**Филиал НОУ ВПО «СФГА» в г. Омске**

**Факультет Государственной службы и финансов**

**Специальность «Менеджмент организации»**

**Курсовая работа**

**Дисциплина: Инвестиции и инвестиционная стратегия.**

**Тема: Особенности ипотечного кредитования в России. Ипотечный**

**кредит – кабала или выгодное капиталовложение?**

Выполнила студентка 5 курса

Гумерова З.Ш.

Проверил: к.э.н., доцент

Мельничук В.А

Омск 2008г.

Содержание

Введение

1. Оценка доступности жилья в России
2. История ипотеки
3. Понятие ипотеки и ее сущность

3.1 Ипотека как инструмент дополнительного заработка

3.2 Ипотека – стимул улучшения демографической ситуации

3.3 Страхование ипотечного кредита

3.4 Ипотека «в законе»

3.5 Коммерческая ипотека

1. Плюсы и минусы ипотеки

4.1 Подводные камни кредитования

4.2 Поможет ли «материнский» капитал

4.3 Выгодная ипотека

4.4 Ипотечные льготы

4.5 Ипотека без риска

1. Ипотечное кредитование в мире

5.1 Национальные системы ипотечного кредитования

5.2 Влияние американского ипотечного кризиса на развитие ипотечного кредитования в России

1. Прогнозы на будущее – мнение специалистов

Заключение

Список литературы

ВВЕДЕНИЕ

«Утром деньги – вечером стулья» - знаменитое предложение Ильфа и Петрова теперь никого не заманит. Мы привыкли к удобству и выгоде. Отвыкать, естественно, не хочется. Именно поэтому сейчас мало кто готов копить на жилье или ждать наследства… Жилье в кредит – именно то, что нужно.

Сначала мы получаем квартиру, а уже потом выплачиваем ипотечный кредит. Так и рождается актуальная для современников формула: «Покупка жилья = жилье в кредит = ипотека».

Между тем и, не смотря ни на что, ипотека по-прежнему в числе приоритетных направлений банковской розницы.

Глобальный кризис ликвидности не замедлил темпы развития российского рынка ипотечного кредитования: в первом квартале 2007 года темпы роста составляли 19%, во втором – 25%, а в третьем – 29%, притом, что общая динамика рынка розничного кредитования заметно снизилась.

Ощутимого увеличения процентных ставок по ипотечным кредитам в крупнейших банках не произошло, ссуды выдаются в прежнем объеме. Более того, в третьем квартале 2007 года было выдано ипотечных кредитов больше, чем за предыдущий период.

Однако стоит заметить, что осенью в связи с неблагоприятной ситуацией на мировых финансовых рынках небольшие региональные банки испытывали острую нехватку ресурсов для развития ипотечного бизнеса или же стали относиться более осторожно к выдаче кредитов, ужесточили требования к заемщикам.

Но ипотечное кредитование все является перспективным направлением банков. И все больше инвесторов уделяют внимание ипотечному виду кредитования. Ипотека активно набирает свои обороты.

Сейчас аналитики задаются вопросом, будет ли ипотека дорожать в наступившем 2008 году.

Банки заявляют о преимуществах покупки жилья в кредит: экономия времени, уверенность в будущем, право на льготы, различные выгоды и независимость от уровня инфляции.

Целью данной работы является: а) выяснить, действительно ли ипотека настолько выгодна как об этом говорят; б) обосновать, что ипотечное кредитование является перспективным направлением банковской деятельности; в) доказать, что ипотечный кредит есть капиталовложение, а соответственно, является выгодной инвестицией.

1. ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИИ

На современном этапе реформирования жилищной сферы в России основная задача государственной жилищной политики – разработка механизмов повышения доступности жилья для различных категорий населения. В настоящее время осуществляется приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Основным инструментом его реализации служит федеральная программа «Жилище» на 2002-2010 годы, включая входящие в ее состав подпрограммы с изменениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 года. Для достижения намеченных целей и количественного и качественного обоснования принимаемых решений необходим постоянный мониторинг рынка жилья для населения.

В международной практике термин «доступность жилья» означает возможность приобретения жилья потребителем. Основное влияние на доступность жилья оказывают следующие факторы: стоимость жилья; стоимость ипотечного кредита (процентная ставка) и другие условия ипотечного кредитования; совокупный доход домохозяйства, а также величина налога на недвижимость, уровень платы за жилищно-коммунальные услуги, размер страховых выплат и т.д.

В силу многообразия указанных факторов оценка доступности жилья может осуществляться с использованием целого ряда показателей. Кроме того, из-за локального характера рынков жилья и высокой территориальной дифференциации доходов населения и уровня развития ипотечного кредитования анализ факторов и показателей доступности жилья необходимо проводить не только и не столько по Российской Федерации в целом, но и в региональном и муниципальном разрезе.

Наиболее важным фактором, влияющим на доступность приобретения жилья, являются доходы населения. Рост доходов населения увеличивает платежеспособный спрос на жилье, что в условиях превышения спроса над предложением приводит к росту цен на жилищном рынке. Данные по отдельным субъектам Российской Федерации подтверждают существование такой зависимости (рис. 1). В целом по всем регионам России коэффициент корреляции между названными показателями составил 0,75. это означает, что изменение доходов населения оказывает заметное влияние на уровень цен на жилье.

Рис. 1. Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на первичном и вторичном рынках в среднем за 2006 г. и денежные доходы на душу населения в 2006 г.



Кроме собственных сбережений, формируемых за счет получаемых доходов, для приобретения жилья домохозяйства могут воспользоваться заемными средствами.

На рис. 2 прослеживается четкая связь между задолженностью по ипотечным жилищным кредитам (в расчете на одного человека) и средними доходами населения в ряде регионов Российской Федерации. В целом по России коэффициент корреляции между данными показателями составил 0,73, то есть ипотечное жилищное кредитование развивается в основном в регионах с высоким уровнем среднедушевых доходов населения.

Рис. 2. Объемы задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.01.2007 г. и денежные доходы на душу населения в 2006 г.



Распространено мнение, что именно развитие ипотечного жилищного кредитования способствует росту цен на жилье, снижая тем самым доступность его приобретения. Однако, как было показано выше, ипотечное кредитование наиболее активно развивается в регионах с высокими доходами населения, которые в сочетании с ограниченными объемами предложения качественного жилья и определяют рыночные цены. Непосредственное же влияние ипотечного кредитования пока менее существенно вследствие того, что удельный вес сделок, совершаемых с помощью ипотечных кредитов, невелик. По данным Федеральной регистрационной службы и расчетам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, доля сделок с использованием ипотечных кредитов на рынке жилья в России составила около 6% в первом полугодии 2006 года (примерно 4% - в 2005 году). По отдельным округам в первом полугодии 2006 года она колебалась от 2 до 11 % (рис. 3).

