**Белкоопсоюз**

**Учреждение образования**

**«Белорусский торгово-экономический университет**

**потребительской кооперации»**

## **Кафедра финансов и кредита**

### **Курсовая работа**

по дисциплине Деньги, кредит, банки

на тему

Ипотечный кредит и его развитие

Выполнила студентка 4-го курса

Нарейко Татьяна Сергеевна

Гомель 2009

**Реферат**

Объем работы:

Наименование темы: Ипотечный кредит и его развитие.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, кредит, недвижимость, залог.

Объект и предмет исследования: объектом исследования является ипотечное кредитование и его развитие, предметом – теоретические аспекты анализа ипотечного кредита.

Цель работы:рассмотреть понятие и функции ипотеки, особенности и механизм ипотечного кредитования с учетом состояния жилищного строительства в Беларуси в настоящее время, направления и перспективы развития ипотечного кредитования. Используемые методы исследования: применялись общенаучные методы исследования. Полученные результаты:были изучены теоретические аспекты ипотечного кредита. Элементы научной новизны полученных результатов: сформулирована единая информационная база путём сопоставления различных методик анализа сущности и роли ипотечного кредита. Область возможного практического применения полученных результатов: Материал можно использовать для изучения теоретических аспектов ипотечного кредита. Экономическая и социальная значимость работы: направления и перспективы развития ипотечного кредита. Автор работы подтверждает, что приведенный в ней расчетно-аналитический материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого процесса, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические, методологические и методические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

**Содержание**

ипотечное кредитование

Введение

1.Кредитование населения как одно из направлений социально-экономической политики государства

2.Сущность ипотечного кредита

2.1 Сущность ипотечного кредита и его роль в решении социальных проблем

2.2 Порядок предоставления ипотечного кредита

3.Перспективы и направления развития ипотечного кредитования

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Актуальность данной работы состоит в том, что использование залога недвижимого имущества (ипотеки) имеет важное значение как для экономики государства, так и для субъектов хозяйствования и граждан. В то же время посредством широкого применения данного института достигается экономический эффект: происходит увеличение объемов привлечения инвестиций, оживление финансового оборота в экономике. Внедрение ипотеки имеет существенное значение и для развития банковской системы, повышая параметры устойчивости и ликвидности капитала.

Цель и задачи данной работы:рассмотреть понятие и функции ипотеки, особенности и механизм ипотечного кредитования с учетом состояния жилищного строительства в Беларуси в настоящее время, направления и перспективы развития ипотечного кредитования.

Объект и предмет исследования: объектом исследования является ипотечное кредитование и его развитие, предметом – теоретические аспекты анализа ипотечного кредита. В первой главе данной работы раскрывается понятие общего кредитования населения как одного из направлений социальной политики государства. Кредит в современных условиях служит объектом активного государственного регулирования. Вообще, денежным кредитным регулированием называют совокупность мероприятий государства, регламентирующих деятельность денежно-кредитной системы, показатели денежного обращения и кредита, рынки ссудных капиталов, порядок безналичных расчетов в целях воздействия на экономику. Центральный банк главный, но не единственный орган регулирования. Существует целый комплекс регулирующих органов. Осуществляя кредитное регулирование, государство преследует следующие цели: воздействуя на кредитную деятельность коммерческих банков и направляя регулирование на расширение или сокращение кредитования экономики, оно, таким образом, достигает стабильного развития внутренней экономики, укрепления денежного обращения, поддержки национальных экспертов на внешнем рынке. Таким образом, воздействие на кредит позволяет достичь более глубоких стратегических задач развития всего хозяйства в целом. Например, недостаток у предприятий свободных денежных средств затрудняет осуществление коммерческих сделок, внутренних инвестиций и т.д. С другой стороны, избыточная денежная масса имеет свои недостатки: обесценение денег, как следствие, снижение жизненного уровня населения, ухудшения валютного положения в стране. Соответственно в первом случае денежно-кредитная политика должна быть направлена на расширение кредитной деятельности банков, а во втором случае – на ее сокращение, переходу к политике "дорогих денег". Нужно отметить, что с помощью кредитного регулирования государство стремиться смягчить экономические кризисы, сдержать рост инфляции, в целях подержания конъюнктуры государство использует кредит для стимулирования капиталовложений в различные отрасли народного хозяйства. Кредитная политика осуществляется косвенными и прямыми методами воздействия. Различие между ними состоит в том, что центральный банк либо оказывает косвенное воздействие через ликвидность кредитных учреждений, либо устанавливает лимиты кредитования экономики (т.е. количественные ограничения кредита).

Таким образом, без кредитной поддержки невозможно обеспечить быстрое и цивилизованное становление фермерских хозяйств, предприятий малого и среднего бизнеса, внедрение других видов предпринимательской деятельности на внутригосударственном и внешнем экономическом пространстве.

Во второй главе раскрывается сущность ипотечного кредита, условия и порядок его предоставления.

Ипотека – это вид залога недвижимого имущества (земли, предприятий, сооружений, зданий, других объектов, непосредственно связанных с землей) с целью получения денежной ссуды.

Ипотечный кредит – это особая форма кредита, связанная с предоставлением ссуд под залог недвижимого имущества – земли, производственных и жилых зданий и т.д. Ипотечные ссуды предоставляются на долгосрочной основе. Ипотечный кредит становится возможным лишь при условии частной собственности на землю и недвижимость.

Предметом ипотеки может быть имущество, связанное с землей – здание, сооружение, квартира, предприятие (его структурные подразделения) как целостный имущественный комплекс.

Объектами ипотечного кредита являются жилые дома, квартиры, производственные здания, сооружения, магазины, земельные участки и т.п.

Ипотечный кредит может быть получен как под обеспечение недвижимостью, уже имеющейся у вас в собственности, так и под обеспечение покупаемой недвижимости — как готовой, так и строящейся. Обеспечением по кредиту может выступать квартира, дом либо земельный участок. Ипотечный кредит может быть также использован на другие цели — например, на ремонт квартиры. В нашей стране предоставление кредита на недвижимость может не предусматривать ее залога в качестве обеспечения возврата кредита, в этом случае обеспечением выступают поручители, гарантийный депозит денег и др.

В ипотеку можно приобрести как первичное (новостройки), так и вторичное жилье, а также ряд других видов недвижимого имущества.

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

* предмет ипотеки;
* его оценка;
* существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;
* площадь объекта недвижимости;
* адрес, по которому он расположен;
* все существенные условия основного обязательства, которое обеспечивается ипотекой;
* право, на котором оно принадлежит залогодателю.

Договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации. Ипотечные кредиты выдаются с фиксированной процентной ставкой, которая сохраняется в течение всего срока кредитования жилья, или с плавающей ставкой, привязанной к ставке рефинансирования. Помимо процентов за пользование кредитом, часто взимаются комиссии за оформление договора, за снятие или перевод денежных средств, ежемесячная комиссия за сопровождение кредита, страховые взносы, комиссия за досрочное погашение. Кредит предоставляется только правоспособным гражданам РБ (физическим лицам) и иностранным гражданам (лицам без гражданства), имеющим вид на жительство в РБ; в возрасте от 18 лет (для мужчин до 28 лет – обязательно наличие военного билета), не имеющим отрицательной кредитной истории.

Гражданам, достигшим пенсионного возраста, кредит на финансирование недвижимости не предоставляется.

Обязательным требованием банка может быть страхование клиентом недвижимости и жизни.

Типичный набор документов:

- Заявление-анкета на получение кредита;

- Анкеты, заявления поручителей (при необходимости).

- Копии паспортов или видов на жительство в Республике Беларусь кредитополучателя и поручителей, их оригиналы для сверки.

- Копии трудовых книжек либо справки о трудовом стаже кредитополучателя, поручителей, заверенные в установленном порядке.

- Документы о размере получаемого дохода кредитополучателя, поручителя за конкретный период времени (месяцев).

- Согласие кредитополучателя и поручителей на получение кредитного отчета

- Договор, в соответствии с которым осуществляется строительство кредитуемого объекта недвижимости или договор купли-продажи недвижимости на вторичном рынке, зарегистрированный в установленном порядке.

По усмотрению банка могут быть затребованы или рекомендованы к предоставлению иные документы.

В третьей главе были рассмотрены перспективы и направления развития ипотечного кредитования.

