**Содержание**

Введение

1. Сущность и история развития ипотеки
   1. Зарождение института ипотеки, предпосылки ее возникновения
   2. Развитие ипотеки в России
   3. Функции ипотечного жилищного кредита
2. Ипотечное жилищное кредитование в современной России
   1. Общий анализ развития жилищной ипотеки в стране
   2. Анализ основных причин и факторов, сдерживающих решение жилищной проблемы в России
   3. Состояние рынка ипотечного кредитования в России на данный момент

Заключение

Список литературы

**Введение**

Среди всех инструментов инвестирования в жилую недвижимость приоритет принадлежит институту ипотеки. Ипотека-«залог недвижимого имущества(земельных участков, предприятий,зданий, сооружений, квартир и др.)»

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе.

В данной курсовой работе мной будет рассмотрена необходимость и

возможность организации ипотечного кредитования в Российской Федерации как целостной системы, основанной на развитии рыночных кредитно-финансовых механизмов.

Целью курсовой работы является изучение рынка ипотеки. Задачей

В работе освещены вопросы, связанные с рынком ипотечного кредитования как целостной системы, зарождение института ипотеки, предпосылки ее возникновения, функции ипотечного жилищного кредита, перспективы ее развития.

**1. Сущность и история развития ипотеки**

**1.1** **Зарождение института ипотеки**

Ипотека как элемент хозяйственной жизни уходит глубокими корнями в историю. Само понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Его ввел архонт Солон в VI веке до н. э., предшественник солона – Драконт – ввел порядок (в 621 г. До н. э.), согласно которому любые посягательства на частную собственность и ее движимую часть сурово карались. В 594 г. до н. э. Солон осуществляет свои знаменитые реформы, в том числе отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, по которой вымороченное имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Теперь каждый получил право расставаться и завещать «собственность» по своему усмотрению. Первоначально в Афинах залогом с подобного рода обязательств была личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для перевода личной собственности в имущественную Солон и предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и назвали ипотекой.[1] На таком столбе, получившем название "ипотека" (от греч. hypotheka – подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности. Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В период правления императора Антония Пия (II в. н.э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков.[2] Уже тогда существовало около 50 банков и действовало более 800 ростовщических и меняльных контор. Банки становились специализированными. Развивались различные банковские институты: коммунальные, религиозные и другие, возникали прообразы сберкасс, сберегательных ассоциаций и т.п. Государство всегда оказывало большую поддержку ипотечному кредитованию. Для этого создавались специальные социальные институты. При императоре Траяне были созданы финансовые алиментарные фонды для поддержки вдов и сирот, предоставляющие ипотечные кредиты под 5 % годовых - это был самый низкий процент в Риме в то время (аналогичные финансовые системы были образованы в России в Х1Х в.).

Институт ипотеки (залога недвижимости) в течение относительно небольшого времени прошел эволюцию от фидуции (fiducia, от лат. - сделки на доверии или доверительной сделки, первой формы вещного обеспечения), к более прогрессивной стадии - пигнусу и далее к ипотеке. Здесь необходимо пояснить, что первая стадия "фидуция" возникла и развивалась в древнеримском праве. В начале развития классического римского права появился "пигнус" (pignus, от лат., неформальный залог), и лишь затем собственно "ипотека". При этом сами договоры о залоге первоначально были лишь дополнительными при первичных кредитных соглашениях (договорах). Основная суть "фидуции" заключалась в том, что сразу по заключению договора официально устанавливались права кредитора на закладываемую недвижимость, сам предмет передавался в "fiducia" и кредитор обязан был возвратить недвижимость после исправного и своевременного исполнения договора. Сделка (или договор) "фидуция" также прошла свою эволюцию. На первом этапе развития института "фидуции" должник не обладал практически никакой защитой и кредитор сам решал, что ему выгоднее: или требовать от заемщика выплаты долга, или не возвращать ему имущество.

В дальнейшем было введено официальное положение к документу о залоге (actio fiducia), которое отменяло эту достаточно выгодную альтернативу кредитора. Но все равно в технологии сделки оставались достаточно серьезные правовые моменты, которыми мог воспользоваться кредитор и которые были невыгодны заемщику. Следующая стадия развития института ипотеки несла достаточно прогрессивный характер, защищая заемщика от своевольных действий кредитора. Договор "пигнуса" (договор о залоге на стадии "пигнуса") предусматривал передачу закладываемой недвижимости уже не в собственность, а только во владение ею и только как гарантии исполнения взятого заемщиком обязательства. Более того, должники имели право требовать, чтобы кредитор не пользовался данной недвижимостью, а только хранил ее. За кредитором оставалось условное право продать закладываемую вещь, чтобы возместить свои средства, только при неисполнении заемщиком взятых им обязательств. При этом уже тогда кредитору было запрещено оставлять продаваемую недвижимость (предмет залога) у себя.

В случае невыполнения взятых обязательств должником, кредитор после продажи недвижимости возвращал всю разницу между выручкой за недвижимость и остатком долга заемщику. Данный вид сделок тщательно регламентировался. Требования, не входящие в регламентацию были предметом особого судебного разбирательства. Появление последней стадии института ипотеки - собственно самой ипотеки - было обосновано политическими и экономическими условиями того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования в Риме и массовая передача земель арендаторам привели к возникновению классического института ипотеки. По существующему законодательству ни одна действующая правовая форма не подходила для гарантирования этого вида сделок между собственниками земель (латифундистами) и арендаторами, так как мелкие арендаторы не имели ничего кроме орудий труда, которые они в силу своей профессии не могли заложить. Выходом из этой ситуации было введение новой формы залога - залога арендаторами самих орудий труда, причем без передачи предмета залога во владение арендодателя.