Рис. 3. Доля сделок с использованием ипотечных кредитов на рынке жилья в России (в процентах).



Проведенный анализ в целом свидетельствует о постепенном повышении доступности приобретения жилья в России. В 2004-2006 годах доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, увеличилась с 9 до 19%, то есть более чем вдвое, несмотря на то, что в 2006 году рост цен на жилье опережал рост доходов населения.

2. ИСТОРИЯ ИПОТЕКИ

Слово «ипотека» кажется современным. Предположения, что это очередной неологизм на рынке недвижимости появился совсем недавно, даже не ставятся под сомнения. Однако, это далеко не так.

История слова «ипотека» уходит своими корнями в древнюю эпоху – она зародилась в Греции в шестом веке до нашей эры. Термин ввел архонт Солон - «ипотека» значит «подставка, подпорка». И действительно, это значение было буквальным. Так назывался столб, он устанавливался на границе земли, принадлежащей заемщику земли. На столбе отмечалась сумма, которая являлась денежным обеспечением занятой территории. Несколькими веками позже столбы сменили книги, которые также назывались ипотечными.

Римская империя, как наследница греческого периода расцвета, также не обошлась без ипотеки. Римляне пошли дальше – стали создавать подобия нынешних ипотечных банков. Еще через век для таких организаций было создано специальное законодательство. Государственные деятели, понимая всю выгоду ипотеки для власти и народа, старались обеспечить ипотеке максимум развития. К примеру, льготные ипотечные кредиты предоставлялись вдовам и сиротам. Первоначально этот залог распространялся лишь на орудия труда. Затем ипотека стала доступна и для покупки недвижимости. Тогда же были заложены основы современного вида ипотеки: закладываемое имущество оставалось собственностью заемщика, а при несоблюдении договора кредитор мог заполучить ее и продать для погашения всех долгов.

Поддержка государства выражалась в том, что создавались различные вариации ипотеки. На основании закона появлялись виды ипотек: на имущество должников налога, на собственность опекунов и даже ипотеки жены на имущество мужа. Ипотечные кредиты различались по времени и важности. Практически все сделки требовали контроля со стороны властей.

Завершение античной эпохи на время прекратило развитие ипотеки. Она появилась вновь только через несколько веков – в Средневековый период Европы. В IVX веке ипотека возрождается в Германии. Два века спустя подобные сделки начинают заключать и во Франции. Чаще всего залогом выступали имения. Сделка считалась заключенной после того, как в особую книгу вносилась запись об ипотеке.

3. ПОНЯТИЕ ИПОТЕКИ И ЕЕ СУЩНОСТЬ

Отечественные чиновники и финансисты убеждают нас, что Россию экономический катаклизм обошел стороной. Но независимые эксперты говорят, что банки сокращают объемы кредитования и поднимают ставки.

Да и стоит ли сейчас брать кредит или подождать, когда непогода на финансовых рынках «рассосется» и ставки пойдут вниз?

Уже в конце 2006 года у лидеров ипотечного рынка ставки поднялись на 0,5 – 2%. Первоначальный взнос, который раньше составлял от 0 до 20% от стоимости жилья, теперь поднялся до 30, а то и до 70%.

Портрет среднего ипотечного заемщика сейчас выглядит так: ему 28 – 45 лет, он работает наемным сотрудником. Как правило, у заемщика стабильные средние доходы, при этом он достиг определенной устойчивости материальной и социальной положения.

Как считают эксперты, дорожать жилье будет в тех регионах, которые активно привлекают инвестиции и имеют потенциал с точки зрения уровня жизни. А также в крупных городах, претендующих на роль локальных столиц: например, в Новосибирске, Екатеринбурге, Владивостоке и Краснодаре. Здесь сейчас жилье дешевле московского в 2-5 раз, а со временем будет уступать столичному всего на 20-30%.

3.1 ИПОТЕКА, КАК ИНСТРУМЕНТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ЗАРАБОТКА

Давайте для начала разберемся, что такое «ипотека». Ипотека – долгосрочный кредит, который выдается на приобретение или под залог жилья (недвижимости). Эксперты считают, что, правильно выстроив финансовую тактику, благодаря ипотеке можно еще и неплохо заработать. Но для этого нужны временные свободные деньги, около 500-750 тысяч рублей и плюс иметь возможность оплачивать кредит банку в размере 125-150 тысяч рублей в месяц. А также срок кредитования, на протяжении которого не оплачивается налог на доход от продажи квартиры, будет составлять три года.

Приведем такой пример: человек купил квартиру, при этом оформил кредит в банке на три года под 12% годовых. Есть первоначальный взнос, который составляет не менее 10% от стоимости квартиры. Получается, чем больше сумма первоначального взноса, тем выше прибыль от инвестиционного проекта. И уже по истечению трех лет и полного погашения кредитной задолженности необходимо продать квартиру и сделать подсчет на прибыль.

Для инвестиционного проекта, необходимо покупать квартиру на рынке вторичного жилья, потому что снижаются финансовые риски, по сравнению с первичным. Опять возьмем для примера такую ситуацию: столичная двухкомнатная квартира в новостройке с уже сделанным ремонтом будет стоить около 5 млн. рублей. Берем эту сумму за основу и рассчитаем проектный эффект при двух вариантах первоначального взноса за квартиру: 1 – взнос 10%, то есть 500 тысяч рублей и 2 – 50% - 2,5 млн. рублей. В первом случае ежемесячный платеж на погашения кредита будет равняться 150 тысяч рублей, во втором – 83 тысячи рублей.

Рассчитываем дальше, если средний рост цен на жилую недвижимость составит 15% в год, то, продавая квартиру через 3 года, ее сумма составит 7,6 млн. рублей. Из таких расчетов имеем доход в 2,6 млн. рублей. При увеличении в два раза, то есть на 30%, тогда продаем квартиру за 11 млн. рублей, доход будет равен 6 млн. рублей. Естественно, квартира продается не для проживания, чтобы еще увеличить прибыль и снизить расходы по проекту, будем сдавать ее в аренду. В течение трех лет доход от аренды составит 1,2 млн. рублей, то есть 32 тысячи рублей в месяц. Совокупный доход при увеличении цены в год на: 15% составит 3,7 млн. рублей, на 30% - 7,2 млн. рублей.

