. По ней можно получить субсидию на покупку дома или квартиры. Сам размер возможной субсидии зависит от следующих показателей: нормативная стоимость жилого метра в конкретном муниципальном образовании и наличие в данной семье детей. Молодые семьи без детей могут получить субсидию в размере 35% стоимости приобретаемого жилья, а семьи с детьми 40%. Нормативы для расчета стоимости жилья составляют 42 кв.м. для семьи из двух человек, а для семьи из трех и более - 18 кв. м на одного человека. Субсидию возможно получить при основном условии: оба супруга должны быть не старше 30 лет. Оставшимися условиями являются: признание семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий (то есть семья должна стоять в очереди на получение муниципального жилья), а так же иметь достаточные средства для оплаты стоимости жилья в части, которая превышает размер субсидии. Единый для всей России список претендентов на получение субсидии, формируется в Росстрое. Решение о включении в этот список принимается органами местной власти субъекта РФ, и затем передается в Росстрой. При включении молодой семьи в федеральную программу, ей выдается специальное свидетельство. Сама субсидия зачисляется на счет в банке-партнере федеральной программы. Эта сумма может использоваться как первоначальный взнос при приобретении жилья по ипотеке, или на строительство индивидуального дома.

СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА ДЛЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ

Реализация прав военнослужащих на жилье сейчас может быть решена с помощью всероссийской программы «Военная ипотека» посредством накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения. Принимать участие в данной программе могут военнослужащие, заключившие первые контракты о прохождении военной службы с 1 января 2005 года. Программа заключается в том, что каждый год на индивидуальный счет военнослужащего перечисляется некоторая сумма денег. Сам размер суммы устанавливается на уровне Правительства РФ и пересматривается с учетом инфляции и общеэкономической ситуации в стране. Накопленная на счете сумма может быть использована в качестве первоначального взноса при покупке жилья по ипотеке.

СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА В РЕГИОНАХ

В столице РФ на сегодняшний день реализуются две схемы социальной ипотеки:

- ведется строительство по городскому заказу, и жилье может быть приобретено по себестоимости. Стоимость жилья в таком случае приблизительно в 2 раза меньше, чем рыночная.

- для выплаты первоначального взноса предоставляется субсидия. То есть можно получить безвозмездную субсидию, добавить к ней ипотечный кредит, 10% собственных средств, и приобрести подходящее жильё. Но при использовании данной схемы жилье приобретается по рыночной цене. Обе программы рассчитаны на тех, кто стоит в очереди на получение жилья.

Татарстан

Республиканская программа социального ипотечного кредитования начала действовать в Татарстане с 2005 года. По этой программе возможно приобретение жилья в рассрочку под 7% годовых, сроком до 28,5 лет. Участвовать в данной программе могут только те, кто нуждается в улучшении жилищных условий (то есть имеют 18 и менее кв.м. на человека), работают в бюджетной сфере или являются сотрудниками предприятий, частично финансирующих программу («Татнефть», «Татэнерго»). В этой программе возможно принять участие не внося обязательного первоначального взноса. Оплачивать приобретенное жилье так же возможно собственным трудом и (или) продукцией личного подсобного хозяйства. При появлении в семье заемщика детей, за каждого выдается безвозмездная субсидия на погашение ипотечного кредита. Размер субсидии равен стоимости 18 кв.м., но не более стоимости неоплаченной части приобретенного жилья на момент рождения ребенка.

Омск

Программа беспроцентной социальной ипотеки реализуется в Омске с 2007 года. Программа направлена на обеспечение жильем следующих групп населения: работники бюджетной сферы, ветераны боевых действий, «чернобыльцы», молодые семьи. Займы выдаются областным Агентством жилищного строительства. До начала действия этой программы в Омской области работала программа государственной поддержки жилищного кредитования. По этой программе заемщику компенсировались процентные ставки, предлагаемые ипотечными банками до уровня 10%, а затем 8% годовых.

