Негосударственное среднее профессиональное образовательное учреждение

«ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»

Курсовая работа

по дисциплине Банковские операции и учет в банках

Тема: «Схема организации ипотечного кредитования. Оформление и учет ипотечных операций банков»

Выполнил(а) студент(ка)

3 курса, группы БД1-27(9)

Селькова Валерия Алексеевна

Руководитель работы

Бельтюкова Лариса Анатольевна

Работа защищена с оценкой\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Пермь 2010 г.

Содержание

Введение

Глава 1. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды

1.1 Сущность и виды ипотечного кредита

1.2 Преимущества и недостатки привлеченных заемных средств для инвестора

1.3 Принятие решения о предоставлении заемных средств

1.4 Недвижимость как оптимальный объект для кредитования

1.5 Условия финансирования

1.6 Оценка объекта недвижимости

Глава 2. Правовое содержание ипотечных отношений в России

2.1 Залог

2.2 Договор ипотеки

2.3 Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой

Глава 3. Схемы ипотечного рынка и расчет платежей

3.1 Схема первичного сегмента ипотечного рынка

3.2 Схема вторичного сегмента ипотечного рынка

3.3 Аннуитетные платежи

3.4 Дифференцированные платежи

Заключение

Список использованных источников

Приложение

Введение

Я взяла для курсовой работы тему ипотечного кредитования, так как я её считаю актуальной, особенно сейчас, в условиях кризиса. Вопрос жилищного кредитования давно мучает многих россиян. Кого ни спроси - почти все нуждаются в жилье или улучшении жилищных условий, и потому поиск «квартирного ответа» занимает (и еще долго будет занимать) русские умы. Так случилось, что мы являемся свидетелями первых шагов, которые делает в нашей стране ипотека. Так в нашей стране пока называют любой кредит, предназначенный для покупки жилья. И прогресс налицо - большая часть экономически активного населения усвоила, что именно ипотека может стать правильным ответом на квартирный вопрос. Но очень важно понять, что ответ этот касается далеко не каждого. В Перми как минимум полтора десятка банков предоставляют кредиты на покупку или строительство жилья. У заемщика уже есть возможность выбрать наиболее подходящий для него вариант. Но идеальных схем все равно не существует. Потому что выбор кредитной программы - это всегда компромисс между мечтой и реальностью.

Глава 1.Ипотечный кредит, его сущность и основные виды

1.1 Сущность и виды ипотечного кредита

Ипотечный кредит — это разновидность кредита, для которой характерно:

-предоставление денежных средств на длительное время,

-кредитование сделки по приобретению недвижимости,

-в качестве залога выступает приобретаемая недвижимость.

Таким образом, отличительной чертой ипотечного кредита является совмещение объекта залога и приобретаемого объекта.

В течение всего срока кредитования заемщик (залогодатель) и кредитор (залогодержатель) не обладают полным правом на заложенное имущество. Сохраняя права владения и пользования, они не могут распоряжаться имуществом. При этом заемщик должен эксплуатировать недвижимость таким образом, чтобы получаемый доход позволил погасить основной долг, заплатить начисленные проценты, налоги, страховые взносы, проводить своевременный ремонт для поддержания объекта в надлежащем состоянии, а также получать доход на вложенный собственный капитал.

Ипотечный кредит представлен достаточно многочисленными видами, которые можно классифицировать по различным признакам, таким, как:

-назначение кредитуемого объекта;

-характер участия в инвестиционном процессе;

-порядок погашения долга и уплаты процентов;

-стабильность процентной ставки по кредиту;

-стабильность величины взноса в погашение обязательств;

-участие кредитора в текущих доходах и приросте;

-стоимость капитала инвестора;

-способ финансирования перепродажи.

Для целей оценки все ипотечные кредиты делятся на кредиты с постоянными и переменными платежами, так как график погашения кредита и уплаты процентов в течение анализируемого периода влияет на стабильность потока доходов и, следовательно, на выбор метода оценки.

К первой группе относят самоамортизирующиеся кредиты, предусматривающие погашение долга и процентов равновеликими суммами.

Во вторую группу включены ипотечные кредиты, по которым величина расходов по обслуживанию долга с годами меняется под влиянием самых разных факторов, таких, как периодическое изменение процентной ставки, характер списания основного долга, порядок уплаты процентов, способ участия кредитора в доходах инвестора.