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической задачей для нашей страны. Позитивные тенденции в социально – экономическом развитии страны, а именно снижение стоимости кредитных ресурсов, повышение жизненного уровня населения, обеспеченные совместно проводимыми общеэкономическими и организационными мероприятиями правительства и Национального банка Республики Беларусь, стимулировали отечественные банки активно развивать долгосрочное кредитование физических лиц, в том числе предоставление кредитов на приобретение и строительство жилья на коммерческих (не льготных) условиях. Ипотека является существенным фактором экономического и социального развития страны. Ее роль может быть особенно заметна для страны с переходной экономикой. Следует также отметить, что дальнейшее развитие долгосрочного ипотечного кредитования в стране напрямую отразится на стратегии формирования ресурсной базы современных банков. Последние станут активнее привлекать иностранные инвестиции в банковский сектор Беларуси с целью дальнейшего их вложения в жилищное строительство. Участие же зарубежных инвесторов даст возможность эффективно привлекать целевые иностранные ресурсы в строительный сектор. Значимость задач, стоящих перед государством и банковской системой в области кредитования жилищной сферы, очевидна. Решение жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны, в том числе в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, обусловливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы. Недостаточная эффективность льготного жилищного кредитования, использование существующих схем банковского финансирования требуют скорейшей разработки и внедрения, адаптированных к экономике страны и приемлемых для различных категорий граждан разнообразных моделей ипотечного кредитования. Последовательные активные действия государства в области развития системы долгосрочной ипотеки при одновременной и своевременной поддержке банковским сообществом позволит удовлетворить спрос на жилье большей части населения, что впоследствии послужит мощным ускорителем развития экономики страны и принесет ожидаемый социально – экономический эффект.

Таким образом, для создания системы долгосрочного ипотечного кредитования населения призвано играть государство. Оно определяет концепцию развития этой системы, формирует правовую базу. Соответственно и дальнейшее эффективное функционирование системы долгосрочного ипотечного кредитования возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки.

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической задачей для нашей страны.

**1.Кредитование населения как одно из направлений социально-экономической политики государства**

В настоящее время кредит имеет огромное значение. Он решает проблемы, стоящие перед всей экономической системой. Так при помощи кредита можно преодолеть трудности, связанные с тем, что на одном участке высвобождаются временно свободные денежные средства, а на других возникает потребность в них.

Кредит аккумулирует высвободившийся капитал, тем самым, обслуживает прилив капитала, что обеспечивает нормальный воспроизводственный процесс. Также кредит убыстряет процесс денежного обращения, обеспечивает выполнение целого ряда отношений: страховых, инвестиционных, играет большую роль в регулировании рыночных отношений. Кредит в современных условиях служит объектом активного государственного регулирования. Вообще, денежным кредитным регулированием называют совокупность мероприятий государства, регламентирующих деятельность денежно-кредитной системы, показатели денежного обращения и кредита, рынки ссудных капиталов, порядок безналичных расчетов в целях воздействия на экономику. Центральный банк главный, но не единственный орган регулирования. Существует целый комплекс регулирующих органов. Осуществляя кредитное регулирование, государство преследует следующие цели: воздействуя на кредитную деятельность коммерческих банков и направляя регулирование на расширение или сокращение кредитования экономики, оно, таким образом, достигает стабильного развития внутренней экономики, укрепления денежного обращения, поддержки национальных экспертов на внешнем рынке. Таким образом, воздействие на кредит позволяет достичь более глубоких стратегических задач развития всего хозяйства в целом. Например, недостаток у предприятий свободных денежных средств затрудняет осуществление коммерческих сделок, внутренних инвестиций и т.д. С другой стороны, избыточная денежная масса имеет свои недостатки: обесценение денег, как следствие, снижение жизненного уровня населения, ухудшения валютного положения в стране. Соответственно в первом случае денежно-кредитная политика должна быть направлена на расширение кредитной деятельности банков, а во втором случае – на ее сокращение, переходу к политике "дорогих денег". Нужно отметить, что с помощью кредитного регулирования государство стремиться смягчить экономические кризисы, сдержать рост инфляции, в целях подержания конъюнктуры государство использует кредит для стимулирования капиталовложений в различные отрасли народного хозяйства. Кредитная политика осуществляется косвенными и прямыми методами воздействия. Различие между ними состоит в том, что центральный банк либо оказывает косвенное воздействие через ликвидность кредитных учреждений, либо устанавливает лимиты кредитования экономики (т.е. количественные ограничения кредита).

Капитал физически, в виде средств производства, не может переливаться из одних отраслей в другие. Этот процесс осуществляется обычно в форме движения денежного капитала. Поэтому кредит в рыночной экономике необходим, прежде всего, как эластичный механизм перелива капитала из одних отраслей в другие и уравнивания нормы прибыли.

Кредитная система, ее главный институт – банки, в силу распоряжения значительными средствами, принадлежащими субъектам сбережений, влияния на инвестиционную активность и развитие экономики в целом, не могут не находиться под контролем и регулирующим воздействием государства. Поэтому кредит, выступая как объективное экономическое отношение, становится элементом монетарной политики (политики, связанной с функционированием денежной сферы). В ее рамках, наряду с налогово-бюджетной и валютной составляющими, должны выделяться как самостоятельные кредитная и денежная политика, различающиеся своими целями и средствами их достижения. Целью кредитной политики являетсярегулирование доступности кредита для стабильного экономического роста. В денежной политике процентная ставка по кредитам используется для достижения прироста или снижения денежной массы. Ее вторичный, производный эффект – влияние на доступность кредитов коммерческих банков. Для кредитной политики основное – доступность кредита, что воздействует на объем денежной массы, но это не является непосредственной целью этой политики.

Кредитная политика опосредованно связана с налогово-бюджетной и валютной политикой. Если исходить из того, что увеличение государственных расходов не сопровождается увеличением налоговых поступлений (их величина имеет определенный предел), дополнительные затраты финансируются в таком случае путем заимствований, что сокращает государственные, равно как и национальные, сбережения в целом.

По линии спроса на инвестиции государство оказывает свое влияние через политику налогов. При рассмотрении места и роли кредитных отношений во взаимодействии финансового и реального секторов экономики анализируются их прямые и обратные связи. По линии прямой связи необходимо подчеркнуть первенство реального и вторичность, производность финансового сектора экономики. Это определяется, прежде всего тем, что сбережения как исходный пункт кредитных отношений зависят от размеров доходов домохозяйств, фирм и государства, которые, в свою очередь, выступают как результат развития производства. Однако это не означает, что финансовый сектор лишен собственной специфики и своих закономерностей развития.

По линии обратной связи финансовый сектор, в том числе кредит, активно воздействует (позитивно или негативно) на реальную экономику. В соответствии с выполняемыми функциями денежный капитал принимает различные формы, он может осуществлять свое движение в границах финансового сектора, не превращаясь в действительное накопление.

Спекулятивный мотив использования сбережений в рамках финансового сектора сужает их инвестиционный потенциал и возможность их применения для развития реального производства. Однако было бы неверно любой ценой через кредит стимулировать инвестиционную направленность сбережений: это может привести к "перегреву" экономики, содействовать неустойчивости, отрицая тем самым назначение кредита – обеспечение эффективного функционирования системы производства.

Механизмом трансформации сбережений в инвестиции служит кредитный рынок, имеющий свою внутреннюю структуру. В самом общем виде его можно подразделить на денежный рынок и рынок капиталов, но такое разделение достаточно условно и постепенно теряет свое значение. Функционирование кредитного рынка опосредуется соотношением предложения заемных средств, спроса на них и уравновешивающей их процентной ставки. Процесс трансформации сбережений в инвестиции при посредничестве коммерческих банков предполагает реализацию отношений собственности и экономических интересов вкладчиков (владельцев сбережений), заемщиков и самих банков.

Отношения собственности, рассматриваемые в триединстве отношений владения, пользования и распоряжения, реализуются в этом случае в сложных связях первичных инвесторов, банков и заемщиков. Владельцем заемных средств на всем протяжении кредитных отношений остается первичный инвестор – вкладчик банка, передающий их в распоряжение последнего. Категория распоряжения предполагает действия, связанные с отчуждением имущества от его владельца, но в данном случае имеет место временное отчуждение, ибо кредит предполагает возвратность вложения средств. Право пользования кредитными средствами передается заемщику, в руках которого он выступает как капитал – функция.