Липецк

Программа, реализуемая в Липецке, начала работать в 2003 году. По этой программе очередникам выдаются субсидии для оплаты первоначального взноса, а так же выплачиваются компенсации процентных ставок. Участвовать в программе могут бюджетники, молодожены, многодетные семьи, участники и инвалиды войны и другие льготники. Так же Департаментом ЖКХ города Липецка сформирована программа переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, которая рассчитана до 2010 года. Жители ветхих и непригодных домов переселяются в благоустроенные квартиры.

Приморский край

Заседания комиссии по предоставлению субсидий на выплату процентов по кредиту проводится ежемесячно. Реальная процентная ставка при существующем механизме субсидирования снижается в два раза. Для многих жителей края это делает ипотеку более доступной. Но принять участие в данной программе могут только те, кто приобретает жилье в новостройках. Для вторичного рынка данная программа не действует.

К сожалению, говорить о массовом участии граждан России в ипотечных программах пока рано. Очереди на улучшение жилищных условий в несколько раз превышают число тех, кто с помощью кредита получил квартиру или построил дом. Главная причина этого – отсутствие полноценной государственной поддержки. Эти ипотечные программы лишь инициатива на местах по принципу «спасение утопающих – дело рук самих утопающих». Но ведь за границей, в развитых странах, жилищные проблемы решаются не стихийно. И в США, и в Германии купить жилье за полную стоимость могут только очень богатые люди, так же как и у нас в стране. Значит, основная масса населения пользуется кредитами. Жилищное кредитование на Западе и в начале своей истории, и в настоящее время поддерживается государством. Форма содействия в приобретении жилья семьям с невысокими доходами применяется в ряде ипотечных программ в США. От заемщика требуется внесение первоначального взноса, который выдается в виде субсидии. В некоторых случаях, предоставляя кредиты для внесения первоначального взноса, кредиторы разрешают заемщикам не возвращать кредит, если они остаются в приобретенном жилье определенный период времени. В других программах заемщики должны возвратить кредит, если только они продадут собственность. Чаще всего финансовые средства, используемые в таких программах, предоставляет федеральное правительство в рамках жилищной программы. Законодательство США вынуждает банки и крупные ипотечные корпорации предпринимать активные шаги в обслуживании семей с низкими и умеренными доходами.

Другая форма государственной поддержки - субсидирование процентной ставки ипотечного жилищного кредита. В Финляндии и Норвегии, например, предоставляется государственный жилищный кредит с процентной ставкой ниже рыночной, а в Дании, Швеции чаще используется субсидирование этой процентной ставки со стороны государства. Вообще в скандинавских странах получили большое распространение государственные гарантии на кредитование жилищного строительства. Преимуществом такого предоставления гарантий является возможность кредитовать новое жилищное строительство по более низким процентным ставкам, поскольку сокращается надбавка кредита за риск. В ряде стран социальным категориям заемщиков государство предусматривает налоговые льготы при приобретении жилья. Например, в Испании муниципалитеты принимают на себя субсидирование малоимущих заемщиков. Немецкая система стройсбережений предполагает накопления в общей кассе, и при достижении 40 или 50% от стоимости жилья на остальную сумму выдается ссуда с рассрочкой 6,5-18 лет. При этом в Германии широко применяется государственное стимулирование накоплений собственного капитала на жилищное строительство – посредством предоставления ежегодных премий. Вкладчик немецкой стройсберкассы знает, что лет через 5 его деньги увеличатся на 35-40%. И государству выгодно стимулировать участие своих граждан в накопительной системе, поддерживать жилищное кредитование в любой форме. Ведь это постоянное обеспечение работой строительного комплекса, это налоговые поступления в бюджет, это извлечение тех денег, которые российское население по привычке держит дома, без всякого эффекта для себя и экономики страны. В развитых странах, где кредитование жилья стабильно, на каждую вложенную денежную единицу государство получает 10 единиц отдачи.