1. Кредит с «шаровым» платежом — это кредит, предполагающий погашение всего (или большей части) долга в конце срока кредитования одним или серией платежей. К разновидностям данного кредита относят:

" кредиты, предусматривающие в период кредитования частичное погашение долга с уплатой процентов, а в конце срока – «шаровой» платеж; " кредиты с уплатой только начисленных процентов и в конце

срока – «шаровой» платеж; " кредиты, по которым «шаровой» платеж включает основной долг и сумму накопленных за период кредитования процентов;

2.Кредиты с равномерным погашением полученного займа и уплатой процентов на остаток долга. К разновидностям кредита относят:

-кредит с постоянным пропорциональным погашением долга;

-кредит, по которому в первые годы уплачивается только сумма процентов, а в оставшийся период происходит равномерное погашение долга с уплатой соответствующих процентов.

3. Кредиты с участием предусматривают выплату кредитору части дохода инвестора, приобретающего приносящую доход недвижимость. При этом различают:

-кредит с участием кредитора в текущем доходе, который предполагает, что сверх погашаемой части кредита и суммы процентов будет уплачена некоторая сумма, называемая «кикером». Эта сумма может быть либо фиксированной, либо определяться в процентах к чистому операционному доходу или денежным поступлениям;

-кредит с участием кредитора в выручке от продажи недвижимости, получаемой инвестором, или так называемом участии в приросте стоимости.

4. Кредиты с меняющейся процентной ставкой. Эта форма кредитования позволяет уменьшить банковский риск и адекватно реагировать на изменение рыночной доходности в течение все го длительного срока кредитования. Изменение ставки может осуществляться следующим образом:

-индексирование процентной ставки в соответствии с состоянием рынка, предусматривающее максимальную и минимальную границу новой ставки. В этом случае пересматривается либо срок кредитования, либо сумма разовых выплат;

-пересмотр процентной ставки через заранее установленные промежутки времени (канадский ролл — овер, переговорная ставка).

Понятие первой, завершающей и принятой ипотеки возникает в зависимости от выбранного способа финансирования перепродажи недвижимости.

Первая ипотека — это ипотечный кредит, предоставляемый для финансирования объекта недвижимости, не обремененного ипотечным долгом. Первая ипотека возникает как при покупке объекта, который раньше никогда не кредитовался, так и для недвижимости с имеющейся ипотечной задолженностью. Однако в этом случае продавец обязан погасить ранее полученный кредит из цены перепродажи. Покупатель оплачивает недвижимость за счет собственных средств и получаемого под эту недвижимость займа, приобретающего статус первой ипотеки.

Принятая ипотека возникает при покупке недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, в том случае, если покупатель принимает обязательства по уже имеющемуся ипотечному кредиту, ранее полученному продавцом.

Завершающаяся, или младшая, ипотека — это кредит, предоставляемый продавцом или третьей стороной при существующей первой закладной. Младшая, или завершающаяся, ипотека возникает в том случае, если продавец хочет сохранить уже существующий ипотечный кредит, полученный на выгодных условиях, либо покупатель не может получить кредит в банке на приемлемых условиях.

1.2 Преимущества и недостатки привлечения заемных средств для инвестора

Преимущества привлечения заемных средств для покупки недвижимости позволяет инвестору (заемщику):

1. Приобрести более дорогой объект по сравнению с собственным капиталом, которым он располагает на момент совершения сделки.

2.Диверсифицировать портфель недвижимости за счет вложения высвобождающихся собственных средств при кредитовании в другие объекты.

3.Покупка приносящей доход недвижимости в рассрочку дает возможность собственнику выплачивать кредитору долг с процентами из дохода, приносимого этим же объектом недвижимости.

4.Увеличивать ставку дохода на собственный капитал за счет выбора оптимальных условий финансирования.

Рассматривая положительные стороны использования инвестором заемных средств, необходимо отметить недостатки:

1.Возвращаемая кредитору сумма превышает полученный заем, так как инвестор должен уплатить проценты.

2.Ипотечный кредит – это заемный источник, требующий своевременного и полного возврата.

3.Изменение условий займа, заложенных в первоначальном кредитном договоре, падение в процессе эксплуатации недвижимости величины чистого операционного дохода недвижимости может привести к отрицательному финансовому левереджу.

4. Нарушение графика погашения кредита дает кредитору право обращения взыскания на заложенное имущество. В этом случае недвижимость продается, и из продажной цены погашается задолженность. Остаток вырученной от продажи недвижимости суммы, причитающийся собственнику, может быть меньше величины погашенного кредита.