Позже новый вид залога распространился на другие и, в частности, на залог недвижимости. Таким образом, возник институт ипотеки, который был, во-первых, договором о залоге, во-вторых, договором о гарантии, что взятые заемщиком обязательства будут выполнены, на основании чего при неисполнении должником обязательства возникало право кредитора истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы оставшихся долгов заемщика. Свидетельством данного соглашения были сначала простые соглашения между заемщиком и кредитором, позже, в постклассическое время, составлялись официальные и неофициальные документы, которые уже обладали правовой силой. Такой же силой обладали частные документы, подписанные тремя и более свидетелями. Институт классической ипотеки также проходил свои этапы и свою эволюцию. Вводились различные легальные ипотеки, действовавшие без согласия сторон. В них включались ипотеки по закону (императора): ипотека инвестора на инвестиции, ипотека "фиска" на имущество неплательщика налогов, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужа, ипотека церкви и так далее.

Необходимо отметить, что все виды ипотеки (может быть, за исключением ипотеки церкви) сохранились и действуют до настоящего времени во многих странах. В тот же период начали действовать субординированные по времени ипотеки, принцип которых был единственным: "qui prior est tempore potior est jure" - кто первый (во времени), тот и сильнее в праве. Уже в постклассическом римском праве стали возникать субординированные ипотеки для упорядочения взаимоотношений между кредиторами в зависимости от рода ипотеки. Во-первых, ипотека делилась по законодательной принадлежности – по степени ее важности, установленной законом. Причем наибольшую силу имели ипотеки "по закону" - фискальные, далее следовали ипотеки, оформленные официальными документами, за ними - ипотеки, оформленные частными документами и лишь затем - ипотеки, оформленные простыми соглашениями. Ипотека, ранжированная по виду (роду), всегда была наиболее приоритетной, и лишь после установления ранга (приоритетности) данной ипотеки, в соответствии со временем их оформления ранжировали остальные. В связи с тем, что преимущество, принадлежащее первым субординированным ипотекам, а также их кредиторам, угрожало правам младших (или последующих) кредиторов, несло невыгодные для них условия, младшие кредиторы имели право – сами расплатиться со всеми предыдущими кредиторами по долгам первым ипотек и сами осуществлять торги заложенного имущества в случае невыплаты долга заемщиком.

При этом, кредиторы никогда не имели права на приобретение данной недвижимости в собственность, так как это противоречило бы правовой сути ипотеки, устанавливающей равные права для обеих сторон залога (в противном случае различные злоупотребления кредиторов с недвижимостью мешали бы становлению и широкому распространению ипотеки как массового инвестиционного института). Лишь в исключительных случаях по разрешению государственного органа данное право могло перейти к кредитору с условием предоставления должнику дополнительного срока (2 лет) для выплаты долга.[3] Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных сделок была велика. Достаточно сложные по структуре сделки требовали контроля и регулирования, отлаженной регистрационной системы. В связи с ослаблением этих государственных функций с закатом эпохи Древнего мира, институт ипотеки перестал существовать в течение нескольких веков.[4]

Постепенно ипотека входит и в средневековое законодательство. В Германии не ранее XIVстолетия (до этого господствует принцип личной ответственности за долги, во Франции - с конца XVI в. Действовала негласная ипотека. В законодательстве европейских стран ипотека имеет уже две характерные черты. Во-первых, она применима только к недвижимости; во- вторых, продажа заложенного имения производится не самим кредитором, а при посредстве суда. Для кредитора ипотека становится самым верным способом получить «обеспечение по долгам», не принимая в свое владение имение должника и не опасаясь конкуренции кредиторов. Ипотека становится надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу.

Средневековые кодексы сохранили определение, что «внесенная ипотека по самой своей природе не делима, она основана на праве получения удовлетворения». «Hypotheka est tota in tota, et tota in qualibet parte» -право получения удовлетворения остается на целом предмете, обремененном ипотекой, пока существует какая-либо часть обязательства. Отдельная продажа частей не лишала кредитора права требовать удовлетворения из них долга в полной сумме. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение) и не зависела от смены владельца. Ипотечное право самостоятельно существовать не может. Если нет права, в обеспечение которого ипотека установлена, то не может быть и ипотеки, ибо нет предмета, подлежащего обеспечению. Недействительность или прекращение требования влечет за собой недействительность или прекращение ипотеки, но не наоборот. Это значение ипотеки признано не только изначально римским правом, но и рядом законодательств европейских стран. По римскому праву ипотека распространялась на требование и на все его составляющие, включая проценты с ипотеки и издержки, понесенные кредитором с целью получения удовлетворения. По ипотечному законодательству ряда стран в XVII-XIX столетиях капитальная сумма требования определялась ее провозглашением (в соответствии с гласностью), ее размером (фиксированным в ипотечной книге), наросшими на сумму процентами, но при условии, что они обозначены в книге записей.