Страны Восточной Европы взяли на вооружение опыт богатых соседей, и даже они теперь оправдывают вложение одной единицы в жилищное кредитование в короткие сроки в трехкратном размере. В Чехии, Словакии, Венгрии, Хорватии, а также в Казахстане приняты законодательные акты, регулирующие деятельность строительных сберегательных касс и предусматривающие господдержку вкладчикам этих касс в виде поощрительных премий. Да и в регионах России, где есть хорошо построенные программы, где предоставляются льготы людям – частичное погашение процентов, частичное погашение первоначального взноса – иногда за год бюджет возвращает все, что он дает, через активизацию жилищного строительства, через налоги. Но в целом по России такая отдача это единичные случаи. И все потому, Господдержка ипотеки заведомо убыточна и неэффективна.

АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

По итогам за 2002 г. общий объем ипотечных кредитов достигал всего лишь 3,3 млрд. руб., а средний размер кредита составлял только 532 тыс. руб. Но общий объем кредитов населению на начало 2003 г. превысил уже 140 млрд. руб. Кредитование осуществлялось преимущественно в иностранной валюте. В структуре предоставленных ипотечных жилищных кредитов валютные кредиты составили 63,3% и 68,2% соответственно. Темпы роста объема предоставленных в 2002 г. валютных кредитов в 1,24 раза опережали темпы роста объема кредитов, предоставленных в российских рублях. Такое соотношение сложилось за счет кредитных организаций Москвы и Санкт-Петербурга, предоставлявших кредиты в основном в иностранной валюте. Кредитные организации других регионов предоставляли ипотечные кредиты в основном в российских рублях. Доля кредитов в иностранной валюте, выданных кредитными организациями других регионов, в общем объеме кредитов, выданных в 2001 г., составила 1,1%, а в 2002 г.— 2,6%. Прослеживается тенденция роста объемов и расширения числа банков – участников ипотечного кредитования. Так, если в 2001 г. 42,9% общего объема ипотечных жилищных кредитов было предоставлено кредитными организациями, входящими в список 30 крупнейших банков страны, то в 2002 г. их доля в общем объеме предоставленных кредитов уменьшилась до 27,7%. Большая часть кредитов (81,5% в 2001 г. и 82,9% в 2002 г.) была предоставлена кредитными организациями Московского региона. Заинтересованность в данном виде кредитования проявили как московские заемщики, так и заемщики Алтайского, Красноярского, Ставропольского краев, Амурской и Новосибирской областей. Кроме Московского региона ипотечные жилищные кредиты предоставляли в основном кредитные организации Республики Башкортостан и Чувашия, а также Оренбургской, Самарской, Тюменской областей, г. Санкт-Петербург, на долю которых пришлось 12,6% предоставленных в целом по Российской Федерации средств. Условия кредитования для заемщиков различных регионов Российской Федерации существенно различались. Процентные ставки составляли от 5% в Хабаровском крае до 26—28% в Костромской, Тульской и Кемеровской областях. Объемы предоставленных отдельным заемщикам ипотечных жилищных кредитов колебались от 15—30 тыс. руб. в Волгоградской и Белгородской областях до 20—30 млн. руб. в Москве и Санкт-Петербурге. Сроки кредитования варьировались от 3 лет в Самарской, Тверской областях, Алтайском крае и г. Москве до 25 лет в Самарской области. Величина кредитных рисков, по оценкам кредитных организаций, была незначительной. Уровень просроченных долгов по ипотечным жилищным кредитам на 1.01.2002 составил 0,42% на 1.01.2003 — 0,33% к общей сумме задолженности. Количество случаев обращения кредитных организаций в судебные органы по вопросам взыскания выданных кредитов составило в среднем 1 случай на 132 кредита в 2001 г. и 1 случай на 205 кредитов в 2002 году. О масштабах отставания России от промышленно развитых стран, где жилищная проблема не имеет такой остроты, свидетельствуют следующие данные. Объем рынка строительства Западной Европы в 2002 составил 990 млрд. долл., в США 860 млрд. долл.