Кредит как форма трансформации сбережений в инвестиции реализует себя через ряд функций: содействие движению капиталов и бесперебойности процесса воспроизводства, снижение издержек обращения, активизация процессов централизации и концентрации капиталов, структурной перестройке воспроизводства, стимулирования (или сдерживания) экономического роста.

Источником такого роста являются сбережения домохозяйств, если они направляются на прирост потребительского предложения. Но, поскольку прирост потребительских товаров требует предварительного увеличения инвестиционных товаров, сбережения по необходимости принимают на начальной ступени экономического роста специфическую форму спроса на инвестиционные товары и лишь на основе их использования обеспечивают рост продукции потребительского назначения.

Роль кредита в экономике трудно переоценить. Кредит обеспечивает трансформацию денежного капитала в ссудный, а также он выражает отношения между кредиторами и заемщиками. При его помощи свободные денежные капиталы и доходы предприятий, личного сектора и государства аккумулируются, превращаются в ссудный капитал, который передается за плату во временное пользование.

Кредит разрешает противоречие между необходимостью свободного перехода капитала из одних отраслей производства в другие и закрепленностью производственного капитала в определенной натуральной форме. Он позволяет также преодолевать ограниченность индивидуального капитала. В то же время кредит необходим для поддержания непрерывности кругооборота фондов действующих предприятий, обслуживания процесса реализации производственных товаров.

Ссудный капитал перераспределяется между отраслями, устремляясь с учетом рыночных ориентиров в те сферы, которые обеспечивают получение более высокой прибыли или которым отдается предпочтение в соответствии с общенациональными программами. Поэтому кредит выполняет перераспределительную функцию. Эта функция носит общественный характер и активно используется государством в регулировании производственных пропорций и управлении совокупным денежным капиталом.

Кредит способен оказывать активное воздействие на объем и структуру денежной массы, платежного оборота, скорость обращения денег. Благодаря кредиту происходит более быстрый процесс капитализации прибыли, а следовательно, концентрации производства.

Кредит стимулирует развитие производственных сил, ускоряет формирование источников капитала для расширения воспроизводства на основе достижений научно-технического прогресса. Регулируя доступ заемщиков на рынок ссудных капиталов, предоставляя правительственные гарантии и льготы, государство ориентирует банки на преимущественное кредитование тех предприятий и отраслей, деятельность которых соответствует задачам осуществления общенациональных программ социально экономического развития. Государство может использовать кредит для стимулирования капитальных вложений, жилищного строительства, экспорта товаров, освоения отсталых регионов. Таким образом, без кредитной поддержки невозможно обеспечить быстрое и цивилизованное становление фермерских хозяйств, предприятий малого и среднего бизнеса, внедрение других видов предпринимательской деятельности на внутригосударственном и внешнем экономическом пространстве.

**2.Сущность ипотечного кредита**

**2.1 Сущность ипотечного кредита и его роль в решении социальных проблем**

Ипотека – это вид залога недвижимого имущества (земли, предприятий, сооружений, зданий, других объектов, непосредственно связанных с землей) с целью получения денежной ссуды.

Ипотечный кредит – это особая форма кредита, связанная с предоставлением ссуд под залог недвижимого имущества – земли, производственных и жилых зданий и т.д. Ипотечные ссуды предоставляются на долгосрочной основе. Ипотечный кредит становится возможным лишь при условии частной собственности на землю и недвижимость.

Недвижимость всегда ценилась в банковском деле как надежная гарантия возврата займа. В случае неуплаты займа заложенная недвижимость продается, а из вырученной суммы погашается задолженность кредитору.

Предметом ипотеки может быть имущество, связанное с землей – здание, сооружение, квартира, предприятие (его структурные подразделения) как целостный имущественный комплекс. На практике в процессе ипотечного кредитования часто возникают проблемы с реализацией недвижимости, поскольку она не относится к разряду высоколиквидных активов. В связи с долгосрочным характером ипотечного кредита также возникают сложные проблемы с определением стоимости недвижимого имущества. В большинстве стран действуют достаточно жесткие правила продажи недвижимости (по решению судебных органов), что важно для защиты прав собственника, на имущество которого наложен арест.

Ипотечный кредит имеет, как правило, четкое целевое назначение. Ипотечные ссуды в современных условиях чаще всего используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки жилых и производственных помещений, а также освоения земельных участков. Особенностью ипотечного кредита является то, что залогом для его предоставления может выступать и недвижимость, на покупку которой он берется. Юридической и экономической предпосылкой возникновения ипотечного кредита является наличие развитой системы права частной собственности на недвижимость и, прежде всего, на землю. Без частной собственности на землю и институционального обеспечения ее купли-продажи широкое развитие ипотечного кредита невозможно.

Субъектами ипотечного кредита являются:

- Кредиторы по ипотеке – ипотечные банки или специализированные ипотечные компании, а также универсальные коммерческие банки;

- Заемщики – юридические и физические лица, имеющие в собственности объекты ипотеки, или имеющие поручителей, которые предоставляют под залог объекты ипотеки в пользу заемщика.

Объектами ипотечного кредита являются жилые дома, квартиры, производственные здания, сооружения, магазины, земельные участки и т.п. Размер ипотечного кредита определяется в виде части стоимости объекта ипотеки. Это обстоятельство позволяет даже получать под залог одного и того же недвижимого имущества дополнительные ипотечные займы. Залоговое имущество остается у заемщика, который продолжает его эксплуатировать, т.е. сохраняет свое право собственника.

Недвижимость как объект ипотечного кредита имеет ряд существенных преимуществ. Она почти никогда не теряет полностью своей стоимости (ценности), а со временем, как показывает хозяйственная практика, цена ее даже растет. Ипотечное кредитование требует от персонала коммерческих банков специальных знаний и высокой экономической квалификации. Особенно это важно для правильной оценки кредитоспособности заемщика, а также стоимости недвижимого имущества, без чего ипотечный кредит становится слишком рискованной банковской операцией. Основными документами, которые, как правило, используются на практике при оформлении ипотечного кредита, являются:

- Ипотечное обязательство, выдаваемое заемщиком кредитору на подтверждения его (кредитора) преимущественного права на удовлетворение денежных претензий из стоимости заложенного имущества в случае невыполнения заемщиком своего обязательства, обеспеченного залогом имущества;

- Закладное письмо – долгосрочный ценная бумага, выпускаемая ипотечными банками под залог земельных участков, зданий и другого недвижимого имущества; он обеспечивает доход в виде процентов.

В связи с тем, что для ипотечного кредита типичным является невысокая ликвидность его объекта, важное значение имеет страхование займов и формирование вторичного рынка ипотек. Ипотечное обязательство становится ценной бумагой, который привлекается на финансовый рынок. Ипотечные банки тем самым получают возможность проводить рефинансирование посредством механизма вторичного рынка.

Ссуды под недвижимость подлежат погашению на условиях рассрочки платежа и с уплатой процентов. Проценты по ипотечным займам имеют ту особенность, что их величина зависит от территориального размещения недвижимого имущества. Повышение ставки процента по ипотечным займам связано с ростом риска обесценивания капитала, что влияет на деятельность кредиторов. Понятно, что повышение процентных ставок и увеличение размера первоначального взноса сужает сферу применения ипотечного кредита, поскольку это ухудшает условия пользования им для заемщиков.

Процентные ставки по ипотечным ссудам дифференцируются в зависимости от финансового положения заемщика. При неуплате задолженности в срок заемщик теряет недвижимость, которая является обеспечением кредита. Существуют два основных вида ипотеки:

1) прямая ипотека – участок закладывается его собственником с занесением соответствующей записи в земельную кадастровую книгу;

2) косвенная ипотека – когда происходит выдача ипотечным банком дебитору залоговых писем. В этом случае залоговое письмо служит банковской гарантией по последующему кредиту.

Залог недвижимости (ипотека) является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Вместе с тем залог недвижимости успешно применяется в качестве правового института, на котором базируется система долгосрочного ипотечного кредитования. Создание в Республике Беларусь такой системы послужит одним их важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики.