При рецепции римского права ипотека перешла в европейское законодательство. В дореволюционной России ипотека как юридическое право действует лишь с момента внесения записи в вотчинную книгу. Кредитор в случае невыполнения должником обязательства имеет право на удовлетворение иска из заложенного имения, в чьих бы руках оно не находилось. В США и Великобритании ипотека (mortgage) имеет свою особенность: на период выполнения должником основного обязательства все права на владение имуществом и титул переходят от должника к кредитору по ипотеке. Таким образом, исторически ипотечное кредитование было порождено хозяйственными отношениями как наиболее надежная форма обеспечения обязательств должника.[5]

**1.2.** **Развитие ипотеки в России**

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования. Уже в XIII – XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления. В 1754 г. были созданы первые кредитные учреждения: для дворянства – санкт-петербургские и московские конторы Государственного банка при Сенате и Сенатской Конторе, для купцов – в Петербургском порту и Коммерцколлегии. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. В 1786 г. Эти банки были реорганизованы в Государственный заёмный банк.[6] 29 октября 1768 года манифестом Екатерины II в России впервые юридически был закреплен выпуск бумажных денег – ассигнаций. Эмиссия бумажных денег была возложена на ассигнационные банки, созданные в Москве и Санкт-Петербурге 1769 году. Дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды проводилось из средств Государственного заемного банка, который был образован в 1786.г с целью организации Ипотечного кредита землевладельцам, главным образом дворянству. В том же заемном банке была образована страховая экспедиция – первое страховое учреждение в России. Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций. Процедура оформления договора страхования сопровождалась выдачей страхового полиса, неотъемлемой частью которого являлся архитектурный план объекта залога, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный заемный банк. [7] В Российской Империи 1 января 1835 г. был введён Свод законов гражданских (автор М.М. Сперанский), где залоговое право было подробно регламентировано. Залог в России в это время существовал в следующих видах (при этом само понятие «залог» относилось только к недвижимому имуществу): с казной; между частными лицами.

Существовал и третий вид залога, представленный в уставах учреждений кредитного и общественного призрения. С 1842 г. в Санкт-Петербурге и Москве при сохранных казнах начали открывать первые сберегательные кассы. В 1859 г. было принято решение о реорганизации кредитных учреждений в связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права. Ликвидировались все существовавшие государственные кредитные институты, взамен них учреждались земские банки. Одновременно создавались частные кредитные учреждения. В 1861 г. была образована первая частная организация долгосрочного кредита – Санкт-Петербургское городское кредитное общество. В 1863 г. было учреждено Общество взаимного кредита. С начала 70-х годов XIX столетия в стране действовало 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. История работы этих финансовых учреждений тесно переплетена с социально - экономической жизнью страны на рубеже XIX - XX столетий. Их роль в развитии кредитной системы и, как следствие, взлет российской экономики к 1913 году до сих пор недостаточно оценена, хотя именно акционеры этих банков проводили масштабные операции с землей и недвижимостью (за всё время лишь 1 из 11 разорился). Ипотечное кредитование становилось очень распространённым. Например, в 1867 г. было выдано кредитов на сумму 99,6 млн. руб., в 1874 г. – 294,9 млн. руб., в 1877 г. – 415 млн. руб. Рост кредитных институтов привёл к жёсткой конкуренции.

В связи с этим Правительство в 1872 г. приняло меры, ограничивающие образование новых государственных залоговых институтов в течение 20 лет. Возросшие неплатежи помещиков и дворян по ссудам в государственные банки и развитие новых рыночных институтов резко изменили последующую кредитно – финансовую политику государства. По российскому законодательству того времени на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать друг другу ненужной конкуренции. В Москве работало 8 основных государственных банков. Московский земельный банк в поддержку ипотеки в 1891 году организует московское домовладельческое общество, на которое возлагают специальные функции контроля за недвижимостью. В случае "неисправности" должника его владения переходят в собственность этого общества. С 1912 г. основным координатором по ипотеке становится Московский народный банк. Частную ипотеку возглавляли 10 акционерных земельных банков, выдав ссуды под землю и городскую недвижимость, при этом на четко определенной территории. Они предоставляли кредит в виде реализуемых на бирже закладных листов (особого рода ценных бумаг, действовавших на ипотечном рынке, имевших колеблющийся курс). В случае "неисправности" должника имущество "уходило" с публичных торгов. Акции и закладные листы ипотечных банков были излюбленным средством помещения капиталов для российских предпринимателей и рантье.

На Государственный крестьянский поземельный банк (основан в 1882 году) была возложена задача ссужать крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. Банк выдавал крестьянам долгосрочные ссуды сроком до 35 лет. За 1883 - 1895 годы банк выдал 15 тысяч ссуд на общую сумму 82 миллиона рублей. При его участии было продано и куплено 2,4 миллиона десятин земли, в основном помещичьей. Ссуды выдавались в объёме до 75% от стоимости приобретаемого имущества, на срок 24,5 и 34,5 года, процентная ставка была достаточно высока и составляла 7,5 - 8,5 процентов годовых. Государственный дворянский земельный банк основанный в 1885 году поддерживал помещичье землевладение путем выдачи дворянам ипотечных ссуд сроком на 66 лет в размере до 100% оценочной стоимости залога, выдав ссуды в 1887 году на 69 миллионов рублей, а в 1890 году - уже свыше 600 миллионов рублей (всего под 5% годовых, дополнительно взималась плата за банковские услуги и страховой процент, максимальный срок кредитования – 66,5 лет). Всего на 1 января 1893 г. было заложено 102 313 имений с 46,3 млн. десятин земли и остатком долга 1131 млн. руб., однако основную сумму составлял долг Государственного Дворянского земельного банка. В 1896 г. условия кредитования улучшились для крестьян: размер вырос до 100% приобретаемой земли, ставка снизилась до 3,5 - 4,5 процентов годовых. В это время в России выходит закон об организации учреждений мелкого кредита.