За 2006 год ипотека прошла в России такую дистанцию, какую не могла преодолеть в течение нескольких предыдущих лет. Теперь ни запредельно высокие цены на жильё, ни дефицит квартир не омрачают перспектив жилищного кредитования. Популярность жилищного кредитования выросла, и большинство банков рассчитывают в 2007-2008 годах нарастить объёмы выданных кредитов. Один из основных итогов 2006 года – опережение целей, которые ставились изначально. Показательное усердие проявило федеральное Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), согласно первоначальным планам которого процентные ставки по ипотечным кредитам должны были плавно уменьшаться на 1% в год. Однако за прошлый год АИЖК пошло на снижение целых 3 раза. С 1 января была введена система дифференцированных ставок, в соответствии с которой минимальная планка (при первоначальном взносе от 50% и сроке кредитования до 15 лет) опустилась до 12%. После этого агентство еще дважды прибегало к этой мере: с 1 июля и с 1 октября ставки понижались ещё на 0,5%. Ещё одна тенденция 2006 года – увеличение суммы кредита. Ещё в 2005 году большинство банков ограничивало максимальный размер кредита 300-500 тыс. долларов. За 2006 год практически везде планка поднялась до 1-1,5 млн. долларов.

Очень нестабильны цены при покупки квартиры за 1 кв.м. Это можно проследить на примере Уфы в октябре 2007 года. Итак, жилой рынок недвижимости Уфы с 15 по 22 октября 2007 года: средняя цена предложения 1 кв.м. по всем типам квартир на 22 октября 2007 года составила 49,74 т.р. за кв.м., прирост за неделю составил -1,0% . Средняя цена на однокомнатную квартиру составила 52,39 т.р./кв.м., прирост за неделю +0,3%. Средняя цена на двухкомнатную квартиру составила 48,49 т.р./кв.м., прирост за неделю -0,5%. Средняя цена на трехкомнатную квартиру составила 47,53 т.р./кв.м., прирост за неделю +2,6%. Средняя цена на многокомнатные квартиры составила 52,9 т.р/кв.м прирост за неделю +7,8%. Средняя цена на элитное жильё составила 70 т.р./кв.м. (элитное жильё не учитывается в общем индексе цен). По сравнению с 2006 годом, произошло снижение цен за кв.м. от 6 до 10%.

За рубежом процентные ставки постепенно растут, при этом ожидается и дальнейшее повышение годовых процентов. Ставка по ипотечным кредитам во Франции этого года достигла отметки 4,28%, продемонстрировав месячный рост в 0,33%. На данный момент в этой стране повышаются цены на недвижимость: например, цена за квадратный метр составляет 2647 евро, а в элитных округах Парижа до 12 тыс. евро.

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Несмотря на существующие проблемы, ипотечный бизнес сегодня представляется банкам чрезвычайно привлекательным. Это очень емкий и перспективный рынок, что подтверждает присутствие крупных западных банков. При сохранении существующих темпов экономического развития и динамики роста реальных доходов населения в ближайшие 3-5 лет клиентами ипотечных банков, по оценкам маркетиноговой компании IRG, станут около 2 млн. российских семей. Дальнейшая активизация развития системы ипотечного кредитования связана со снижением уровня инфляции и повышением доходов населения. В стоящее время только 5-7% семей являются потенциальными клиентами ипотечных банков. Основными проблемами недоступности ипотеки в России являются следующие факторы:

1. высокие цены на недвижимость, обусловленные отсутствием достаточных объёмов жилищного строительства и ограниченным предложением на рынке готового жилья;
2. низкая платежеспособность населения;
3. высокий размер первоначального взноса (авансовый платёж) при покупки жилья в ипотеку;
4. высокие процентные ставки по кредитам.