Опыт большинства европейских стран и США доказывает возможность и целесообразность введения системы ипотечного кредитования даже в условиях неустойчивой переходной экономики, несовершенного законодательства, неразвитого фондового рынка и отсутствия высоких доходов населения. Данное обстоятельство объясняется тем, что ипотечное кредитование является существенным фактором экономического и социального развития страны, особенно в период выхода из экономического и социального кризисов. Ипотечное кредитование способствует повышению налоговой дисциплины граждан. Это объясняется тем, что одним из основных требований банков при выдаче ипотечных кредитов является официальное документальное подтверждение платежеспособности заемщика, в том числе путем предъявления налоговой декларации (справки из налоговых органов об уплате налогов). Таким образом, широкое распространение ипотечного кредитования будет способствовать повышению сбора налогов за счет более полного декларирования физическими лицами своих доходов, увеличения объемов сделок, расширения налогооблагаемой базы. Это позволит не только компенсировать потери от налоговых льгот, но и обеспечить прирост налоговых сборов.

Принятие и практическое внедрение законодательства об ипотечных ценных бумагах дало бы возможность создать вторичный рынок ипотечных кредитов, на котором инвесторы могли бы вкладывать в промышленность, аграрный сектор, строительство жилья свои средства, связать рынок недвижимости с фондовым рынком. Таким образом, можно было бы организовать замкнутую систему выдачи ипотечных кредитов и продажу их инвесторам с целью пополнения кредитной и ресурсной базы банков, выдающих эти кредиты. Таким образом, основными принципами формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования в Беларуси должны стать осуществляемые одновременно разработка нормативной правовой базы ипотеки и предоставление доступа ее участникам к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам.

**2.2 Порядок предоставления ипотечного кредита**

Желающие получить кредит под залог недвижимого имущества должны прежде всего заполнить анкету и написать заявление, где обосновывается потребность в предоставлении ссуды, указывается местоположение недвижимости, финансовое состояние должника и др. Принятие решения о предоставлении кредита включает предварительную оценку недвижимости, сбор и проверку данных о финансовом положении заемщика и последующее использование этой информации в выработке решения относительно предоставления кредита или отказа в его предоставлении. Организации кредитных отношений в условиях использования ипотеки свойственны: общие черты, характерные для кредитных отношений (срочность, возвратность, обеспеченность, платность) и специфические черты, вызванные особенностями функционирования банка и ссудозаемщика в этой системе. В операциях с ипотечными кредитами наряду с ссудозаемщиком и ссудополучателем участвуют организации, обеспечивающие страхование кредита, представители судебной власти, реализующие право заимодавца в части удержания имущества заемщика за долги в случае невыполнения им своих обязательств.

Базой обеспечения кредитоспособности клиента является, выбор оптимального сочетания между величиной ссуды и стоимостью залога. При этом необходимо исходить из обеспечения платежеспособности клиента и поддержания на должном уровне конкурентоспособности клиента. Для последнего времени характерно увеличение доли кредита в залоговой стоимости. В странах с развитой рыночной экономикой при пользовании ипотечным кредитом предусмотрен комплекс мер по обеспечению сохранности недвижимости, находящейся в залоге. Условия ипотеки требуют от заемщика своевременного осуществления ремонта жилого здания, а также гарантий, что здание не будет использовано для незаконной деятельности. В договоре предусматривается запрещение существенной перестройки или укрупнения дома без особого разрешения банка, полное страхование от пожара, урагана и других стихийных бедствий в пользу банка. Нарушение этих обязательств влечет снижение рыночной стоимости заложенного имущества. В качестве защитного средства от подобных действий ссудозаемщика банк может использовать также право предъявления иска в суд. Ипотека должна быть учреждена подлинным актом - у нотариуса по форме, установленной законом. Документ, составленный во время сделки с недвижимостью участниками сделки, в случае его опротестования третьими лицами должен также представлять собой аутентичный акт.

Закладная должна быть зарегистрирована в особой регистрационной службе по местонахождению объекта недвижимости. Закладная включает правовое описание имущества, в ней обозначаются заемщик и кредитор. Она подписывается всеми сторонами, имеющими свою долю в недвижимости. Закладная содержит сведения о залогодателе, залогодержателе, название кредитного договора или другого обязательства, использование которого обеспечивается по закладной, с указанием даты и места заключения этого договора, суммы обязательства, обеспеченного закладной, сроки и суммы уплаты долга, денежная оценка имущества, на которое установлена ипотека, его местонахождение, наименование правоустанавливающих документов предмета ипотеки, подписи залогодателя и залогодержателя, наименование органа, зарегистрировавшего ипотеку, с указанием даты и места регистрации.

Заимодавцем является ипотечный банк, который, согласно договору, берет на себя обязанность по обслуживанию клиентов. В процессе обслуживания он выполняет сбор месячных счетов, оказывает услуги по депонированию денежных средств, поступающих от клиентов с момента наступления срока оплаты счетов, напоминает клиентам о сроках взносов, финансовое и юридическое консультирование и т. д.

Договор залога (ипотеки) объектов недвижимости заключается в письменной форме. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству могут быть удовлетворены закладной. Договор ипотеки совершается отдельно от основного кредитного договора. Условие о залоге может быть включено в текст основного договора. Договор об ипотеке обеспечивает объем требований залогодержателя к моменту их удовлетворения. Обязательства должника сверх общей твердой суммы требований залогодержателя, указанной в договоре, не считаются обеспеченными ипотекой. Договором предусматриваются требования залогодержателя по уплате основной сумме долга по обеспеченному ипотекой обязательству, процентов за пользование кредитов, возмещение убытков и неустоек в случае просрочки или неисполнения обязательств, уровень процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, судебных и других издержек и др.

Договор ипотеки и кредитный договор, содержащий соглашение об ипотеке, подлежат нотариальному удостоверению и государственной регистрации. В договоре ипотеки указываются описание объекта, право на имущество залогодателя, наименование органа, зарегистрировавшего право залогодателя. Если право залогодателя удостоверяется закладной, то в договоре об ипотеке записывается это условие. Право залогодержателя на имущество возникает с момента заключения договора ипотеки. Заложенное имущество считается обремененным ипотекой с момента возникновения права залога. При осуществлении своих прав владелец закладной должен предъявить ее обязанному лицу. При залоге закладной и ее передаче в депозит нотариуса должник вносит платежи тоже в депозит нотариуса. При полном исполнении обязательства по ипотеке залогодержатель должен передать закладную залогодателю, а при выплатах частями – сделать об этом отметки на закладной. Доказательство, обеспеченное ипотекой, считается неисполненным, если закладная находится у залогодержателя или на ней нет отметки о выплатах. Обязательство, обеспеченное ипотекой, считается исполненным, если закладная находится у любого из обязанных по ней лиц или в органе госрегистрации. Аннулирует закладную орган госрегистрации ипотеки путем постановки штампа "погашено" на лицевой стороне.

Обязанное по закладной лицо может отказать предъявителю закладной в случае, если судом принят иск о признании недействительной уступки прав по закладной, если предъявленная закладная недействительна в связи с ее утратой законным владельцем, выдачей дубликата либо в связи с нарушением порядка выдачи закладной или ее дубликата, за которые обязанные по ним лица не отвечают. Закладная может быть заложена путем ее передачи другому лицу –залогодержателю закладной в обеспечение кредитного договора между этим лицом и залогодержателем, названным в закладной залогодержателем. Залог закладной означает залог прошел требования по кредитному договору, принадлежащего ипотечному залогодержателю и обеспеченного ипотекой. В процессе закрытия ипотечной сделки оформляются следующие документы: юридическое право заимодавца на залоговое имущество, титул на владение имуществом, страховой полис, долговое обязательство. Ипотечный банк получает причитающуюся ему сумму от заемщика и передает клиенту документы на владение кредитом, страховку и др. Заемщик также несет ответственность за выплаты процентов за кредит. Удовлетворение требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества производится по решению суда за исключением случаев, когда нотариально удостоверенным соглашением залогодателя с залогодержателем, заключенным после возникновения основания для обращения взыскания на предмет ипотеки, предусмотрено удовлетворение требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества без обращения в суд. Основаниями для обращения взыскания в суд являются неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, систематическое нарушение сроков внесения периодических платежей, невыполнение требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в предусмотренных законом случаях. Итак, ипотечный кредит может быть получен как под обеспечение недвижимостью, уже имеющейся у вас в собственности, так и под обеспечение покупаемой недвижимости — как готовой, так и строящейся. Обеспечением по кредиту может выступать квартира, дом либо земельный участок.

Ипотечный кредит может быть также использован на другие цели — например, на ремонт квартиры. В нашей стране предоставление кредита на недвижимость может не предусматривать ее залога в качестве обеспечения возврата кредита, в этом случае обеспечением выступают поручители, гарантийный депозит денег и др.