Начинается бурный рост залоговых учреждений. Возникают ссудосберегательные и кредитные товарищества, сельские, волостные и станичные общественные ссудосберегательные кассы и земские кассы, которым государство оказывает огромную помощь. Вновь открываемые кредитные институты могли образовывать первоначальный капитал из заёмных средств, которые они затем погашали за счёт своих прибылей, причём в большинстве случаев кредитором выступал непосредственно Государственный банк России. В стране приняло массовый характер возникновение ссудно-сберегательных товариществ. Всего за 10 лет было образовано 729 товариществ. В первом десятилетии XX века они объединили интересы 8 миллионов человек. К 1905 г. существовало более 500 товариществ мелкого кредита, а в 1915 г. их было уже 15 450. Кредитные товарищества объединялись в кредитные союзы, которых в 1914 г. было 11. В это время залог являлся самым надёжным и гарантированным способом обеспечения кредита. К 1917 году в России существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована. В финансовое обращение широко вовлекались ипотечные ценные бумаги: закладные листы, различные обязательства, векселя, сертификаты, а также непосредственно закладные.

Долгосрочное финансирование недвижимости способствовало бурному развитию экономики, промышленности, сельского и городского хозяйства. Россия по развитию кредитно - финансовой системы не уступала Западной Европе, более того, по объёмам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами, обращающихся на европейских рынках, Россия превалировала над всей Европой. Специфический российский опыт долгосрочного кредитования, и, в частности, под залог земли, разнообразие кредитно – инвестиционных технологий и инфраструктуры в области залога недвижимости, несомненно сыграли огромную роль в развитии как американской, так и европейской ипотек, послужили базой для создания новых инвестиционных и ипотечных инструментов.[8] В России послереволюционного периода залоговое право продолжало существовать, но в условиях, когда для сколько-нибудь широкого применения института залога из-за необеспечения действительной оборотоспособности вещей, и, прежде всего недвижимого имущества.

Поэтому в период более чем 70-летнего советского развития нашей страны залог превратился в малозначимый механизм, крайне редко использовавшийся в операциях по распоряжению имуществом.[9] Возрождение института залога (ипотеки) в России было связано с введением ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года.

В нем нашли отражение следующие положения:

— основания возникновения ипотеки, обязательство, обеспечиваемое ипотекой, предмет ипотеки;

— порядок заключения договора об ипотеке;

— закладная как ценная бумага;

— государственная регистрация ипотеки;

— обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке;

— переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;

— последующая ипотека;

— уступка прав по договору об ипотеке;

— обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация указанного имущества;

— особенности ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений, жилых домов и квартир.[10] Действующие законодательство РФ, регулирующие отношения по поводу ипотеки (залога недвижимости), включает в себя также Гражданский Кодекс Российской Федерации (особенно ст. 334-358) и ФЗ « о регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним» и др.

**1.3 Функции ипотечного жилищного кредита**

К основным функциям ипотечного жилищного кредита можно отнести следующие.

1. *Функция потребления*. Ипотечный жилищный кредит стимулирует потребление. Потребители, стремясь к извлечению максимума полезности, начинают обоснованно и взвешенно оценивать свои текущие и будущие доходы. Те, кто оценивает свою текущую возможность потребления выше, получают сбережения тех, кто в настоящий момент оценивает свою способность к потреблению ниже, и в будущем возвращают потребительскую способность кредиторам. Важно и то, что ипотечный жилищный кредит создает новые формы активов как для потребителей, так и для кредиторов, что в дальнейшем приводит к созданию новых финансовых инструментов(ипотечных закладных, деривативов, векселей и других).
2. *Функция инвестиций*. Ипотечный жилищный кредит способствует переводу временно свободных денежных средств в эффективные и надежные отрасли вложений, а именно в жилищное строительство, промышленность строительных материалов, сопутствующих товаров, работ и услуг, стимулируя таким образом развитие легкой, обрабатывающей промышленности, транспорта, связи, сельского хозяйства. Привлечение значительных инвестиций в жилищное строительство способствует снижению издержек производства, подчеркивая взаимосвязь с функцией потребления. Снижение издержек, влияющее на развитие потребления, позволяет потребителям получить больше благ в настоящем и осуществлять новые инвестиции в строительство и смежные отрасли.
3. *Социальная функция*. Учитывая то, что социальная функция в первую очередь присуща государству, ипотечное жилищное кредитование позволяет снять часть задач, стоящих перед органами законодательной и исполнительной власти, по улучшению жизненного уровня населения в разрезе улучшения жилищных условий и общего повышения жизненного уровня. В этой связи особую актуальность приобретает высказанный ранее тезис о влиянии жилищного строительства на экономический рост и активизацию социально развития общества.
4. **Ипотечное жилищное кредитование в современной России**