1.3 Принятие решения о предоставлении заемных средств

Кредитор принимает решение о предоставлении заемных средств на долгосрочной основе под залог недвижимости на основе анализа следующих факторов:

1. Кредитуемый объект в силу физических, экономических и юридических особенностей в течение всего срока погашения задолженности может контролироваться кредитором.

2.Обязательная государственная регистрация прав на недвижимость, а также сделок с ней, включая ипотеку, служит юридической гарантией исполнения договорных обязательств заемщиком.

3.Длительная физическая и экономическая жизнь недвижимости является основой возврата не только суммы основного долга, но и причитающихся процентов.

4. Гибкая система составления кредитного договора, возможность включения в него особых условий дают возможность кредитору учитывать изменение рыночной доходности кредитных ресурсов, финансовой устойчивости заемщика, влиять на процесс перепродажи кредитуемой недвижимости в течение срока погашения долга.

5.Оформление «закладной» по предоставленным ипотечным кредитам позволяет ипотечному банку пускать закладные в обращение и пополнять свои кредитные ресурсы.

Рассмотренные особенности недвижимости привели к тому, что в странах с развитой рыночной экономикой объекты недвижимости приобретаются с участием ипотечного кредита.

1.4 Недвижимость как оптимальный объект для кредитования

Недвижимость является неотъемлемым элементом большинства экономических процессов. Однако в силу своих особенностей она относится к объектам, оптимальным для кредитования. К наиболее важным можно отнести следующие:

1. Стоимость недвижимости как единицы товара очень высокая и требует от инвестора значительного капитала.

2. Недвижимость, прежде всего, — это земельный участок, на котором возводятся некоторые улучшения, обеспечивающие ее доходность; процесс использования приносящей доход недвижимости может осуществляться только на месте ее первоначального создания, так как она не подлежит транспортировке.

3. Право на недвижимость как товар подлежит обязательной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном федеральным законом.

4.Недвижимость имеет достаточно крупные физические размеры, физическое и экономическое старение недвижимости происходит в течение длительного времени.

5.В течение экономической жизни недвижимости возможно проведение мероприятий капитального характера, влияющих на величину дохода, и, следовательно, она может быть стабильной, уменьшаться и расти со временем.

6.Инвестиции в недвижимость в меньшей степени обесцениваются, так как изменение стоимости недвижимости обычно компенсирует инфляционные процессы.

Целесообразность использования заемных средств при совершении операций с недвижимостью существует как для заемщика, так и для кредитора.

1.5 Условия финансирования

Многообразие форм взаимоотношения заемщика и кредитора приводит к существованию различных условий финансирования. К условиям финансирования обычно относят способ погашения долга, уплаты процентов, порядок изменения процентных ставок, сроков кредитования, возможность включения в кредитный договор дополнительных пунктов, влияющих на риск сторон кредитного договора.

Особые условия предполагают включение в кредитный договор пунктов, касающихся прав кредитора и заемщика на досрочное погашение займа, наличия оправдывающих обязательств, возможности продажи объекта до истечения срока кредитования, определения принципа субординации. Наличие или отсутствие указанных условий, а также их конкретное содержание влияют на результаты оценки рыночной стоимости недвижимости:

-Оправдывающее обстоятельство. Наличие этого пункта в кредитном договоре означает, что в случае нарушения заемщиком условий кредитного договора банк может рассчитывать на возмещение долга только за счет заложенного объекта. Другая собственность, принадлежащая заемщику, не может использоваться для этих целей. Если данный пункт отсутствует, заемщик должен отвечать всем принадлежащим ему имуществом.

-Право на досрочное взыскание долга. В соответствии с этим условием заемщик получает право на погашение долга до истечения срока кредитования. Наличие такого права важно в том случае, если инвестор не исключает возможность перепродажи объекта раньше, чем будет погашен долг. Западная практика предусматривает в таких случаях уплату заемщиком штрафов в пользу банка. Уровень штрафа снижается по мере приближения даты окончательного погашения долга. В некоторых случаях кредиты «запираются» на определенный срок, запрещающий досрочное погашение.

-Право кредитора на досрочный возврат долга. Наличие такого права предусматривает досрочное погашение остатка долга («шаровой» платеж) независимо от того, нарушал ли заемщик условия кредитного договора. Возможная дата досрочного погашения устанавливается в момент заключения кредитного договора. При ее наступлении кредитор может рассчитывать на получение остатка долга либо на пересмотр таких позиций, как процентная ставка, остаточный срок погашения долга. Наличие такого права выгодно банку.