Необходимо отметить, что в данное время ипотека в России практически не решает проблемы обеспечения широких слоев населения доступным жильем.

Из всех возможных путей развития, ипотека, пока что, является наиболее эффективным и быстрым методом решения жилищной проблемы, но одновременно содержит большое количество недостатков. Количество выданных ипотечных кредитов растет. До западных «стандартов» по дефолтам нам пока далеко, но банкротов среди заемщиков все больше. Существует огромное несоответствие между ценами на недвижимость и доходами граждан. Например, по стоимости жилья Москва входит в пятерку мировых лидеров, а по уровню доходов населения очень серьезно отстает. Итак, даже при наличии средних заработков стоит рассчитывать лишь на приобретение самой дешевой квартиры в Москве.

Сложна сегодняшняя ситуация с первоначальным ипотечным взносом. В некоторых отечественных банках он составляет всего 10% суммы кредита. Много это или мало? В западных странах, имеющих развитую систему ипотечного кредитования, принято давать кредиты при наличии у заемщика около 30% общей суммы, что страхует банки от известных рисков. Так что утверждать, будто размер первоначального взноса в России слишком высок, несправедливо. Однако у вопроса есть и другая сторона: это возможности заемщиков. На сегодняшний день они таковы, что для большинства москвичей (не говоря уже о провинциальных жителях) накопить сумму даже 10 тыс. долларов довольно проблематично.

Это обстоятельство учитывают некоторые отечественные банки, предусмотревшие двухступенчатую систему кредитования. Вместо одного заемщик получает два последовательных займа. Первый выдается на срок, необходимый для погашения первоначального взноса. Как только сумма оказывается уплаченной, банк выдает второй кредит — для полного расчета за квартиру. По-видимому, такая система — хороший выход как для банков, заинтересованных в привлечении клиентов, так и для заемщиков, испытывающих серьезные сложности с первоначальным накоплением.

Подсчитано, что для погашения ипотечного займа, в среднем семье приходится отдавать от 40 до 60% ежемесячного дохода. В денежном выражении это около 600 долларов при кредите, составляющем 75 тыс. долларов. И так будет продолжаться не год и не два — минимум десятилетие. Что и говорить, впрячься в такую упряжку под силу разве что молодым, здоровым, готовым к аскетическому существованию и психологическому напряжению людям. Много ли таких насчитывается в России?

Согласно исследованиям фонда «Общественное мнение», проведенным в 44 регионах, выяснилось: только 23% опрошенных допускают дерзкую мысль об ипотечном кредите. И лишь 4% из них в состоянии выплачивать более 10 тыс. руб. ежемесячно. Получается, что в категорию потенциальных заемщиков попадает только каждый четвертый житель России. И только один из 25 таких «счастливцев», вероятно, потянет ежемесячные выплаты для погашения кредита.

Для развития инициативы необходимо экономическое и финансовое просвещение. Ведь именно оно формирует менталитет, необходимый людям, способным использовать новые жизненные возможности, в том числе и ипотеку.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За последние годы жилье чрезвычайно подорожало, при этом ипотека стала относительно дешевле. Актуальность ипотеки объясняется тем, что она предоставляет возможность, как уже было сказано ранее, решить жилищный вопрос посредством получения долгосрочного кредита на приобретение жилья. Банки и компании предлагают различные программы ипотечного кредитования, причем их выбор достаточно широк. Целиком выплатить стоимость квартиры сразу могут только очень состоятельные люди. Здесь-то и приходит на помощь ипотека. Можно уже жить в квартире, еще выплачивая кредит с процентами, а не расходовать суммы на выплату аренды снимаемого жилья.