**2.1 Общий анализ развития жилищной ипотеки в стране**

Ипотека в современной России начала развиваться в середине 90-х гг. ХХ в. после выхода Указа Президента РФ Б.Н. Ельцина от 28 февраля 1996 г. №293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования». Кредитованием под залог недвижимости активно занималось тогда около 20 банков. В 1996г. Для снятия остроты жилищной проблемы постановлением Правительства РФ от 28 августа 1996 г. № 1010 было создано Агенство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Агентство было учреждено в форме открытого акционерного общества, 100% акций которого принадлежало государству, т.е. для развития жилищной ипотеки в стране была выбрана двухуровневая модель финансирования жилищного строительства, а АИЖК было создано по аналогии с ипотечной ассоциацией «Фэнни Мэй». Впрочем, создание АИЖК- это не только дань успешной реализации программы жилищного строительства в США и других странах, но и учет российских исторических традиций. До 1917 г. система ипотечного кредитования в России создавалась и регулировалась государством как в части предоставления финансовых ресурсов, так и в разрезе выпуска ипотечных ценных бумаг. При создании АИЖК предполагалось, что агенство начнет выкупать у банков-кредиторов закладные на недвижимость, но с 1997 по 2002 г. оно не выкупило ни одной закладной.

В те годы ипотека не имела шансов на развитие, так как выгодно вложить капитал позволяли операции с государственными краткосрочными облигациями (ГКО), доходность по которым составляла до 150% годовых и выше. В 1998 г. вступил в силу Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 г. №102- ФЗ «Об ипотеке(залоге недвижимости)», но и он не смог изменить ситуацию.

После дефолта 1998г. к началу 2002г. банковская система страны практически восстановилась, чему не мало способствовала благоприятная конъюнктура мировых цен на энергоносители и вызванный этим рост денежной массы в экономике страны. Тогда же вновь стала разворачиваться ипотека. С 2002г. началась активная деятельность по ипотечному кредитованию созданного инвестиционным фондом «США-Россия» первого в России специализированного ипотечного коммерческого банка «Дельта Кредит», заключившего партнерские соглашения с более чем 10 российскими кредитно-финансовыми учреждениями. В 2002 г. после смены руководства активизировало свою деятельность АИЖК. Уже в 2003г. агенство выкупило 2 тыс. закладных, а в 2004 г. ежемесячно выкупалось более тысячи закладных.

До недавних пор ипотечное жилищное кредитование являлось одним из приоритетных направлений развития финансового сектора экономики, но в связи с мировым финансово-экономическим кризисом это направление перестало быть актуальным. По различным экспертным оценкам к 2010 г. Рынок ипотеки в России может составить около 25 млрд долл. США, темпы годового роста рынка ипотеки – 200-300%, а согласно правительственному плану к 2010 г. Намечается увеличение общероссийских объемов ипотечного кредитования до 344 млрд руб. Вместе с тем в 2004г. Было выдано лишь 40 тыс.кредитов, что в 10 раз ниже платежеспособного спроса населения. Доля ипотечного кредитования в валовом внутреннем продукте страны составляет менее 2% (в США – 55%, в Европе в среднем 35%). При этом стоимость квадратного метра жилья в среднем по стране в 2004г. Выросла на 26%, а в Москве – на 45%. Средняя цена продаваемого жилья в России в 2005г. Составляет 20 тыс.руб. за 1 кв.м.

Социологические исследования Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования(МАИФ) свидетельствуют что более 80% населения страны в той или иной мере нуждаются в улучшении жилищных условий. Из общего числа желающих улучшить жилищные условия более 53% хотят участвовать в ипотечном кредитовании или приобретении жилья в рассрочку, при этом готовы оплатить первый взнос до 20% стоимости квартиры 70% опрошенных. Основная часть граждан не удовлетворена малой площадью квартиры(61%), плохой планировкой(42%), типом дома(26%), районом жительства(17%). Большая часть потенциальных участников ипотечных программ –это молодые люди в возрасте до 30 лет(20%), от 30 до 40 лет (35%).

Согласно данным переписи населения численность населения России в 2002г. Составляла 145млн. чел., из них городское население 106млн.чел. Таким образом, желающих улучшить жилищные условия с помощью ипотеки около 50млн. чел. Используя данные Росстата о средней стоимости жилищного строительства в регионах России. Таким образом, основная причина недостаточного развития ипотечного движения – ***нехватка средств у населения.***

Рассматривая механизмы ипотечного кредитования необходимо учитывать, что собственно кредитование- это мера, направленная на повышение платежеспособности потенциального покупателя жилья (необходимость в кредите отпала бы сама собой, если бы у покупателя было достаточно собственных средств). Вместе с тем кредитование обеспечивает покупателя средствами, но в случае непомерно высокой платы за жилье заемщик будет не в состоянии выполнить условия договора. Поэтому вторая причина, тормозящая развитие ипотеки в России - ***это цена на жилую недвижимость.***

* 1. **Анализ основных причин и факторов, сдерживающих решение жилищной проблемы в России**

Решение жилищной проблемы обусловлено совокупностью взаимосвязанных условий и факторов, являющихся следствием социально-экономического и политического положения в стране. Тем не менее, можно выделить ряд процессов, непосредственно влияющих на решение жилищного вопроса. На рисунке 3.1 представлена общая структура и обозначены взаимосвязи базовых элементов системы, составляющей суть процесса обеспечения населения жильем.