В начале 2006 года цены на московские квартиры увеличились на 12%, это приводит к тому, что годовой рост цен может достичь отметки в 42-45%.

Из описанного следует вывод, что ипотека является готовым инструментом для частного инвестора и новым способом дополнительной финансовой прибыли.

3.2 ИПОТЕКА – СТИМУЛ УЛУЧШЕНИЯ ДЕМОГРАФИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

Для России повышение рождаемости сейчас является одной из главных задач. Правительство выделяет «материнские капиталы» за рождение второго ребенка, однако, вряд ли этих денег хватит на приобретение жилья, особенно в крупных городах России.

В настоящее время на рассмотрении находится предложение по выделению из правительственного бюджета субсидий, в размере 30% от стоимости квартиры при рождении второго ребенка и 40% при рождении третьего.

Владимир Путин утвердил концепцию демографической политики России до 2025 года и поручил правительству в течение трех месяцев разработать план мероприятий по ее реализации в 2008 – 2010 годах.

Так, в Омске вручено первое свидетельство о предоставлении компенсации расходов по погашению ипотечного кредита семье, в которой родился второй ребенок. На 2008 год в областном бюджете заложено 100 млн. рублей для материализации этой государственной поддержки. По данным агентства жилищного строительства, уже более 140 семей омской области обратились за компенсацией.

Право на получение компенсации имеют семьи, которые приобрели жилье по ипотеке после 1 января 2007 года.

В 2008 году более 300 млн. рублей будет направлено из областного бюджета на реализацию целевой программы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в омской области до 2010 года». Размер компенсации установлен в сумме 200 тысяч рублей. Но не позднее даты рождения или усыновления ребенка. Одним из важнейших условий для предоставления компенсации является наличие текущей задолженности по кредиту, а также внесение в счет его погашения суммы не менее размера компенсации (200 тысяч рублей). Таким образом, около 500 омских семей получат государственную поддержку.

Также, порядка 170 млн. рублей планируется инвестировать в строительство многоквартирных жилых домов. Эти квартиры будут предоставлены жителям Омска при использовании семьями ипотечного кредита.

3.3 СТРАХОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» требует обязательного страхования только самого залога. Сегодня страхование – обязательное условие при оформлении ипотеки. Ипотечное страхование позволяет защитить интересы заемщика и гарантировать банку возврат денежных средств. Так, если наступит страховой случай, то страховая компания погасит ипотечный кредит в банке за заемщика и выдаст ему оставшуюся сумму по страховому договору.

Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» требует обязательного страхования только самого залога, то есть приобретаемой с помощью займа квартиры, от повреждения и полного уничтожения. За долгий срок, пока заемщик будет возвращать долг, с ним самим может что-нибудь случиться, поэтому многие банки требуют, чтобы заемщик дополнительно страховал свою жизнь и трудоспособность и риск утраты права собственности на жилье (титул).

Сегодня ипотечное страхование подразумевает три вида страхования – это комплексный продукт: страхование имущества, то есть самой квартиры, страхование жизни и здоровья заемщика, который берет ипотечный кредит, и страхование титулу квартиры.

Так, страхование жизни и трудоспособности предусматривает возникновение таких страховых случаев, как утрата заемщиком трудоспособности из-за несчастного случая, приведшего к инвалидности 1-й или 2-й группы.

Страховать титул (право собственности на недвижимость) одни банки требуют на весь период ипотечного кредитования, а другие – только на три года (срок исковой давности по недействительным сделкам). В основном банки настаивают на страховании этого риска на вторичном рынке жилья.

Несмотря на то, что страхование при ипотеке является общепринятой мировой практикой, для большинства наших сограждан страховые выплаты оказываются тяжелой ношей.

Страхование жилья составляет 0,3 – 0,5 % суммы страховки и зависит от того, какие у дома перекрытия, от общего технического состояния жилья, наличия отделки и прочего. Тариф на страхование жизни и трудоспособности заемщика ипотечного кредита изменяется в пределах 0,3-1,5 %. На него влияют возраст заемщика, состояние его здоровья, характер профессиональной деятельности. Иногда банки требуют застраховать также жизнь заемщика, если его доходы учитывались при определении размера кредита. При страховании титула имеет значение юридическая чистота жилья. Тариф по этому риску составляет 0,2 – 0,7 %.

Заявляемые банками средние тарифы по страхованию – 1% от всего ипотечного кредита. Но размер страховых выплат увеличивается вместе с возрастом клиента, и годам к пятидесяти это будет уже 2%. К тому же заемщик может выбрать страховую компанию только из списка, предоставленного банком.

Заемщик должен иметь в виду, что договор ипотечного страхования заключается на период действия кредитного договора с банком. При досрочном погашении кредита банк уведомляет страховую компанию, и договор страхования прекращает свое действие. При этом страхователю возвращается неиспользованная часть уплаченных взносов.

3.4 ИПОТЕКА «В ЗАКОНЕ»

Сегодня специалисты многих банков, выдающих ипотечные кредиты, неохотно рассказывают своим клиентам о том, что они имеют право на применение имущественного налогового вычета, а еще реже работники кредитных организаций объясняют, как это право реализовать. Так, многие заемщики, неправильно указав цель использования кредита, уже не могут претендовать на получение имущественного вычета.

Согласно Налоговому Кодексу РФ, заемщик ипотечного кредита имеет право на имущественный налоговый вычет в сумме, израсходованной на строительство либо покупку квартиры (дома) на территории РФ. При этом имущественный вычет включает сумму, потраченную на покупку (строительство), и сумму процентов по ипотечному кредиту.

Итак, каким образом можно получить имущественный налоговый вычет при покупке квартиры в кредит, и какие документы для этого нужны?

Один раз в жизни покупатель недвижимости может получить имущественный налоговый вычет, в том числе по квартире или дому, купленных в кредит. Это означает, что с суммы, потраченной заемщиком на приобретение квартиры, государство не будет взимать подоходный налог, ставка которого составляет сегодня 13%. Под уменьшение налогооблагаемой базы попадает не только стоимость квартиры, но и сумма процентов.

Общий размер имущественного налогового вычета, согласно ст. 220 НК РФ, не может превышать 1.000.000 рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли в ней.

Существует два способа получения налогового вычета.

Во-первых, по окончании налогового периода (года) необходимо подать налоговую декларацию с приложением письменного заявления, а также копий документов, подтверждающих право на имущественный налоговый вычет, и платежных документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств в налоговую инспекцию по месту жительства в срок до 1 мая следующего года.