В ипотеку можно приобрести как первичное (новостройки), так и вторичное жилье, а также ряд других видов недвижимого имущества.

Имущество, купленное в кредит, остается у заемщика в его владении и пользовании. Продажа квартиры собственником возможна только с согласия банка-кредитора.

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

* предмет ипотеки;
* его оценка;
* существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;
* площадь объекта недвижимости;
* адрес, по которому он расположен;
* все существенные условия основного обязательства, которое обеспечивается ипотекой;
* право, на котором оно принадлежит залогодателю.

Договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Условия предоставления кредита на недвижимость обусловлены такими параметрами как высокая стоимость объекта кредитования и, в связи с этим, длительный период погашения задолженности. Что является первоочередным фактором увеличения кредитных рисков, и, как следствие, присутствие более детального для банка и более расходного для клиента рассмотрения вопроса о предоставлении кредита на строительство или приобретение недвижимости.

Максимальный срок предоставления кредита ограничен 20 годами – 5 лет, 10 лет, 15 лет и более. Более длительный срок доступен лишь узкому кругу граждан (отвечающим определенным условиям многодетным семьям и проживающим в сельской местности гражданам РБ).

Банк определяет минимальный и максимальный размер кредита. Зачастую банки требуют внести определенную сумму из ваших собственных средств — от 10 до 30 процентов от стоимости приобретаемого помещения, и выше. Окончательная сумма кредита определяется исходя из потребности, платежеспособности клиента (возможно платежеспособности близких родственников – поручителей).

Процентные ставки в настоящее время в разных банках для рублевых и валютных кредитов можно посмотреть здесь.

В конечном итоге процентная ставка по кредиту и его размер могут варьироваться в зависимости от ряда факторов: наличия подтвержденного дохода, согласия на страхование недвижимости и жизни, покупки квартиры у партнеров банка, размера внесенных собственных средств, наличия клиентских отношений с банком и др.

Ипотечные кредиты выдаются с фиксированной процентной ставкой, которая сохраняется в течение всего срока кредитования жилья, или с плавающей ставкой, привязанной к ставке рефинансирования.

Помимо процентов за пользование кредитом, часто взимаются комиссии за оформление договора, за снятие или перевод денежных средств, ежемесячная комиссия за сопровождение кредита, страховые взносы, комиссия за досрочное погашение.

Дополнительных расходов потребует подготовка документов вне банка: заключение об оценке стоимости помещения, нотариальное удостоверение договора и прочее. В случае кредитования строительства жилья банк может предоставить отсрочку по оплате основного долга и/или процентов. Кредит предоставляется только правоспособным гражданам РБ (физическим лицам) и иностранным гражданам (лицам без гражданства), имеющим вид на жительство в РБ; в возрасте от 18 лет (для мужчин до 28 лет – обязательно наличие военного билета), не имеющим отрицательной кредитной истории. Дополнительно, в зависимости от вида обеспечения возврата кредита, требуемый стаж на последнем месте работы от 3-6 месяцев. Некоторые банки ставят условие, чтобы общий трудовой стаж клиента был не менее определенного срока, а сумма дохода – свыше достаточной для погашения кредита. При этом учитывается официальный доход, полученный на территории РБ (р. Следствием отсутствия справки о доходах является ужесточение некоторых условий предоставления кредита, как правило, процентной ставки по кредиту на жильё. Гражданам, достигшим пенсионного возраста, кредит на финансирование недвижимости не предоставляется.

Обязательным требованием банка может быть страхование клиентом недвижимости и жизни.

Типичный набор документов:

- Заявление-анкета на получение кредита;

- Анкеты, заявления поручителей (при необходимости).

- Копии паспортов или видов на жительство в Республике Беларусь кредитополучателя и поручителей, их оригиналы для сверки.

- Копии трудовых книжек либо справки о трудовом стаже кредитополучателя, поручителей, заверенные в установленном порядке.

- Документы о размере получаемого дохода кредитополучателя, поручителя за конкретный период времени (месяцев).

- Согласие кредитополучателя и поручителей на получение кредитного отчета

- Договор, в соответствии с которым осуществляется строительство кредитуемого объекта недвижимости или договор купли-продажи недвижимости на вторичном рынке, зарегистрированный в установленном порядке.

Следует отметить ряд дополнительных документов, предусмотренных как в случае покупки квартиры в кредит, так и кредитовании строительства новой (в том числе и индивидуального жилого дома), обусловленных выбором предлагаемого обеспечения кредита, выбором категории продавца (физическое или юридическое лицо).

По усмотрению банка могут быть затребованы или рекомендованы к предоставлению иные документы.

**3.Перспективы и направления развития ипотечного кредитования**

Использование залога недвижимого имущества (ипотеки) имеет важное значение как для экономики государства, так и для субъектов хозяйствования и граждан. На практике этот инструмент чаще всего используется для обеспечения обязательств по кредитным договорам. В то же время посредством широкого применения данного института достигается экономический эффект: происходит увеличение объемов привлечения инвестиций, оживление финансового оборота в экономике. Внедрение ипотеки имеет существенное значение и для развития банковской системы, повышая параметры устойчивости и ликвидности капитала.

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической задачей для нашей страны.

Роль банковского сектора в решении данной проблемы очевидна — на современном этапе экономического развития Республики Беларусь кредитование населения в области жилищного строительства и покупки готового жилья становится важнейшим направлением деятельности банков.

Банковский кредит в настоящее время рассматривается как важнейший источник финансирования инвестиций в жилищное строительство.

Позитивные тенденции в социально – экономическом развитии страны, а именно снижение стоимости кредитных ресурсов, повышение жизненного уровня населения, обеспеченные совместно проводимыми общеэкономическими и организационными мероприятиями правительства и Национального банка Республики Беларусь, стимулировали отечественные банки активно развивать долгосрочное кредитование физических лиц, в том числе предоставление кредитов на приобретение и строительство жилья на коммерческих (не льготных) условиях.

В первую очередь, перевес доли кредитов, предоставляемых на покупку жилья, связан с низким объемом предложения со стороны строительных организаций, а также с определенным риском при вложении средств в долевое строительство жилья, который обусловлен несвоевременным исполнением застройщиком своих обязательств, и, как следствие, повышением окончательной стоимости жилья.

На современном этапе, в условиях рыночных преобразований в жилищной сфере страны, переход к внебюджетному финансированию за счет собственных сбережений граждан и привлечения банковских кредитов на общих основаниях будет играть все более значимую роль в дальнейшем развитии жилищного строительства.

Эффективно задействовать механизм коммерческого кредитования жилья возможно путем развития в стране долгосрочного ипотечного кредитования. Ипотека является существенным фактором экономического и социального развития страны. Ее роль может быть особенно заметна для страны с переходной экономикой. Что на сегодняшний день необходимо для развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь?

Особую роль на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного кредитования населения призвано играть государство. Оно определяет концепцию развития этой системы, формирует правовую базу. Соответственно и дальнейшее эффективное функционирование системы долгосрочного ипотечного кредитования возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки.

Первым шагом для развития в стране долгосрочного ипотечного кредитования должен был стать принятый депутатами закон ипотечного законодательства, а также регулирование механизма долгосрочного ипотечного кредитования. В законопроекте получили отражение следующие основные моменты: основания возникновения ипотеки, а также имущество, которое может быть предметом ипотеки, обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой особенности договора об ипотеке, понятие закладной как ценной бумаги, порядок перехода прав на предмет ипотеки к другим лицам, порядок обращения взыскания на имущество, являющееся предметом договора об ипотеке, особенности ипотеки отдельных видов имущества и др. Стоит отметить, что разработанный законопроект относится к рамочному документу, для его эффективного применения на практике необходимо будет разработать еще ряд дополняющих его нормативных актов.

Принятый Палатой представителей Национального собрания Беларуси законопроект "Об ипотеке" — следующий серьезный шаг в развитии долгосрочного ипотечного кредитования. Возможно, именно он и будет являться определенным фундаментом в дальнейшем развитии института ипотечного кредитования в Беларуси. Однако этот закон и дальнейшее утверждение дополняющих его нормативных актов не следует рассматривать как панацею от всех жилищных проблем.