Ипотека - это важнейший инструмент обеспечения возвратности кредита. Ипотечный кредит, выдаваемый под залог недвижимости, включая земельную собственность, является одной из форм кредитования, активно используемой в рыночной экономике и обеспечивающей надежность сделки.   
Актуальность данной темы в настоящее время не вызывает сомнения. Необходимость улучшения жилищных условий граждан в целях повышения их личного благосостояния, повышение роли жилищного сектора в экономике России, приоритетность данного направления признаются всеми и подтверждаются как собственным накопленным опытом, так и опытом, приобретенным на базе изучения зарубежных стран. Во всем мире ипотечное кредитование давно уже стало классической сферой банковской деятельности. В развитых странах на этот вид кредитования приходится около 1/3 совокупных активов кредитных организаций. Мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование способствовало возрождению промышленности, преодолению безработицы, оздоровлению банковской системы и, в итоге, выходу из кризиса США - 30-е годы, Канады и Германии в 40-50-е годы, Аргентины и Чили -70-80-е годы.

В настоящее время проблема ипотечного кредитования становится все более актуальной среди населения. В связи с этим появляется огромное количество публикаций мнений специалистов, объясняющих потенциальным заемщикам о характере подобного кредита. Ипотечное кредитование получило широкое распространение в мировой банковской практике. В развитых странах сложились целые системы ипотечного кредитования, представленные агентствами по торговле недвижимостью, банками и другими кредитными институтами, осуществляющими кредитование, страховыми компаниями, кредитными агентствами, поставляющими информацию о кредитоспособности клиентов, а также компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде.

Ипотека могла бы получить широкое распространение в нашей стране достаточно быстро, если бы не ряд существенных проблем, препятствующих этому. Несмотря на все преимущества кредитования под залог недвижимости, кредитные организации (банки), потенциальные заемщики, а также другие возможные участники механизма ипотеки, вступают в данную процедуру неохотно, предпочитая другие, более знакомые и проверенные формы кредита.

Одной из основных задач банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики. Ипотека как раз и позволяет мобилизировать значительную часть сбережений населения и средств инвесторов, и направлять их в важнейшие отрасли хозяйства. Поэтому, благодаря ипотечному кредитованию, можно задействовать те огромные финансовые средства, которые хранятся на руках у населения в виде наличной иностранной валюты, объемы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Ипотечное кредитование и есть тот механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики. Ипотечное кредитование, отвлекая денежные средства из текущего оборота во внутренние накопления, в некоторой степени способствует снижению уровня инфляции. Без использования ипотечного кредита затруднена реализация построенных домов и квартир, а также нарушается непрерывность производств в строительстве.

Развитие системы ипотечного кредита на рыночной основе способно вывести страну не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса, отвлекая средства из текущего оборота во внутреннее накопление.

В банковской системе роль ипотечного кредитования не менее важна, так как оно является перспективным направлением банковской деятельности. Ипотечный банк - это относительно устойчивый и рентабельный экономический институт. Поэтому чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом. Ипотечным кредитованием должны заниматься отдельные финансовые институты кредитной системы. Это позволило бы сконцентрировать финансовые потоки и более четко прослеживать их путь от одного оператора финансового рынка к другому, а также повысить (поставив определенную минимальную планку финансовой операции) объем финансовых операций. Все это еще раз свидетельствует о том, что развитие ипотечного кредитования положительно влияет на стабильность и устойчивость банковской системы страны. Без представительной сети ипотечных банков и других ипотечных институтов банковскую систему нельзя признать современной, эффективной и удовлетворяющей разнообразные потребности экономики. Сегодня, в условиях банковского кризиса именно ипотека может стать «спасательным кругом» для многих банков.

Существует правовая основа ипотечного кредитования. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательств, предусмотренных ст.2 Федерального Закона “Об ипотеке”. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой (по кредитному договору, по договору займа, иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле продаже, аренде, подряде, другом договоре) подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством РФ о бухгалтерском учете.

По кредитному договору, в соответствии с гражданским законодательством РФ, банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее (ст.819 ГК РФ). К отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные п.1 гл.42 ГК РФ о договоре займа при условии, что иное не предусмотрено специальными нормами о кредите (п.2 гл.42 ГК РФ) и не вытекает из существа кредитного договора. Согласно ст.820 ГК РФ кредитный договор может быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора. Такой договор считается ничтожным.