-Право на продажу недвижимости вместе с долгом. Это право позволяет заемщику продать недвижимость до погашения кредита, причем остаток задолженности будет погашать новый собственник, кредитор остается прежним. Наличие такого права увеличивает риск кредитора, поэтому банк оставляет за собой право давать разрешение на продажу недвижимости конкретному покупателю либо право на увеличение процентной ставки. Следует отметить, что в этом случае продавец несет исключительную ответственность в том случае, если новый собственник получил оправдывающее обстоятельство.

-Принцип субординации. Данный пункт предполагает возможность изменения приоритета ипотечного кредита. Если инвестор приобретает недвижимость с участием ипотечного кредита и при этом предполагает впоследствии использовать ее в составе инвестиционного проекта, который будет финансироваться за счет заемных средств, то ему необходимо заранее оговорить возможность снижения приоритета первого кредита. Отсутствие данного пункта осложнит получение нового кредита под залог этого же объекта недвижимости.

Конкретные условия финансирования обязательно должны учитываться оценщиком, который сравнивает их с так называемым типичным финансированием. Типичным финансированием называют величину кредита, которая может быть предоставлена инвестору, и устанавливаемую процентную ставку.

1.6 Оценка объекта недвижимости

Классическая теория оценки различает понятия «цена» и «стоимость» объекта недвижимости. Стоимость отражает гипотетическую сумму денег, на которую можно обменять оцениваемый объект с учетом конкретных условий. Стоимость определяется потенциальной доходностью недвижимости. Стоимость зависит от величины дохода, приносимого недвижимостью, а также от возможного изменения ее стоимости за период владения. Чистый операционный доход зависит от:

-физических параметров объекта;

-рыночных ставок арендной платы;

-спроса на данную недвижимость;

-качества управления;

-величины эксплуатационных расходов.

Все перечисленные факторы относятся к сфере использования оцениваемого объекта. Поскольку расходы по обслуживанию долга относят к затратам, связанным с финансированием, их величина, наличие или отсутствие не оказывают влияния на сумму чистого операционного дохода.

Цена — это сумма денег, которую уплатят за недвижимость в процессе фактической сделки. Цена часто складывается в результате переговоров продавца и покупателя.

Инвестор будет готов заплатить более высокую цену за приобретаемый объект, если он получает заем по ставке ниже рыночной, либо будет иметь положительный финансовый леверидж за счет увеличения срока кредитования, либо продавец оплачивает дисконтные пункты по ипотечному кредиту, получаемому покупателем.

Оценщик, сравнивая конкретные условия финансирования с типичным финансированием, особенно если заем предоставляется не третьей стороной, а непосредственно продавцом, может оценивать их как благоприятные. Этот фактор может быть учтен в цене как соответствующая надбавка к стоимости.

Таким образом, условия финансирования не изменяют стоимость недвижимости, но оказывают влияние на ее цену. Ипотечно-инвестиционный анализ представляет совокупность расчетов и аналитических мероприятий, позволяющих провести оценку недвижимости с учетом конкретных условий финансирования.

Глава 2.Правовое содержание ипотечных отношений в РФ

2.1 Залог

Одним из наиболее действенных способов, побуждающих заемщика выполнить обязательства по кредитному договору, является залог.

Под залогом в гражданском праве понимается право кредитора (залогодержателя) получать возмещение из стоимости заложенного имущества приоритетно перед другими кредиторами (ст. 334 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требования в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, включая, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения.

Залог также обеспечивает возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и затрат по взысканию (ст. 337 ГК РФ).

Залоговые отношения регулируются следующими нормативными актами:

-Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ);

-Законом РФ «О залоге», в той части, которая не противоречит ГК РФ;

-Гражданским процессуальным кодексом РСФСР в части продажи жилых строений с публичных торгов и реализации имущества;

-Федеральным законом «Об ипотеке».

Залог возникает в силу договора, а также на основании закона или при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено какое имущество и для исполнения какого-либо обязательства признается находящимся в залоге (ст. 35 п. 2 ГК РФ).

Залогодатель - это лицо, которое передает имущество в залог. Им может быть как сам должник, так и третье лицо. Залогодателем имущества может быть его собственник, либо лицо, имеющее на него право хозяйственного ведения.