Постоянно наблюдаемый рост цен на недвижимость свидетельствует о том, что на рынке жилья недостаточен объем предложения, а после указа Президента РБ ”о долевом строительстве многоквартирных жилых домов” многие застройщики потеряли экономический интерес к долевому строительству и стали уходить из этой сферы. В Указе был сделан акцент на защиту интересов дольщиков, тогда как пожелания субъектов хозяйствования работать с прибылью учтены не были. На рынке долевого строительства жилья остались работать преимущественно строительные организации государственной формы собственности, которые ориентированы на застройку для граждан, имеющих право на получение льготных кредитов, и, как следствие, — снижение темпов жилищного строительства. Среди ряда причин низкого темпа строительства следует отметить основные — нарушение сроков подготовки проектно-сметной документации и освоения отведенных под застройку площадок.

Результат перемен на рынке долевого строительства жилья — резкий рост цен на вторичном рынке. Кредитные ресурсы, направляемые физическими лицами на финансирование приобретения жилья, воспроизводят рост цен квадратного метра. Как следствие — высокий уровень цен на строительство на тех объектах, где государство не регулирует стоимость квадратного метра общей площади жилого помещения.

Развитие стройиндустрии, а в частности обновление как основных фондов вообще, так и активной их части (строительной техники), призван был решить принятый Указ Президента Республики Беларусь. Этот документ обязал все организации в области строительства и производства стройматериалов платить в инновационный фонд Минстройархитектуры обязательные отчисления. Данный документ вызвал негативную реакцию со стороны субъектов хозяйствования, поскольку, в частности, нововведенный налог больно ударил по финансовым показателям частных компаний и по существу поставил под сомнение возможность работать с положительной рентабельностью.

Говоря об ипотеке в целом, следует подразумевать, что система ипотечного жилищного кредитования — это совокупность механизмов, обеспечивающих повышение спроса за счет ипотечного кредитования и цивилизованного фор- будут рассматриваться совокупно, то рынок будет деформирован, и все прогрессивные начинания дадут отрицательный результат.

В настоящее время уровень доходов и сбережений населения страны не позволяет гражданам самостоятельно решать жилищную проблему, но при этом люди стремятся улучшить свои жилищные условия, в том числе используя кредитные ресурсы банков. Главная задача государства и банковской системы состоит в том, чтобы создать инструмент и условия для приобретения человеком этого жилья.

В основе развития ипотечного жилищного кредитования лежит самоебольшое достижение структурных преобразований жилищной сферы формирование класса реальных собственников. Доминирование в структуре жилищного фонда Республики Беларусь удельного веса частного жилья обеспечивает возможность приступить к формированию рынка доступного жилья. Ведь жилая недвижимость, являющаяся собственностью - это ликвидный актив, который позволяет капитализировать кредитные ресурсы банков. Привлечение в жилищное строительство свободных денежных средств граждан, стимулирование населения страны к долгосрочным сбережениям — еще одна важнейшая задача, стоящая перед государством и банковской системой. Практика многих европейских стран доказала, что для переходной экономики, которой присущи несовершенство законодательства и недостаточное развитие рынка ценных бумаг, а также отсутствие специализированных ипотечных кредитных институтов, наиболее приемлема одноуровневая модель ипотечного кредитования — система жилищных строительных сбережений. Более того, в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь система жилищных строительных сбережений признается приоритетной на современном этапе развития.

Необходимость внедрения в стране системы строительных сбережений в настоящее время обусловлена также тем, что, несмотря на многообразие видов банковских вкладов, население для накопления необходимой денежной суммы на покупку или строительство жилья размещает средства в краткосрочных депозитах, поскольку вклады со специальными условиями долгосрочных жилищных накоплений белорусскими банками не предлагаются. В то же время тенденция роста банковских вкладов населения свидетельствует о том, что в последние годы доверие граждан к банковской системе возрастает. Ведется работа над проектом закона Республики Беларусь "О жилищных строительных сбережениях". Предполагается, что с его принятием будут созданы дополнительные возможности для привлечения в жилищное строительство свободных денежных средств граждан. И снова рост цен на жилье, в разы опережающий темпы роста доходов и сбережений граждан в банках, противодействует успешному внедрению и развитию системы строительных сбережений. В связи с этим наступивший к приему денежных средств во вклады в рамках Системы строительных сбережений АСБ "Беларусбанк" даже при наличии более привлекательных условий получения кредита, а именно, невысокая процентная ставка по сравнению со ставкой на общих основаниях; уплата процентов равными долями, отсрочка до трех месяцев по уплате процентов в настоящее время не получил должной поддержки со стороны населения. Однако не стоит забывать, что данная система при более благоприятных условиях экономического развития Беларуси позволит отчасти заместить льготные кредиты коммерческими. Также не стоит забывать и о необходимости урегулирования правовой базы, которая развивается медленными темпами.

По данным Всемирного банка и по оценке белорусских специалистов, большая часть просроченных и невозвращенных кредитов физических лиц, в том числе на строительство и приобретение жилья, обусловлена недостаточно правильной оценкой информации о клиенте в процессе изучения его платежеспособности, и только незначительная часть связана с форсмажорными обстоятельствами. Более эффективное управление кредитными рисками при принятии решения банками о предоставлении долгосрочных ипотечных кредитов в первую очередь обусловлено продолжительностью отвлечения банковских ресурсов и сложностью прогноза вероятности возврата предоставленных кредитных средств в условиях изменения экономической конъюнктуры. Помимо различных систем оценки кредитоспособности клиента при принятии банками решения о предоставлении кредита (отказе в предоставлении или предоставление кредита на условиях отличных от стандартных процедур) важную роль играет изучение кредитной истории заемщика. В настоящее время Бюро кредитных историй существует более чем в 120 странах. Кредитное бюро в нашей стране начало функционировать лишь во второй половине 2007 г., когда был предоставлен первый кредитный отчет. Законодательная база государства на момент создания кредитного бюро и, но настоящее время не позволяет полноценно использовать информацию по клиентам, имеющуюся в отечественных банках. Во – первых, в кредитном бюро отсутствует информация по кредитным договорам в сумме менее 10 тыс. дол. США, именно тот сегмент кредитов, которыми уже воспользовались граждане до момента подачи документов в банк с целью получения его на финансирование жилья. Во – вторых, в кредитное бюро не поступает информация по финансовым обязательствам, которые несет в себе кредитный риск наравне с обязательствами по кредитному договору, это гарантия, поручительство и т.п. При условии, что поручительство физических лиц в качестве обеспечения возврата кредита наиболее распространено в Республике Беларусь, банки не получают необходимую информацию по большому сегменту потенциальных заемщиков. В – третьих, кредитное бюро накапливает лишь банковскую информацию и не содержит сведений о нарушениях налогового законодательства, мерах ответственности и т.п., которые не являются налоговой тайной.

Еще одной из основных нерешенных проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования, является сложность формирования качественного залога по ипотечным кредитам, так как отсутствует возможность обращения взыскания на заложенное имущество (квартиру или дом, землю) по причине ограничения права собственности на землю и невозможности выселения несостоятельного заемщика из заложенного жилья, если оно является единственным. В данном случае речь идет о внесении ряда поправок в действующее законодательство. В частности, для определения механизма изъятия заложенного имущества у кредитополучателя, не выполнившего обязательства перед банком по возврату ипотечного кредита, необходимо будет изменить гражданский и жилищный кодексы страны. Более того, у нас отсутствуют правовые нормы, обеспечивающие социальную защиту граждан, на жилье которых обращено взыскание, отсутствует законодательный механизм отселения в подменное жилье с минимальными потребительскими качествами и нет рынка такого жилья. Следует упомянуть и о недоработках действующего законодательства в части реализации заложенного имущества собственными силами залогодержателя. При действующем подходе к распределению расходов, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество, залогодатель не заинтересован самостоятельно проводить реализацию с публичных торгов заложенного имущества. Сумма, которую он оставит себе в счет погашения задолженности, не возвратные расходы по госпошлине, а расходы по исполнению будут взысканы судебным исполнителем с должника принудительно. В последнем случае залогодатель будет нести еще большие финансовые убытки, что поставит его в еще более сложное финансовое положение. Кроме того, увеличивается нагрузка на суды. Возможно, при решении данного вопроса стоит обратиться к российскому законодательству, в котором прямо перечислены суммы, уплата которых происходит за счет находящегося в залоге недвижимого имущества. Помимо прочего, это: судебные издержки и иные расходы, вызванные обращением взыскания на заложенное имущество; суммы в возмещение расходов по реализации заложенного имущества (расходы на организацию торгов по продаже вышеуказанного имущества, расходы на оповещение хозяйствующих субъектов и населения о предстоящих торгах, расходы на охрану соответствующего имущества в предпродажный период и т.д.). Следует предположить, что данный подход является более обоснованным.