Каждый элемент системы характеризуется текущим(прогнозным) состоянием, прямо или косвенно связан с другими элементами, взаимно обусловливая из, и находится под воздействием совокупности факторов, определяя специфику жилищной проблемы.

Особенности процесса обеспечения населения жильем и форма его проявления определяются установленными на государственном уровне принципами, нормами и правилами. Они формируют правовое поле, которое и образует по отношению к рассматриваемой системе «среду функционирования» наряду с общеэкономическими и политическими факторами.

**2.3 Состояние рынка ипотечного кредитования в России**

**Объем выданных кредитов**

В октябре-ноябре 2008 года объемы выдачи ипотечных кредитов снизились в 36 регионах, при этом в некоторых более чем на 40%. О приостановке ипотечных программ объявили 17 банков, доля которых в общем объеме жилищных кредитов, выданных в 2008 году, составляла порядка 20%.

При этом в агентстве недвижимости Миан доля сделок, совершаемых с использованием ипотечного кредитования, в I квартале 2009 года по сравнению с аналогичным периодом 2008 года сократилась всего на 14% и составила 13% от общего количества совершенных покупок (по сравнению с 32% в январе-марте 2008 года). По нашему мнению, данные показатели являются результатом поиска альтернативных возможностей для клиентов, которые на первый взгляд не очевидны, однако позволяют удовлетворить потребности в недвижимости с помощью привлечения кредитных инструментов и сегодня.

**Ипотечные программы банков**

В конце 2008 года большинство банков прекратили кредитование новостроек. В настоящее время банками предлагаются ипотечные программы на приобретение жилья на вторичном рынке под залог приобретаемой или имеющейся недвижимости, с фиксированной или плавающей процентной ставкой:

- средняя ставка по кредиту - 18,82% в рублях и 15,01% в долларах США;

- оптимальный срок кредитования - 10-15 лет;

- первоначальный взнос - не менее 30-40% от стоимости залоговой квартиры;

- средняя величина предоставляемого кредита в Москве (по данным Дельтакредит) - 2,4 млн. руб. или $70 тыс.

В октябре-декабре прошлого года многие банки пересмотрели процентные ставки по ипотеке в сторону повышения. При этом рублевые ставки росли более высокими темпами относительно валютных. Разброс процентных показателей по предлагаемым ипотечным программам достаточно велик - от 14 до 30%.

В январе 2009 года ставки по ипотеке находились на стабильно высоком уровне, существенного их изменения зафиксировано не было. Это обусловлено тем, что в IV квартале прошлого года банки увеличили их «с запасом» на случай резкого ухудшения рыночной ситуации.

В Москве в феврале средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам выросла на 0,6% и составила 18,82%, по долларовым кредитам - на 0,52% до 15,01% (по данным Кредитмарт). Однако данный рост обусловлен, скорее колебанием валютных курсов в первые недели 2009 года.

По регионам средневзвешенная ставка по выданным кредитам в иностранной валюте (по данным ЦБ РФ). С января 2009 года ЦБ РФ рассчитывает средневзвешенную ставку по итогам выдачи за период, (а не накопленным итогом, как ранее) повысилась с 10,8% в 3 квартале 2008 года до 12,5% в январе 2009 года. В рублях ставки по выданным ипотечным кредитам, как правило, не превышают 18%, а в ряде регионов и 15%. Так, в регионах присутствия МИАН, кредиты по ставке выше 15% зафиксированы только в Новосибирской, Липецкой областях и Республике Башкортастан, а в среднем она составила порядка 14%, минимальная - 13,5% - отмечена в Туле.

Несмотря на февральский рост процентных ставок, по итогам марта ожидается его значительное замедление, за которым в перспективе возможно последует незначительное снижение.

**Требования к заемщику**

В конце прошлого года наряду с усложнением процедуры андеррайтинга у банков сформировались новые требования к заемщикам, что привело к существенной трансформации профиля потенциального потребителя ипотечного кредита. Заметно изменился в сторону увеличения и расширился возрастной диапазон потенциального заемщика: если в начале 2008 года он составлял 30-35 лет, то в настоящее время - 35-55 лет.

Явно прослеживается тенденция ужесточения требования банков к величине ежемесячного совокупного дохода семьи заемщика, который в настоящее время должен составлять не менее 100 тыс. руб., при этом обязательно его подтверждение справкой по форме 2-НДФЛ.

Предпочтения отдаются заемщикам способным внести первоначальный взнос не менее 30-40% от стоимости залоговой квартиры.

Снизился средневзвешенный срок кредитования - с 16 до 12,5 лет.

Изменились критерии профессиональной принадлежности заемщика - сотрудники финансовых компаний, а также работники металлургической промышленности перешли из «группы доверия» в «группу риска».

Изменение характеристик типового заемщика в условиях кризиса

Государственные программы

Государство, со своей стороны, разрабатывает и реализует дополнительные меры, направленные на поддержание рынка ипотечного кредитования.

С января 2009 года в 2 раза (до 2 млн. руб.) увеличен размер суммы, с которой покупатель жилья может оформить налоговый вычет.