Во-вторых, до окончания налогового периода (года) необходимо подать письменное заявление, а также копии документов, подтверждающих право на имущественный налоговый вычет, и платежных документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств в налоговую инспекцию по месту жительства для получения права (уведомления) на вычет, с последующим предоставлением данного документа работодателю или налоговому агенту.

Для получения имущественного налогового вычета следует написать заявление и приложить к нему: документы, подтверждающие право собственности на квартиру (договор на приобретение квартиры или право на квартиру в строящемся доме), акт о передаче квартиры, платежные документы, подтверждающие факт оплаты расходов, включаемых в налоговый вычет (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о получении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы), кредитный договор.

Говоря о сроках «возвращения» денег покупателю недвижимости, эксперты утверждают, что после того как налогоплательщик сдал декларацию, налоговый инспектор рассматривает ее в течение трех месяцев. В соответствии с п. 6 ст. 78 НК РФ, возврат сумм налога налоговая инспекция обязана осуществить в течение месяца со дня получения заявления о возврате. Вместе с тем, на основании ст. 88 НК РФ, налоговыми инспекторами может проводиться камеральная проверка предоставленных им документов налогоплательщиком в течение трех месяцев.

После того как, инспекция рассмотрела декларацию и дала положительный ответ, налогоплательщик должен написать заявление с просьбой о перечислении ему суммы вычета на свой банковский счет. Так, в течение месяца налоговые органы осуществляют платеж на банковский счет налогоплательщика.

Любой россиянин знает, что ипотечный кредит – это кредит под залог недвижимости. Но до сих пор не всем ясно, кто является в итоге собственником квартиры – покупатель или банк?

В соответствии с договором купли-продажи, собственником квартиры становится покупатель (заемщик), при этом в свидетельстве о собственности на квартиру появляется запись об обременении (то есть об ограничении некоторых прав заемщика), констатирующая, что квартира находится в залоге у банка. После окончательного погашения кредита обременение снимается.

Какие же ограничения налагаются на права покупателя? чего не должен делать заемщик с квартирой, пока не выплатит кредит?

Во-первых, не отчуждать (не продавать, не дарить) жилое помещение, не осуществлять его последующую ипотеку. Во-вторых, не сдавать квартиру внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его имущественными правами третьих лиц – без предварительного письменного согласия залогодержателя (банка).

Основное право банка – это обратить взыскание на предмет залога в случае нарушения заемщиком условий кредитного договора. При этом квартира будет выставлена на публичные торги по рыночной цене. После ее реализации часть средств, в размере задолженности по кредиту, начисленным процентам, штрафам, предусмотренным кредитным договором (за вычетом расходов, связанных с реализацией предмета залога), будут удержаны банком, а оставшаяся часть средств возвращена «неудавшемуся» заемщику.

3.5 КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА

Коммерческую ипотеку в нашей стране эксперты называют слаборазвитой. И этому есть разумное объяснение. Высокие процентные ставки, маленький срок кредитования, а также существенный недостаток в законах, регулирующий данный вид кредитования.

В частности, закон не позволяет фирмам оформлять закладную на недвижимость до момента заключения сделки купли-продажи, что является большой проблемой для банков. Нежелание банков предоставлять кредиты на приобретение нежилых помещений под залог этих помещений, связано еще и с отсутствием схем, одинаково обеспечивающих безопасность и гарантии проведения сделки для всех сторон – банка, заемщика и продавца.

Тем не менее, коммерческая ипотека является для многих желающих приобрести нежилую недвижимость наиболее подходящим вариантом. И, не смотря на видимые недостатки, становится все более востребованной. Причина – постоянно растущие цены на недвижимость и, соответственно, арендные ставки. К тому же, западный опыт показывает, что грамотная эксплуатация коммерческой недвижимости дает хорошую доходность.

Такой продукт в настоящее время предлагают лишь несколько банков, при этом, не смотря на заявляемые стандартные параметры кредитного продукта, часто применяется индивидуальный подход к каждой сделке. Таким образом, пока рано говорить о массовом рынке кредитов на покупку коммерческой недвижимости – эти сделки пока единичны.

Условия предоставления кредитов на коммерческую недвижимость в целом у банков не отличаются. Ипотеку предоставляют предпринимателям с регистрацией РФ на срок от 3 до 5 лет с процентными ставками 13-18 %. Основными требованиями также являются прозрачность и публичность компании, доступ к отчетности, правильность оформления документов и, разумеется, работающий бизнес.

4. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ИПОТЕКИ

Высокие кредитные ставки, недостаточный ассортимент продуктов, низкая информированность населения о возможностях ипотеки ограничивают доступ к ней, отмечает в своем исследовании Федеральная антимонопольная служба (ФАС). Банки с выводами согласны, однако исправить ситуацию обещают только после того, как преодолеют последствия кризиса ликвидности.

В настоящее время населению известны только три государственные жилищные программы: национальный проект «Доступное жилье», «Молодая семья» и программа «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». При этом 69% россиян либо не знают подробностей этих программ, либо пессимистично оценивают их перспективы. Банкам о них известно, но участвовать в их реализации им невыгодно.

В ряде регионов наблюдается монополизм крупных банков и явная поддержка местных кредитных организаций со стороны властей субъектов, что не позволяет создать конкурентную среду.

4.1 «ПОДВОДНЫЕ КАМНИ» КРЕДИТОВАНИЯ

Если вы собрались оформить кредит или ипотеку, то надо требовать выдачу на руки контракта для ознакомления. Если же вам не представляют данный документ, то лучше не сотрудничать с этим банком. Ипотечный вид кредитования является одним из самых ответственных видов кредита.

Годовые проценты часто служат визитной карточкой банка, ведь именно на них в первую очередь обращает внимание клиент. Но кроме годовых выплат существуют и другие платежи, такие как комиссия за рассмотрение заявки клиента, комиссия за факт выдачи самого кредита, сумма за ведение счета и оформление договора купли-продажи. Заемщику так же могут предложить оплатить нотариальное оформление договора ипотеки, которое составляет 1% от суммы кредита.

На первый взгляд это не много, но, учитывая стоимость квартиры, то это выйдет в копеечку. Покупатель должен будет заплатить оценку будущей квартиры, государственную пошлину за регистрацию договора купли-продажи, страховую премию. Но банк может потребовать, чтобы оценка проводилась компанией, которая сотрудничает с ними. Также нужно знать, что пока кредит не выплачен до конца, покупатель не имеет право ни продавать, ни дарить. Сдавать квартиру можно только при согласии банка. Покупатель должен ежемесячно выплачивать деньги, придерживаясь срока, указанного в договоре, иначе банк вас оштрафует.

И еще один момент!