Возможно, одной из составляющих в системе гарантий финансовой защитыпроводимых операций могут выступить: страхование имущества, предоставляемого в залог от рисков утраты и повреждений; страхование гражданской ответственности участников ипотечного рынка; страхование жизни и трудоспособности заемщика. Более того, в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь страхование кредитного риска признается обязательным условием ипотечного жилищного кредитования. Дальнейшее развитие такого способа обеспечения обязательств по возврату кредита, как страхование риска невозврата кредита, может произойти лишь при более тесном взаимодействии страховых и банковских учреждений.

В настоящее время страховые компании обладают незначительным разме-ром страховых резервов, незначительно развита и региональная сеть, а такжестраховые компании практически не располагают опытом взаимодействия сотечественными банками. Застраховано менее 5 % всех банковских рисков, изних менее двух приходится на страхование кредитного риска, при этом в нашей стране на одного человека приходится 0,8 договора страхования (в экономически развитых странах — 5 договоров).

Необходима разработка новых схем сотрудничества в сфере банковского кредитования строительства и покупки жилья, в том числе использование современных банковско-страховых продуктов, позволяющих вовлекать дополнительные ресурсы в сферу строительства жилья и одновременно минимизирующих риски кредитования. Существенным пробелом до сих пор является невозможность для банка застраховать финансовый риск неполучения процентов по кредиту, поскольку страхование данного вида риска не предусмотрено законодательством и правилами страховых компаний.

Еще одна дополнительная возможность решить проблему очередности для нуждающихся в улучшении жилищных условий — развитие индивидуального жилищного строительства как непосредственно в границах, так и в окрестностях областных городов, строительство жилья в сельской местности. Наиболее остро эта проблема стоит в Минске. И снова речь идет о развитии ипотечного кредитования как единственно эффективного инструмента среди множества предлагаемых банками программ жилищного кредитования.

Следует также отметить, что дальнейшее развитие долгосрочного ипотечного кредитования в стране напрямую отразится на стратегии формирования ресурсной базы современных банков. Последние станут активнее привлекать иностранные инвестиции в банковский сектор Беларуси с целью дальнейшего их вложения в жилищное строительство. В настоящее время у нас уже имеют место такого рода проекты, которые включают в себя участие в финансировании проектируемом районе "Лебяжий" по проспекту Победителей. Общая площадь жилья, которое планируется возвести, что предполагает общий объем инвестиций в сотни миллионов долларов. Строительство упомянутых объектов инициировано мэром Москвы Ю.М. Лужковым и получило одобрение главы нашего государства. В порядке эксперимента решено применить российские проектные решения и нормы — повышенная этажность и плотность застройки, что будет способствовать снижению себестоимости жилья и повышению его доступности. Конечной целью реализации подобных проектов является рост объемов жилищного строительства, увеличение рыночного предложения и снижение цен на жилье. Участие же зарубежных инвесторов даст возможность эффективно привлекать целевые иностранные ресурсы в строительный сектор. Упомянутые строительные проекты являются первыми и наиболее крупными иностранными инвестициями в жилищный сектор, которые дадут старт дальнейшему активному развитию международного сотрудничества в строительной сфере.

Стоит предположить, что привлечение иностранных инвестиций положительно отразится и на сегменте кредитных услуг для физических лиц путем снижения ставок по кредитам, предоставляемым в иностранной валюте на финансирование недвижимости. В случае дальнейшей неизменной тенденции в структуре сделок на рынке жилья, которые в настоящее время номинируются, как правило, в иностранной валюте и при относительно стабильном валютном курсе белорусского рубля к свободно конвертируемым валютам, очевидно продолжающееся увеличение удельного веса и впоследствии — преобладание кредитов, предоставляемых на финансирование жилья в иностранной валюте в структуре кредитного портфеля банков по отношению к кредитам, выдаваемым в белорусских рублях. Вероятно, и для банков будет характерна данная тенденция. При долгосрочном кредитовании банки стремятся ограничить валютный риск путем открытия длинных позиций в иностранной валюте, тем более что для этого банки, как правило, имеют достаточную инвалютную ликвидность.

Значимость задач, стоящих перед государством и банковской системой в области кредитования жилищной сферы, очевидна. Решение жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны, в том числе в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, обусловливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы. Недостаточная эффективность льготного жилищного кредитования, использование существующих схем банковского финансирования требуют скорейшей разработки и внедрения, адаптированных к экономике страны и приемлемых для различных категорий граждан разнообразных моделей ипотечного кредитования. Последовательные активные действия государства в области развития системы долгосрочной ипотеки при одновременной и своевременной поддержке банковским сообществом позволит удовлетворить спрос на жилье большей части населения, что впоследствии послужит мощным ускорителем развития экономики страны и принесет ожидаемый социально – экономический эффект.

**Заключение**

Итак, в данной курсовой работе были рассмотрены понятие и функции ипотеки, особенности и механизм ипотечного кредитования с учетом состояния жилищного строительства в Беларуси в настоящее время, направления и перспективы развития ипотечного кредитования.

ипотечный кредит и его развитие.

Полученные результаты:были изучены теоретические аспекты ипотечного кредита.

В первой главе были изучены: понятия общего кредитования населения как одного из направлений социальной политики государства.

Таким образом, воздействие на кредит позволяет достичь более глубоких стратегических задач развития всего хозяйства в целом. Например, недостаток у предприятий свободных денежных средств затрудняет осуществление коммерческих сделок, внутренних инвестиций и т.д. С другой стороны, избыточная денежная масса имеет свои недостатки: обесценение денег, как следствие, снижение жизненного уровня населения, ухудшения валютного положения в стране.

Нужно отметить, что с помощью кредитного регулирования государство стремиться смягчить экономические кризисы, сдержать рост инфляции, в целях подержания конъюнктуры государство использует кредит для стимулирования капиталовложений в различные отрасли народного хозяйства. Кредитная политика осуществляется косвенными и прямыми методами воздействия. Различие между ними состоит в том, что центральный банк либо оказывает косвенное воздействие через ликвидность кредитных учреждений, либо устанавливает лимиты кредитования экономики (т.е. количественные ограничения кредита). Таким образом, без кредитной поддержки невозможно обеспечить быстрое и цивилизованное становление фермерских хозяйств, предприятий малого и среднего бизнеса, внедрение других видов предпринимательской деятельности на внутригосударственном и внешнем экономическом пространстве.

Во второй главе была изучена сущность ипотечного кредита, условия и порядок его предоставления.

Ипотечный кредит – это особая форма кредита, связанная с предоставлением ссуд под залог недвижимого имущества – земли, производственных и жилых зданий и т.д. Ипотечные ссуды предоставляются на долгосрочной основе. Ипотечный кредит становится возможным лишь при условии частной собственности на землю и недвижимость.

Ипотека – это вид залога недвижимого имущества (земли, предприятий, сооружений, зданий, других объектов, непосредственно связанных с землей) с целью получения денежной ссуды.

Предметом ипотеки может быть имущество, связанное с землей – здание, сооружение, квартира, предприятие (его структурные подразделения) как целостный имущественный комплекс.

Объектами ипотечного кредита являются жилые дома, квартиры, производственные здания, сооружения, магазины, земельные участки и т.п.

Ипотечный кредит может быть получен как под обеспечение недвижимостью, уже имеющейся у вас в собственности, так и под обеспечение покупаемой недвижимости — как готовой, так и строящейся. Обеспечением по кредиту может выступать квартира, дом либо земельный участок.

Ипотечный кредит может быть также использован на другие цели — например, на ремонт квартиры. В нашей стране предоставление кредита на недвижимость может не предусматривать ее залога в качестве обеспечения возврата кредита, в этом случае обеспечением выступают поручители, гарантийный депозит денег и др.

В ипотеку можно приобрести как первичное (новостройки), так и вторичное жилье, а также ряд других видов недвижимого имущества.

В договоре об ипотеке должны быть указаны: предмет ипотеки; его оценка;

существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;

площадь объекта недвижимости; адрес, по которому он расположен; все существенные условия основного обязательства, которое обеспечивается ипотекой; право, на котором оно принадлежит залогодателю.