Согласно программе антикризисных мер на 2009 год, опубликованной Правительством РФ, работодатели, могут возместить своим сотрудникам уплату процентов по жилищным кредитам, с условием вывода данных средств из налогооблагаемой базы (не более 3% от расходов на оплату труда). Со стороны государства в 2009 году на эти цели будет выделено 300 млн. руб.

В конце февраля 2009 года в структуре АИЖК создано ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (ОАО «АРИЖК»), силами которого разработан и в настоящее время реализуется «Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий граждан». Согласно ему, на реструктуризацию ипотечного кредита могут претендовать заемщики, получившие кредит до 1 декабря 2008 года, если из-за кризиса существенно ухудшилось их материальное положение (сумма средств после уплаты кредита меньше прожиточного минимума), а также отсутствуют активы, которые он мог бы направить на поддержание своей платежеспособности. Так, недвижимость, купленная в кредит, должна быть единственным местом для проживания заемщика и не являться элитным или дачным жильем. При этом площадь квартиры не должна превышать 50 кв. м для одиноко проживающих, 70 кв. м - для двух проживающих и 30 кв. м на каждого - для трех и более человек. Заемщик должен подтвердить свою неплатежеспособность документами (трудовая книжка, подтверждающая увольнение по сокращению штатов, либо справка 2-НДФЛ, подтверждающая резкое сокращение заработной платы). Участие в программе основано на принципах платности, возвратности и срочности обязательств.

С января 2009 года для погашения основного долга и процентов по ипотечным кредитам можно воспользоваться «Материнским капиталом» (право на получение материнского капитала имеет каждая российская семья, в которой после 1 января 2007 года родился второй или последующий ребенок. Размер материнского капитала индексируется с учетом инфляции и на 2009 год составляет 290,24 тыс. руб. В 2010 году его сумма будет увеличена до 307,65 тыс. руб.. Закон, предусматривающий такую возможность, был принят 25 декабря 2008 года и вступил в силу с 11 января 2009 года. На эти цели из федерального бюджета будет выделено 26,3 млрд. руб. Согласно официальному сообщению Пенсионного Фонда РФ, с начала приема заявлений для направления средств материнского капитала на погашение ипотечных кредитов, поступило около 11,5 тыс. заявлений (и более 112 тыс. обращений граждан), что составляет порядка 13% от выданных государством сертификатов (согласно данным ПФР в 2007-2008 гг. выдано около 930 тыс. сертификатов на материнский капитал). Ожидается, что реально воспользуются этой возможностью 88 тыс. семей.

**Заключение**

Мировой экономический кризис неблагоприятно сказался на российской ипотеке. Аналитики считают, что фактически количество выдаваемых населению кредитов откатилось к уровню 2004 года.

Практически все отечественные банки изменили условия по выдаче ипотечных кредитов, ужесточив требования к заемщикам и повысив проценты. Так, например, отдельные банки кредиторы установили дополнительное увеличение процентов по кредиту в отношении заемщиков с особым риском. К числу таких клиентов отнесли предпринимателей и граждан с «серыми» доходами.

Еще одной тенденцией современного ипотечного кредитования является отказ банков в выдаче кредитов на приобретение объектов первичного рынка жилья (новостроек). Некоторые российские банки вообще отказались от ипотечного кредитования и занимаются исключительно привлечением денежных средств, рекламируя вклады.

Аналитики крупнейших российских банков и ипотечных брокеров утверждают, что перспективы развития отечественной ипотеки напрямую связаны с развитием сценария мирового кризиса. Деловая активность кредитных организаций и заемщиков обещает вернуться в прежнее состояние после окончания кризисных явлений. Большинство экономических экспертов говорят о том, что новый виток в отечественном ипотечном кредитовании стоит ожидать не ранее чем через год-полтора. Это связано, прежде всего, с кредитными возможностями банков, а также с необходимостью наличия доверия заемщиков и кредиторов к существующей экономической ситуации. Определяющее значение для возрождения ипотеки имеет годовой уровень инфляции и материальное благополучие населения. При удачном разрешении мировой финансовой ситуации в России вновь станет популярным жилищное ипотечное кредитование населения, а также коммерческая ипотека на развитие предприятий. Большое будущее имеет также ипотечное кредитование на приобретение земельных участков, водных и воздушных судов.

**Список литературы**

1. Взять ипотеку и не потерять жилье // Рос. газета. - 2007. - 8 ноября. - С.7.
2. Власов А.В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" // "Черные дыры" в рос. законодательстве. - 2008. - N 4. - С.210-211.
3. Волкова А. Кредитная история: (Ипотека: гибрид коммерции и альтруизма) // Известия. - 2003. - 22 нояб. - С.7.
4. *Госстрой России внес в Правительство комплекс первоочередных мер по развитию ипотечного жилищного кредитования.*
5. Грудцына Л.Ю., Филиппова Е.С. Ипотека/Л.Ю. Ипотека и перспективы ее развития в России. М.: Эксмо,2006.-336с. - (Юр. Консультация)
6. Довдиенко, Ирина Викторовна Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. Пособие для студентов вузов/ И.В. Довдиенко, В.В. Черняк.- М.:ЮНИТИ-ДАНА,2005.-464с.
7. Жилищ. Кредит(ипотека): учебно-практическое пособие/ Под ред. Докт. Экон. Наук проф. Ю.Ф. Симионова.- М.: ИКЦ» МарТ»; Ростов-н/Д: Изд-й центр «Март», 2005.-240с.(серия «безупречные документы»)
8. Иванченко В. Социальное значение и перспектива жилищного кредитования // Экономист. - 2008. - N 11. - С.75-82.
9. Ипотека - особый вид залога // Экономика и жизнь. - 1998. - Июнь (N 23). - С.22.
10. Капков А. Будет ипотека - будет дом // Ваше право. - 1998. - N 21.
11. Каменецкий, Михаил Ильич. Ипотечное кредитование на рынке жилья(народнохозяйственный и региональный аспекты)/ М.И. Печатникова.-М.: Издательство»Дело и Сервис»,2006.-272с.
12. Кричевский Н.А. Калинин М.И. Ипотечное жилищное кредитование.-М.: Издат-ко-торговая корпорация «Дашков и K», 2006.-228с.
13. Погорелова Ю. Ипотека с копилкой // Коммерсантъ-Деньги. - 2008.
14. Данные аналитической службы МИАН