Штрафы и пени оплачиваются в первую очередь. То есть, если вы внесли ежемесячную сумму, то банк вычитает из этой суммы штраф и получается, что вы снова не доплатили, соответственно снова штраф. Если покупатель постоянно нарушает сроки выполнения финансовых обязательств, то квартиру по иску банка могут продать. В этом случае банк вернет покупателю разницу между продажной стоимостью квартиры и непогашенным кредитом, и добавят проценты и другие обязательные платежи в пользу банка. Чтобы этого избежать, прежде чем ставить свою подпись, надо внимательно изучить договор.

4.2 ПОМОЖЕТ ЛИ «МАТЕРИНСКИЙ» КАПИТАЛ

Итак, 1 января 2007 года свершилось то, о чем давно говорили. Уже год в России родившим второго ребенка начисляется материнский капитал, который, впрочем, можно будет использовать лишь через три года. А теперь эти капиталы можно будет вложить в жилье. Разберемся в двух аспектах: что смогут приобрести семьи с двумя детьми и окажет ли этот приток капитала влияние на рынок недвижимости.

Премьер Виктор Зубков подписал постановление правительства РФ, утверждающее правила направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий. Согласно документу, средства материнского капитала, а точнее 250 тысяч рублей, получаемого семьей после рождения второго или последующего ребенка, можно будет направить на первый взнос по ипотеке или погашение кредита, а также на жилое строительство.

Надо заметить, что буквально все регионы России отмечают резкий всплеск рождаемости в 2007 году. Социологи размышляют о том, что же оказало такое влияние. Но действительно ли эти деньги могут быть направлены на рынок недвижимости, и что на нем можно будет приобрести, исходя из сегодняшних реалий?

Учитывая стоимость дачных домиков и не только в Подмосковье, но и в регионах, это как минимум 200 тысяч рублей. Но жить зимой в таком доме нельзя, поэтому все внутреннее оснащение может потянуть еще на несколько десятков, а то и сотен тысяч рублей. При этом, для строительства даже небольшого домика, нужно иметь участок земли, как минимум две сотки. Найти такой участок нужно еще постараться.

В общем, если оценивать влияние этих цифр на рынок загородной недвижимости, то ими можно спокойно пренебречь – как величиной, просто несоизмеримой со средней ценой дома в Подмосковье в 500 тысяч долларов. Особенно с учетом того, заявления на материнский капитал пока исчисляются всего лишь десятками тысяч рублей.

Оценивая влияние, которое может повлечь за собой использование материнского капитала именно для этой цели, можно отметить, что на московский рынок жилья оно не окажет никакого влияния, а вот подогреть региональный рынок может. Чтобы дать более точную оценку, надо понимать какое количество денег окажется в руках населения на начало 2010 года и соотнести его с объемом рынка, в том числе ипотечного кредитования.

4.3 ВЫГОДНАЯ ИПОТЕКА

Все больше людей, желающих изменить свои жилищные условия в качественно лучшую сторону, обращаются к ипотечному кредитованию. Действительно – удобный способ получить хорошую квартиру. Не выкладывая сразу внушительную сумму. Вот только пожелания покупателя не всегда совпадают с интересами банка.

Выбирая квартиру в строящемся доме, потребитель в первую очередь обращает внимание на цену квартиры, получается очень выгодная покупка. Только вот банк не хочет давать кредит под «будущее» жилье. Для него такой кредит является рискованным, поскольку его обеспечением служит квартира в еще не возведенном доме. При этом сама процедура кредитования усложняется – заемщик должен предоставить пакет дополнительных документов: разрешение на строительство, проектную декларацию, учредительные документы застройщика и т. д. в общем, процесс растягивается на долгие месяцы, а цена тем временем растет вместе с самим домом.

Выход из ситуации, не желая отталкивать клиентов, нашли сами застройщики с банками. Их совместные программы – оптимальный вариант для всех участников рынка новостроек. В первую очередь, такое сотрудничество позволяет снизить сроки рассмотрения заявки на кредит. С клиента снимается необходимость собирать дополнительные документы, так как объекты компании, с которой сотрудничает банк, уже прошли аккредитацию, и все документы по ним проверены. Более того, клиенту не потребуется предоставлять поручителей по кредиту или закладывать имеющуюся недвижимость – в случае неплатежеспособности клиента банк сможет возместить свои затраты продажей квартиры.

Причем ставки по кредиту в рамках таких совместных проектов выгодно отличаются от среднерыночных.

Специалисты отмечают, что покупка квартиры с использованием ипотеки на стадии строительства – не только возможность приблизить желанные квадратные метры и сэкономить. Это еще и очень выгодное финансовое вложение – ведь рост стоимости жилья значительно превосходит расходы по кредиту.

Рассмотрим, можно ли сделать ипотеку дешевле роста цен.

Официальные данные статистики утверждают, что в Российской Федерации рост стоимости недвижимости не превышает 24-26%. Если же ориентироваться на наблюдения из собственной жизни и опыта, знающих риэлторов и экономистов, он составляет не менее 40-50% в год.

Итак, согласно официальным данным, рост стоимости однокомнатной квартиры, оцененной в 1 млн. рублей, в год составит 260 тысяч рублей, а по оценкам наших специалистов – 400-500 тысяч рублей, согласно реальному росту стоимости недвижимости.

Максимальная сумма, которую семья с ежемесячным доходом в 25 тысяч рублей может откладывать на приобретение жилья или же, например, на погашение кредита, составляет 15 тысяч рублей. Путем простых математических вычислений мы получаем интересный результат. Откладывая в течении года по 15 тысяч рублей в месяц, семья накопит 180 тысяч рублей, тогда как цена на квартиру с первоначальной – в 1 млн.рублей возрастет на 260-500 тысяч рублей за тот же год. То есть рост стоимости жилья с лихвой покрывают всю накопленную сумму. И, замечу, что при этом нет речи о ежегодном росте официальной инфляции, которая в этом году составляет 11%.

Многие заемщики задаются одним вопросом, – в какой валюте лучше брать кредит?

Падение доллара оказывает на ипотечных заемщиков особый психологический эффект. Несмотря на то, что кредиты в валюте обходятся дешевле, желание дистанцироваться от неустойчивого доллара все сильнее. Это привело к тому, что доля валютных кредитов сократилась на треть со второго по третий квартал 2007 года.

На сегодняшний день выгоднее кредит брать в долларах. Но ипотечные кредиты берутся на 15-20 и более лет, поэтому для ипотечных заемщиков по-прежнему остается актуальным правило: валюта, в которой получают зарплату, равна валюте, в которой берут кредит.