Кредитор вправе отказаться от предоставления заемщику предусмотренного кредитным договором кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная заемщику сумма не будет возвращена в срок. Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом кредитора до установленного договором срока его предоставления, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или кредитным договором. В случае нарушения заемщиком предусмотренной кредитным договором обязанности целевого использования кредита, предусмотренной ст.814, кредитор вправе также отказаться от дальнейшего кредитования заемщика по договору. Иностранная валюта и валютные ценности могут быть предметом договора займа на территории РФ с соблюдением правил статей 140, 141 и 317 ГК РФ.

Согласно ст.808 ГК РФ договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в 10 раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случае, когда заимодавцем является юридическое лицо, - независимо от суммы. В подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющий передачу ему заимодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей.

В соответствии со ст.337 ГК РФ залогом должны обеспечиваться все требования кредитора-залогодержателя, возникшие к моменту их предъявления. В ст.З ФЗ “Об ипотеке” эти требования выделены.

Неустойкой (штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (ст.330 ГК РФ).

Силу важности условий каждого конкретного договора об ипотеке, необходимо раскрыть основные из необходимых условий, которые должен содержать договор исходя из требований соблюдения общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также положений ФЗ “Об ипотеке”. В п.1 ст.9 ФЗ “Об ипотеке” говорится, что в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, местонахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя. Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством РФ по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований ст.67 ФЗ “Об ипотеке” и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении. При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом или в определенном им порядке.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает (ст. 10), что обязательным элементом формы договора об ипотеке является его нотариальное удостоверение и государственная регистрация. Несоблюдение формы влечет недействительность договора. Установленные требования к таким элементам договора, как нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора об ипотеке представлено ниже.

Нотариальное удостоверение договора об ипотеке:

1) договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен;

2) договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в ст.9 «Содержание договора об ипотеке» ФЗ «Об ипотеке», или нарушены правила п.4 ст. 13 (условия, при которых составление и выдача закладной не допускается) этого же Закона, не подлежит нотариальному удостоверению в качестве договора об ипотеке;

3) несоблюдение правил о нотариальном удостоверении договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным;

4) если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя в соответствии со ст. 13 ФЗ «Об ипотеке» удостоверяются закладной, вместе с таким договором нотариусу предоставляется закладная. Нотариус делает на закладной отметку о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, нумерует и скрепляет печатью листы закладной в соответствии с частью второй п.З ст. 4 ФЗ «Об ипотеке».

Государственная регистрация договора об ипотеке:

1) договор об ипотеке подлежит государственной регистрации;

2) договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в ст.9 «Содержание договора об ипотеке», или нарушены правила п.4 ст. 13 (условия, при которых составление и выдача закладной не допускается) этого же Закона, не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке;

3) несоблюдение правил о нотариальном удостоверении договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным;

4) договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. И.А. Разумова. Учебное пособие «Ипотечное кредитование» 2005 год.
2. И.В. Павлова. «Ипотечное жилищное кредитование» 2005 год.
3. Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. Учебник «Банковское дело» 5-ое издание, переработанное и дополненное. 2006 год.
4. М.И. Каменецкий, С.М. Печатникова, Л.В. Донцова. «Ипотечное кредитование на рынке жилья» 2006 год.
5. Н.А. Новикова, Н.В. Орлова. «Ипотечное кредитование и не только» 2007 год.
6. http://ipoteka.cosa.ru/ipoteka.php
7. Е.П. Жаворонков, Л.В. Пермякова. Учебное пособие «Менеджмент в строительстве» 2005 год.
8. В.В. Меркулов. «Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России» 2004 год.
9. В.В. Иванов. «Ипотечное кредитование» 2001 год.