Лицо, которому имущество принадлежит на основе права хозяйственного ведения, не может заложить его без согласия собственника в случаях, предусмотренных законом (ст. 295 п. 2, ст. 335 п. 2 ГК РФ).

Залогодержатель – это лицо, которое принимает имущество в залог: им является кредитор по обязательству, обеспеченному залогом. Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога, если это предусмотрено договором. На него по договору может быть возложена обязанность извлекать из предмета залога доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.

Предметом залога может быть движимое и недвижимое имущество, ценные бумаги, валютные ценности, товары в обороте.

Ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения и иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Залогодателем предприятия могут быть только собственники этого предприятия или носители права хозяйственного ведения (лишь с согласия собственника или уполномоченного им органа). По требованию залогодержателя предприятие-залогодатель обязано представлять ему годовой баланс.

При ипотеке предприятия залогодержатель вправе принять меры для оздоровления финансового положения предприятия-должника при неисполнении обязательства, обеспеченного ипотекой.

2.2 Договор ипотеки

Договор ипотеки может содержать ограничения права залогодателя распоряжаться произведенной продукцией и основными фондами. При обращении взыскания на находящееся в ипотеке предприятие оно продается с аукциона как единый имущественный комплекс.

Договор ипотеки обязательно должен совершаться в письменном виде. За регистрацию залога недвижимости, выдачу свидетельства о регистрации залога, а также за предоставление выписок из реестра взимается государственная пошлина.

2.3 Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой

В ст. 2 Закона «Об ипотеке» приведен перечень обязательств, обеспечиваемых ипотекой. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обязательства, обеспеченные ипотекой подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, в случае, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством РФ о бухгалтерском учете.

В п. 1 ст. 3 Закона «Об ипотеке» содержится перечень требований, которые могут обеспечиваться ипотекой:

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному, обеспеченному ипотекой обязательству полностью, либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору причитающихся ему процентов за пользование кредитом.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренным обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2. Если законом не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

3. Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на подпунктах 3 и 4 п. 1 настоящей статьи или статьи 4 настоящего Федерального закона.

Глава 3. Схемы ипотечного рынка и расчет платежей

3.1 Схема первичного сегмента ипотечного рынка

Важной стороной деятельности банка является возобновление кредитных ресурсов, которые он был бы готов выдавать в виде новых долгосрочных ипотечных кредитов очередным заемщикам. Эту чрезвычайно актуальную задачу выполняет вторичный рынок ипотечных кредитов - сегмент ипотечного рынка, в котором происходит мобилизация кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации прав по кредитным обязательствам и договорам об ипотеке (закладных) в обезличенные доходные бумаги (облигации) и размещение их среди долгосрочных инвесторов.

Главным прорывом в новом законе явилось появление "закладной" как свободно обращающейся на рынке ценной бумаги. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество. Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после регистрации и передается передаточной надписью. Обязанным по закладной признается должник и залогодатель. В закладной указываются: слово "закладная", имя залогодателя и сведения о нем, название кредитного договора или иного денежного обязательства, обеспечиваемого ипотекой, имя и сведения о должнике, сумма основного обязательства, описание переданного в ипотеку имущества, по которому оно может быть опознано, подпись залогодателя (если это третье лицо, а не должник), сведения о нотариальном удостоверении сделки. Закладная не требуется, если объектом ипотеки выступают предприятие как имущественный комплекс, земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, леса, а также право аренды имущества.

Закладная может быть передана (уступлена) другому лицу. Новый залогодержатель приобретает все права прежнего. Он может требовать исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, и получает право его переуступки. При этом согласия должника-залогодателя на это не требуется, если иное не предусмотрено законом. Эта уступка или цессия также требует нотариального удостоверения и государственной регистрации. Передача прав оформляется передаточной надписью на самой закладной, владелец которой считается законным, если его права основываются на последовательном и непрерывном ряде передаточных надписей.

В общем случае законодательство допускает многократный последующий залог уже обремененного ипотекой имущества, что в принципе снижает кредитоспособность заемщика, на которую рассчитывал банк при заключении договора. Во избежание этого следует включать соответствующее запретительное условие в каждый ипотечный договор. Сам банк также может уступать свои права по ипотеке. Но уступка залогодержателем прав по договору об ипотеке другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному ипотекой. Иначе говоря, ипотека всегда следует за кредитом. Закладная упрощает передачу прав по рассматриваемым правоотношениям. Являясь оборотоспособной ценной бумагой, закладная передается путем совершения очередной передаточной надписи (требуется лишь последующая государственная регистрация передачи). Удобство закладной состоит еще и в том, что она сама может быть предметом залога.