4.4 ИПОТЕЧНЫЕ ЛЬГОТЫ

Правительство Москвы одобрило среднесрочную жилищную программу «Москвичам – доступное жилье» на период 2007-2009 годов. Программа предусматривает мероприятия по повышению доступности жилья для граждан, проживающих в Москве не менее 10 лет.

В частности, мероприятия по сокращению очереди граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; семей – очередников, ожидающих или воспитывающих малолетних детей, в том числе многодетных и молодых семей.

Семья с тремя и более несовершеннолетними детьми освобождаются от уплаты выкупной стоимости 30 кв. метров площади квартиры, покупаемой у города с рассрочкой платежа или с использованием социальной ипотеки. Или списывается выкупная стоимость от 10 до 18 кв. метров площади квартиры, предоставленной городом по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, при рождении детей в течение срока действия договора. Также программа предусматривает уменьшение первоначального взноса при покупке жилья у города с рассрочкой платежа или ипотечным кредитованием в зависимости от наличия и количества детей.

Более того, столица приступила к выполнению второго этапа жилищной программы «Молодой семье – доступное жилье». Семьи с детьми, участвующие в молодежной жилищной программе, освобождаются от оплаты части невыплаченной стоимости жилья. К ним относятся очередники, стоящие на учете семей, нуждающихся в жилье.

Общая сумма долга уменьшается на размер стоимости списываемых 30 квадратных метров. Следовательно, и ипотечный кредит рассчитывается уже совсем по-другому. Он становится в полтора раза меньше.

Также используются средства материнского капитала, но не ранее 2010 года.

4.5 ИПОТЕКА БЕЗ РИСКА

В ближайшем будущем на рынке ипотечного кредитования появится новый посредник в лице депозитария. Правительство внесло в Госдуму поправки в закон об ипотеке, об ипотечных ценных бумагах и о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, которые уточняют порядок перехода прав по закладным и вводят институт депозитарного учета.

Основной идеей и целью законопроекта является повышение юридической безопасности и сокращение времени на осуществление передачи крупных «пулов» закладных. Законопроект направлен на определение прав и обязанностей законных владельцев закладных, права на которые учитываются в депозитарии, должника по таким закладным и соответствующего депозитария.

Снижение связанных с ипотечным покрытием рисков и издержек позволит повысить надежность, а также эффективность ипотечных ценных бумаг. В целом принятие законопроекта о введении депозитарного учета закладных будет способствовать развитию рефинансирования ипотечных кредитов путем выпуска ипотечных ценных бумаг.

Депозитарный учет закладных предполагает, что операции с закладными фиксируются депозитарием по счетам депо.

5. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В МИРЕ

5.1 НАЦИОНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Единой мировой модели ипотечного кредитования не существует. Но известно, что в разных странах существуют общие принципы выгодного вложения денег в недвижимость. Три кита, являющихся основой инвестирования в жилищную сферу – это ипотека, система господдержки, а также сбережения. Эти общие принципы в различных частях света реализуются по-разному.

Ипотека.

Ряд европейских стран до сих пор пользуется одноуровневой системой ипотечного кредитования, сложившейся еще до окончания второй мировой войны. Согласно ей ипотечные банки самостоятельно выпускали ценные бумаги, которые позволяли привлекать средства в течение долгого времени. Ипотечные банки впервые возникли в Германии в конце 18 века. Они помогали крупным имениям, используя так называемые закладные. Сеть ипотечных банков развилась в начале 20 века и существует до сих пор.

Канадские банки ипотечного кредитования первоначально занимали сельскохозяйственную нишу. Залогом в этом случае являлась земля. Затем кредитные организации решили направить свою деятельность в жилищное строительство. Важное место в канадской системе занимают госкорпорации. Они подбирают заемщиков, занимаются организацией строительства жилья и страхуют риски.

Практически все кредитные обязательства по ипотеке в Дании переводятся в ценные бумаги. Они продаются и покупаются на рынке ценных бумаг, что позволяет желающим получить кредит на долгий срок.

Строительные общества, долгое время занимающие главенствующую позицию в Великобритании, со временем вытеснили современные ипотечные банки. Ряд таких обществ сами превратились в кредитные ипотечные организации.

Организовать успешную систему ипотеки в Аргентине решили с помощью опытных стран – для реализации этой идеи были привлечены программы поддержки развивающихся рынков Всемирного Банка. Руководство предоставило правительству страны кредит на 500 миллионов долларов сроком на 15 лет. Банки Аргентины, ставшие участниками этого проекта, выпускают облигации. Развитие и накопленный опыт позволили южноамериканской стране организовать двухуровневую систему ипотечного кредитования. Ее особенность в том, что банк-кредитор и банк, выпускающий ипотечные ценные бумаги, не являются одной организацией.

Эта система впервые была опробована и получила распространение в США. На сегодняшний день на рынке ипотечного кредитования в США работает большое количество организаций. Крупнейшие из них имеют государственную гарантию на выпуск ценных бумаг, обеспечение которых – ипотечные кредиты. По мнению специалистов, их стоимость в начале 21 века достигла 3,5 триллиона долларов. По объему эти средства примерно равны объему облигаций крупных корпораций или даже правительственных ценных бумаг.

Сбережения.

Немецкая рачительность позволила жителям Германии еще в конце XVIII века ввести так называемые строительные сберегательные кассы. Желающие приобрести жилье объединялись. На средства, собранные на покупку, поочередно могли приобрести недвижимость все участники этого объединения. Сегодня в Германии эта система продолжает функционировать, но в более современной форме. Вкладчик строительной сберегательной кассы в течение определенного времени кладет на свой счет некоторую сумму. По истечении условленного срока человек может получить жилищный кредит.

Примерно такая же система работает в Англии. Ее отличие от германской в том, что получить кредит может не только вкладчик строительного общества. Немного другая система действует во Франции. На сберегательном счете можно накапливать определенную сумму и после этого вкладчик имеет право получить льготный жилищный кредит.

Россия пошла по рыночному пути сравнительно недавно, поэтому отношения в этом направлении только начали складываться. Страна использует опыт зарубежных коллег, пытается понять особенность российского потребителя. Это вполне может повлиять на сохранение положительных тенденций в социально–экономическом развитии Федерации.

Поддержка государства.

В сложный период становления системы ипотечного кредитования государство практически всегда оказывало поддержку заемщикам и кредитным организациям. Привычным вариантом господдержки для кредитных организаций является государственная гарантия, которая таким образом словно заручается за выпуск ценных бумаг. Еще одна форма господдержки – страхование рисков.