**Приложение 1. Ипотека в условиях кризиса**

**Регионы России:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Параметры ипотечного кредита** | **Санкт-Петербург** | **Краснодар** | **Калуга** | **Тюмень** | **Н. Новгород** | **Пермь** | **Казань** | **Белгород** | **Волгоград** | **Екатеринбург** |
| **Валюта кредита** | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ | Рубли РФ |
| **Первоначальный взнос** | 20% | 30% | 30% | 10% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 25% |
| **Max сумма кредита, руб** | 300 000 | 350 000 | не более 70% от стоимости объекта | 100 000 | не более 70% от стоимости объекта | - | - | не более 70% от стоимости объекта | - | - |
| **Min сумма кредита, руб** | 8 000 000 | 8 000 000 | 8 000 000 | 8 000 000 | 4 000 000 | 4 000 000 | 5700000-7000000 |
| **Срок кредита** | 3-20 лет | 3-20 лет | 3-28 лет | 3-30 лет | 3-30 лет | 3-20 лет | до 30 лет | 3-27 лет | 3-30 лет | до 30 лет |
| **Процентная ставка** | 14,5-17,5% | 15,5-18,00% | 13,50% | рассчитывается индивидуально | от 13,50% | 17,50% | рассчитывается индивидуально | 12,75-16,00% | рассчитывается индивидуально | от 14,5% |
| **Основные требования к заемщикам:** | | | | | | | | | | |
| возраст заемщиков | не менее 18 лет, на момент погашения кредита не более 65 лет | | | | | | | не менее 18 лет, а на момент погашения кредита не более 75 лет | | |
| стаж на последнем месте работы | не менее 6 месяцев для работников по найму с подтверждением дохода по форме 2 НДФЛ, для собственников бизнеса необходимо подтвердить доход за последний год | | | | | | | | | |
| **Основные требования к предмету залога:** | | | | | | | | | | |
| предмет залога | квартира или жилой дом с земельным участком (вторичный рынок) | - | любые жилые помещения (кроме отдельных комнат) | квартира либо отдельно стоящий дом, коттедж/таунхаус для постоянного проживания | - | квартира или жилой дом с земельным участком (вторичный рынок) |  | квартира в многоквартирном доме, а также отдельно стоящий жилой дом/коттедж для постоянного проживания | жилое помещение | квартира, либо отдельно стоящий дом/коттедж/таунхаус для постоянного проживания |
| расположение | предмет залога должен располагаться на соответствующей территории субъекта РФ | | | | | | | | | |

**Приложение 2.** «**Изменение характеристик типового заемщика в условиях кризиса»**

**Изменение характеристик типового заемщика в условиях кризиса**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Характеристики типового заемщика** | **2007 – 2008 гг.**  **(докризисный период)** | **2009 г.** |
| **Возраст заемщика, лет** | 30-35 | 35-55 |
| **Предмет ипотеки** | вторичный рынок,  новостройки | вторичный рынок |
| **Категория работника** | по найму | по найму |
| **Общий стаж работы / стаж работы на последнем месте** | - / 1 год | 8 лет / 1,5 года |
| **Подтверждение дохода справкой по форме 2-НДФЛ** | 50% | 100% |
| **Ежемесячный совокупный доход семьи заемщика, руб.** | 60 000 | 100 000 |
| **Первоначальный взнос** | 10-15% | 30-40% |
| **Ежемесячное соотношение платежа к доходу** | 50% к 50% | 35% к 65% |
| **Средний размер ипотечного кредита Москва / Регионы, руб.** | 4 500 000 / 737 000 | 2 400 000 / зависит от региона |
| **Средневзвешенный срок кредитования, лет** | 16 | 12,5 |
| **"Группа риска" по профессиональному признаку** | Владельцы малого и среднего бизнеса, представители игорного бизнеса и творческих профессий, работники сферы услуг | Владельцы малого и среднего бизнеса, сотрудники финансовых, девелоперских компаний, работники металлургической промышленности, представители творческих профессий |
| **"Группа доверия" по профессинальному признаку** | IT-специалисты, бухгалтеры, сотрудники финансовых, девелоперских компаний, работники металлургической промышленности, нефтяной индустрии, занятые на производстве | Государственные служащие на руководящих должностях, работники, занятые в сфере производства продуктов питания, бухгалтеры |