Ипотечные кредиты выдаются с фиксированной процентной ставкой, которая сохраняется в течение всего срока кредитования жилья, или с плавающей ставкой, привязанной к ставке рефинансирования.

Кредит предоставляется только правоспособным гражданам РБ (физическим лицам) и иностранным гражданам (лицам без гражданства), имеющим вид на жительство в РБ; в возрасте от 18 лет (для мужчин до 28 лет – обязательно наличие военного билета), не имеющим отрицательной кредитной истории.

Гражданам, достигшим пенсионного возраста, кредит на финансирование недвижимости не предоставляется.

Обязательным требованием банка может быть страхование клиентом недвижимости и жизни.

Типичный набор документов:

- Заявление-анкета на получение кредита;

- Анкеты, заявления поручителей (при необходимости).

- Копии паспортов или видов на жительство в Республике Беларусь кредитополучателя и поручителей, их оригиналы для сверки.

- Копии трудовых книжек либо справки о трудовом стаже кредитополучателя, поручителей, заверенные в установленном порядке.

- Документы о размере получаемого дохода кредитополучателя, поручителя за конкретный период времени (месяцев).

- Согласие кредитополучателя и поручителей на получение кредитного отчета

- Договор, в соответствии с которым осуществляется строительство кредитуемого объекта недвижимости или договор купли-продажи недвижимости на вторичном рынке, зарегистрированный в установленном порядке.

По усмотрению банка могут быть затребованы или рекомендованы к предоставлению иные документы.

В третьей главе были рассмотрены перспективы и направления развития ипотечного кредитования.

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической задачей для нашей страны.

Позитивные тенденции в социально – экономическом развитии страны, а именно снижение стоимости кредитных ресурсов, повышение жизненного уровня населения, обеспеченные совместно проводимыми общеэкономическими и организационными мероприятиями правительства и Национального банка Республики Беларусь, стимулировали отечественные банки активно развивать долгосрочное кредитование физических лиц, в том числе предоставление кредитов на приобретение и строительство жилья на коммерческих (не льготных) условиях.

Ипотека является существенным фактором экономического и социального развития страны. Ее роль может быть особенно заметна для страны с переходной экономикой.

Следует также отметить, что дальнейшее развитие долгосрочного ипотечного кредитования в стране напрямую отразится на стратегии формирования ресурсной базы современных банков. Последние станут активнее привлекать иностранные инвестиции в банковский сектор Беларуси с целью дальнейшего их вложения в жилищное строительство. Участие же зарубежных инвесторов даст возможность эффективно привлекать целевые иностранные ресурсы в строительный сектор. Значимость задач, стоящих перед государством и банковской системой в области кредитования жилищной сферы, очевидна. Решение жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны, в том числе в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, обусловливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы. Недостаточная эффективность льготного жилищного кредитования, использование существующих схем банковского финансирования требуют скорейшей разработки и внедрения, адаптированных к экономике страны и приемлемых для различных категорий граждан разнообразных моделей ипотечного кредитования. Последовательные активные действия государства в области развития системы долгосрочной ипотеки при одновременной и своевременной поддержке банковским сообществом позволит удовлетворить спрос на жилье большей части населения, что впоследствии послужит мощным ускорителем развития экономики страны и принесет ожидаемый социально – экономический эффект. Таким образом, для создания системы долгосрочного ипотечного кредитования населения призвано играть государство. Оно определяет концепцию развития этой системы, формирует правовую базу. Соответственно и дальнейшее эффективное функционирование системы долгосрочного ипотечного кредитования возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки.

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической задачей для нашей страны.

Говоря об ипотеке в целом, следует подразумевать, что система ипотечного жилищного кредитования — это совокупность механизмов, обеспечивающих повышение спроса за счет ипотечного кредитования и цивилизованного фор- будут рассматриваться совокупно, то рынок будет деформирован, и все прогрессивные начинания дадут отрицательный результат.

В настоящее время уровень доходов и сбережений населения страны не позволяет гражданам самостоятельно решать жилищную проблему, но при этом люди стремятся улучшить свои жилищные условия, в том числе используя кредитные ресурсы банков. Главная задача государства и банковской системы состоит в том, чтобы создать инструмент и условия для приобретения человеком этого жилья.

В основе развития ипотечного жилищного кредитования лежит самоебольшое достижение структурных преобразований жилищной сферы формирование класса реальных собственников. Доминирование в структуре жилищного фонда Республики Беларусь удельного веса частного жилья обеспечивает возможность приступить к формированию рынка доступного жилья. Ведь жилая недвижимость, являющаяся собственностью - это ликвидный актив, который позволяет капитализировать кредитные ресурсы банков.

Следует также отметить, что дальнейшее развитие долгосрочного ипотечного кредитования в стране напрямую отразится на стратегии формирования ресурсной базы современных банков.

Итак, как уже упоминалось выше, обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической задачей для нашей страны.

**Список использованных источников**

1. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов/ И.Т. Балабанов – СПб: Питер, 2000.- 208 с.
2. Бонцевич, Д.Н. Управление процессами ипотечного кредитования (на материалах инвестиционного кредитования в г.Гомеле ОАО “Белинвестбанк”): препринт №4 /Д.Н. Бонцевич. Гомель: ГГУ им. Ф.Скорины, 2004. – 55 с.
3. Буганов, Ф. Ипотека: порядок оформления по действующему заканодательству и новеллы Закона “Об ипотеке” / Ф.Буганов, Саскевич Е.// Вестник Ассоциации белорусских банков. – 2008. –№43. – С. 21-28.
4. Деньги, кредит, банки : учеб. для вузов / под ред. О. И. Лаврушина. – М. : Финансы и статистика, 2004. – 464 с.
5. Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие для вузов/ И.В. Довдиенко – М.:ЮНИТИ – ДАН, 2005. – 464с.
6. Кикоть, И.И. Финансирование и кредитование инвестиций: учеб. пособие для вузов/ И.И. Кикоть – Мн.: Выш. Шк., 2003. – 255с.
7. Кисель, С. Банковское кредитование: условия и тенденции развития в Беларуси / С. Кисель // Банковский вестник. – 2004. - №31. – С .16-23.
8. Колпакова, Г.М. Финансы. Денежное обращение. Кредит : учеб. пособие / Г.М. Колпакова. – М. : Финансы и статика, 2000. – 368 с.
9. Крымковская, Т. Управление риском и ипотечный портфель: некоторые рекомендации для новых ипотечных рынков // Вестник Ассоциации белорусских банков – 2009. – №6. – С. 20 – 26.
10. Раковец, А.А. Ипотечный рынок Беларуси: история и перспективы/ Александр Адамович Раковец// Вестник белорусского государственного экономичного университета – 2008. - №5. – С. 75 – 81.
11. Свиридов, О.Ю. Финансы, денежное обращение, кредит: 100 экзаменационных ответов / О.Ю. Свиридов. – М : изд. центр «МарТ», 2004. – 288 с.
12. Тарасов, В.И. Деньги, кредит, банки: учебник для вузов / В.И. Тарасов. – Минск: Мисанта, 2003. – 512с.
13. Финансы и кредит : учеб. пособие / Л.Г. Колпина [и др.] ; под ред. М.И. Плотницкого. – Минск : Кн. Дом : Мисанта, 2005. – 336 с.
14. Финансы**,** денежное обращение и кредит: учеб. для вузов / под ред. Н.Ф. Самсонова. – М. : ИНФРА-М, 2004. – 302 с.
15. Хиль, М. Закон “ Об ипотеке” перспективы развития ипотечного кредитования / М. Хиль // Банковский вестник – 2009. -№4. – С.36 – 39.
16. Шелков, О. Создание в Беларуси долгосрочного ипотечного кредитования /Олег Шелков// Финансовый директор – 2008. - №9. – С.13 – 17.
17. Шелков, О. Уроки и выводы из ипотечного кризиса для белоруской ипотеке/ Олег Шелков// Инвестиция Беларуси – 2008. - №7. – с. 46 – 48.
18. Шелков, О.В. Основные новации закона “Об ипотеке” / Олег Васильевич Шелков// БНПИ Юридический мир – 2008. - №8. – с. 8 – 12.
19. Шкарубо, Е. Перспективы развития ипотеки в Беларуси / Елена Шкарубо// БНПИ Юридический мир – 2008. - №8. – С. 10- 11.