Страхование ипотечных кредитов необходимо для того, чтобы компании-кредиторы могли выдавать займы тем гражданам, которые в перспективе вполне могут не возвратить взятую сумму. Это одновременная помощь нуждающимся в улучшении жилищных условий и банкам-кредиторам, не желающим рисковать.

Налоговые льготы при приобретении жилья определенным категориям заемщиков также предусмотрены в ряде стран. Все особенности поддержки государством тех граждан, которые желают приобрести жилье, в основном зависят от реализуемых в данный момент целевых программ.

5.2 ВЛИЯНИЕ АМЕРИКАНСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРИЗИСА НА РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

В начале 2007 года участники рынка прогнозировали динамичное и поступательное развитие ипотеки: наращивание объемов, снижение ставок и дальнейшее упрощение процедуры выдачи кредитов. Ждали запуска полноценного механизма секьюритизации через ипотечные ценные бумаги.

Во многом прогнозы сбылись. Прекратилась ценовая гонка на рынке жилья, благодаря чему отпала необходимость выдавать кредиты в ускоренном темпе. Процентные ставки в первом полугодии продолжили предсказанную динамику. В 2007 году стала заметной доля заемщиков среди покупателей строящегося жилья.

Но в развитие событий вмешался кризис ликвидности, вызванный волной неплатежей ипотечных заемщиков категории sub prime в Америке. Деньги на мировом рынке подорожали, инвесторы стали заметно осторожнее. Состоявшиеся сделки по продаже пулов российских ипотечных кредитов на западных рынках показали, что дешевые ресурсы российским банкам заполучить непросто. Поэтому несколько запланированных на 2007 год секьюритизационных сделок пришлось отложить на более благоприятный период.

Потребители (заемщики) могли «почувствовать разницу» прежде всего по увеличению сроков рассмотрения заявок. Подорожание кредитов происходит, но оно не значительно.

Говоря о кризисе американского ипотечного рынка, возникает три вопроса: Какими будут ставки по ипотеке? Что делать с кредитными рисками по ипотеке? Как будет происходить рефинансирование ипотечных кредитов.

Поскольку активные операции российских банков замедлились до 6%. Многие банки повысили ставки по вкладам – в среднем на 1-1,5%. Одним из событий года стало проведение продажи акций банков. Крупнейшие банки Сбербанк и ВТБ 24, с государственным участием привлекли примерно 17 млрд. долларов. Не смотря на то, что у многих были сомнения, что бумаги найдут своего покупателя при цене почти 90 тысяч рублей за акцию – спрос был велик.

Но, в любом случае, прогнозы развития ипотеки в 2008 году довольно оптимистичны.

Многие эксперты считают, что 5 лет осознанно снижая ставки, американская экономика стимулировала свое развитие. И возникла ситуация, которая разительно отличается от российской. В России ипотеку дают на первую квартиру, а в Америке в данное время кризис именно по кредитам, взятым на покупку второго и третьего дома. Не только качество покупки, но цель покупки другая.

В России спекуляций на рынке жилья с помощью ипотеки значительно меньше. И это делает ситуацию более надежной: россияне не готовы потерять единственную квартиру. Поэтому процент невозврата кредитов у нас значительно ниже, чем в США. Кризис, подобный западному, маловероятен.

С другой стороны, Россия имеет достаточно ресурсов, чтобы преодолеть негативные последствия влияния на финансовые рынки проблем с ипотекой в США. Уменьшить воздействие периода высокой инфляции на российское население помогают реализуемые правительством России программы развития сельского хозяйства, ЖКХ, развития госкорпораций, энергетики.

6. ПРОГНОЗЫ НА БУДУЩЕЕ – МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ

2007 год выдался для российского рынка ипотечного кредитования непростым: сказался банковский кризис в США. А чего ждать потенциальным заемщикам в 2008 году?

Главные вопросы для тех, кто решил, в полном соответствии с лозунгами нацпроекта «Доступное и комфортное жилье», улучшить свои жилищные условия, формулируются на данный момент так. Как будет развиваться ипотечное кредитование в 2008 году? Станет ли ипотека доступнее для широких слоев населения? Будут ли снижены процентные ставки по ипотечным кредитам? И что ждет граждан России, планирующих взять ипотеку, в наступающем году? Весь 2007 год ставки плавно снижались с 17-18% до 10,5-12% годовых и стремились, согласно государственной программе, к уровню 7-8% годовых в 2010 году, а первоначальный взнос составлял от 10% стоимости выбранного жилья до 0%.

С 1 января условия резко ужесточены. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) ужесточило требования к ипотечным кредитам: предельная сумма кредита снижается, а первоначальный взнос удваивается до 20%. Мотивируется такое решение проведенным анализом портфеля кредитов, по итогам которого выяснилось, что кредиты с первоначальным взносом менее 20% и суммой более 1,5 млн. рублей попали в категорию «кредитов повышенного риска». Гендиректор АИЖК Александр Семеняка уже в декабре распорядился «ограничить» их выкуп, а с января 2008 года, по его заявлению, «кредиты с повышенными рисками, выданные в 2008 году, выкупаться агентством не будут». Кроме того, с декабря АИЖК проводит дополнительную проверку кредитных дел по закладным, вошедшим в группу повышенного риска.

Но новогодний прогноз экспертов рынка ипотечного кредитования, как ни странно, положительный. Так, в соответствии с данными агентства РБК, рынок ипотечного кредитования и в 2008 году продолжит свой рост. Объем новых задач будет по сравнению с показателем 2007 года выше на 50-70%. Причем основной прирост дадут именно регионы. Вполне можно ожидать активизации работы на рынке банков с иностранным участием, появления новых проектов в банковской рознице и ипотеке в частности.

Прогнозируется также начало «войны сервисов». Кризисы или не кризисы, но новые заемщики банкам по-прежнему нужны. Соответственно, далее начнется борьба сервиса, в которой победит тот, кто лучше обучит персонал, предложит адресные программы, создаст максимально комфортные условия обслуживания клиентов. Российским банкам придется выработать новую линию поведения. Придется перестраивать психологию персонала, начиная с самого верха, пока все не осознают, что банк не одалживает «деньги на бедность», а просто предоставляет услугу.

Рекомендации АИЖК о том, что размер кредита нужно урезать до 30-80% стоимости жилья, банки не спешат взять на вооружение. Предложение о ссуде в 90% стоимости жилья на рынке предостаточно.

Дело в том, что кредиты с нулевым или 10%-ным первоначальным взносом становятся все более популярными. Появляется большее число заемщиков, которые ищут краткосрочные программы и сравнивают именно такие предложения. Чтобы привлечь этих заемщиков, банки стремятся сделать предложение в этом сегменте одним из лучших. Их не пугают риски, которые появляются при выдаче кредита на таких условиях.

Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования Центра ипотечного кредитования Санкт-Петербургского филиала банка ВТБ 24 считает, что объемы выдаваемых кредитов сохранят положительную динамику. Цены на жилье в декабре вновь показали ощутимый рост, поэтому будет увеличиваться и средняя сумма кредита. Прирост количества кредитов обеспечивается структурной перестройкой рынка ипотеки: заметно увеличилось число заемщиков на рынке новостроек. Там средний размер кредита меньше, чем для готового жилья. Ужесточения требований к заемщикам, при условии сохранения стабильности на рынках недвижимости и ипотеки, не произойдет. Но и ждать, что банки станут заметно либеральнее, не стоит. Хотя конкуренция подвигнет многих к смягчению условий по ипотеке. Кредиты с нулевым первым взносом сохранятся: опыт нашего банка говорит, что такие предложения себя оправдывают. Ставки на какое-то время сохранят нынешний уровень, но при благоприятной макроэкономической ситуации продолжат снижение. В начале года, возможно, поднимут ставки те кредиторы, кто не сделал этого раньше.

Директор департамента коммуникаций АИЖК Анна Ярцева объяснила, что анализ данных за весь период рефинансирования закладных выявил группу риска. К ней относятся кредиты с сочетанием двух показателей: сумма кредита свыше 1,5 млн. рублей и кредит превышает 80% стоимости залога. «АИЖК будет более тщательно проверять первичные документы по кредитам с такими характеристиками перед принятием об их рефинансировании. Мы считаем, что такой подход будет стимулировать всех участников рынка повысить качество работы» - говорит Ярцева.

«По нашим оценкам, сегодня наиболее востребованы кредиты с первоначальным взносом до 15%, их выдается как минимум половина», - говорит гендиректор кредитного брокера «Фосборн хоум» Василий Белов. Увеличивая соотношение кредит/залог, АИЖК снижает целевую аудиторию минимум вдвое. Ограничение по максимальной сумме затронет все города – миллионники, отмечает Белов.

Елена Шилина, старший вице-президент «ИпоТек Банка», отмечает что российский ипотечный рынок в нынешнем году будет в значительной степени зависеть от доступности долгосрочного фондирования под ипотечные портфели – то есть от того, когда откроются мировые рынки и с какой скоростью стоимость фондирования скорректируется до уровня начала 2007 года.

По мнению Кжиштофа Новачевского, директора департамента ипотечного кредитования ЗАО «ДжиИ Мани Банк», главной тенденцией года будет продвижение ипотеки в регионы. Однако, возможно, что объем выданных кредитов, останется на уровне 2007 года, потому что банки будут тщательнее подходить к выдаче ипотечных кредитов для заемщиков с «серыми» доходами.

Что касается курса доллара по отношению к российскому рублю, то, по мнению специалистов, в текущем году следует ожидать укрепления рубля к доллару примерно на 3%. Большинство аналитиков сходятся во мнении, что существенный рост американской валюты в 2008 году не будет, слишком сильно повлиял кризис в США. Эксперты не исключают, что в 2008 году наиболее привлекательными для игроков станут валюты азиатских стран.

Определенно можно сказать, что ипотека будет доступна все более широким слоям населения, хотя этот процесс будет происходить медленно. Сложно прогнозировать, как изменятся ставки, поскольку их величина определяется многими факторами, в том числе и не зависящими от банков.

Итак, в полном масштабе российские заемщики еще не ощутили влияние кризиса ликвидности на финансовом рынке. Но и последствия его не бесконечны: рано или поздно они будут преодолены, и все вернется на круги своя, в русло долгосрочных мировых тенденций. То есть деньги продолжают дешеветь, а реальные активы дорожать. Эксперты уверены, что ни серьезные взлеты, ни опасные падения в 2008 году российской ипотеке не грозят. Механизм будет работать в штатном режиме, местами спотыкаясь о несовершенство законодательства и недостаток средств и набирая скорость на ровных накатанных участках.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью данной работы было: а) выяснить, действительно ли ипотека настолько выгодна как об этом говорят; б) обосновать, что ипотечное кредитование является перспективным направлением банковской деятельности; в) доказать, что ипотечный кредит есть капиталовложение, а соответственно, является выгодной инвестицией.

Итак, какие же выводы можно сделать в результате анализа ипотечного кредита.

Во-первых, ипотека действительно может быть выгодной, но при следующих условиях: заработок должен быть стабильным и реально покрывать сумму ежемесячных взносов по кредиту, иначе возможны различные штрафные санкции вплоть до выселения из «собственной» квартиры.

Во-вторых, ипотека действительно является перспективным направлением банковской деятельности. Это заметно по увеличению количества сделок, связанных с ипотечным кредитом. А также, по тому, как много на сегодняшний день разработано банковских программ, направленных на то, чтобы облегчить ипотечное бремя.

В-третьих, мы уже рассмотрели возможность ипотечного кредита как дополнительного заработка, а это значит, что тем самым мы инвестируем свое денежные средства в покупку недвижимости. Можно даже сказать, что это будет являться долгосрочной инвестицией, так как в любом случае цены на жилье меньше не становятся, а, значит, и стоимость купленной квартиры будет увеличиваться с каждым годом. Следовательно, продав ее в перспективе, мы не только вернем потраченные денежные средства, но и приумножим свой капитал.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый Кодекс РФ
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102 – ФЗ
3. Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ
4. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы».
5. Постановление Правительства Москвы от 23.01.2007 г. № 24-ПП «О среднесрочной жилищной программе «Москвичам – доступное жилье» на период 2007-2010 гг. и задании на 2010год»
6. Аксенов А. П. Организация управления ипотечным финансированием предприятий и их объектов недвижимости. //Менеджмент в России и за рубежом. – 2007. -№.4. –С. 37-46.
7. Лукашов А. И. Проблемы развития ипотеки на региональном уровне. // Финансы. – 2007. - №10. – С. 63-65.
8. Об оценке доступности жилья в России / Экономика отраслевых рынков / Вопросы экономики. 2007. №7
9. Фролов Н. Е. современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы. // Деньги и кредит. – 2007. - №8. – С. 9-12.

По данным открытых Интернет - источников:

1. www.credits.ru
2. www.ipocredit.ru
3. www.kp.ru
4. www.rbc.ru
5. www.rian.ru
6. www.rg.ru
7. www.rbcdaily.ru