Рефинансирование банков через механизм выпуска ипотечных облигаций под залог закладных происходит следующим образом:- заключение коммерческим банком с юридическими и (или) физическими лицами кредитных договоров под залог недвижимости с оформлением соответствующих закладных;- эмиссионно-финансовые компании (ипотечные агентства) производят выкуп закладных у банка, путем выпуска облигаций, которые в дальнейшем размещаются на фондовом рынке;- денежные средства, полученные от размещения облигаций на фондовом рынке, возвращаются к кредитору.

3.2 Схема вторичного сегмента ипотечного рынка

Таким образом, вторичный рынок становится связующим звеном между инвесторами и кредиторами на первичном ипотечном рынке, обеспечивая аккумуляцию денежных средств инвесторов и направляя финансовые потоки (через выпуск облигаций и их размещение на фондовом рынке) в ипотечные кредиты. Важная задача вторичного рынка - дополнительная гарантия вложенных им средств, поскольку они обеспечены закладными. К сожалению, в Законе "Об ипотеке" не прописана процедура предъявления закладной ее владельцем обязанному по ней лицу. А ведь это один из важнейших моментов в развитии отношений сторон ипотечной сделки.

Жилищный вопрос в России был и по-прежнему остается трудно решаемым.

Треть россиян проживает в неблагоустроенных квартирах. Московские очередики получают лишь шестую часть вводимой жилплощади, остальная реализуется по коммерческим ценам. Понятно, что бесплатным жильем будут обеспечены далеко не все даже имеющие на это право. Поэтому если бы ипотека, о которой так долго и много твердили, была доступна большинству россиян, она стала бы основным инструментом успешной реализации жилищной политики.

Предложенная ранее правительством схема ипотеки была неоднократно опробована и в Европе, и в Америке. Ее реализация подразумевает, что покупатель берет в банке кредит под залог имеющейся или покупаемой квартиры. При этом права собственности остаются у него, но распорядиться этим жильем он может лишь после того, как рассчитается за полученный кредит и выплатит проценты. По мнению экспертов, реализация такой схемы возможна только в условиях стабильной экономики. Но несмотря на то, что в стране нет пока развитого рынка оценочных и риэлторских услуг, внедрение ипотеки все же продолжается во многих регионах России.

В Москве кампания по внедрению ипотеки началась сравнительно давно. Однако прежде чем выделить кредит покупателю, банк обязан проверить его платежеспособность. Одним из главных условий призван стать официально декларируемый доход. А дальше все выглядит следующим образом. Максимальный кредит предоставляется на сумму не более 70% стоимости квартиры. При этом предполагается, что выплаты по сумме кредита должны составлять не более 30% ежемесячного дохода покупателя. Однокомнатная квартира в московских новостройках стоит около 17000 долларов. При этом выплачиваемая покупателем сумма должна быть не менее 5100 долларов. Кредит на оставшиеся 70% стоимости квартиры при таком расчете составит 11900 долларов.

Ежемесячные выплаты при ставке 10% годовых и максимальном сроке кредита 10 лет составят около 157 долларов. Значит, официальный доход покупателя должен быть не менее 500 долларов. Можно смело утверждать, что даже в столице сегодня вряд ли найдешь многих, имеющих подобную сумму официального дохода. Власти предлагают цены на недвижимость в два-три раза выше расчетной, игнорируя основной закон рыночного ценообразования о взаимосвязи спроса и предложения. Типовое жилье рассчитано, в первую очередь, на обычных людей, а большинство из них никак не уложится в предлагаемую цену.

Позиция властей в вопросе ценообразования вредна еще и тем, что лишает большую часть общества возможности почувствовать результаты своего труда, получить материальное удовлетворение - собственная квартира становится недосягаемой мечтой. Очевидно, что в нынешнем виде ипотека не решит жилищную проблему в нашей стране. Она рассчитана на людей с достатком, то есть на тех, кто или уже имеет жилье, или может приобрести его, не влезая в дорогостоящий кредит. Наверное, именно этим объясняются весьма скромные успехи ипотечного кредитования в России. Чтобы программа ипотеки заработала активно, доходы населения должны быть на порядок выше нынешних.

3.3 Аннуитетные платежи

При ипотеке расчет платежей может проводится по аннуитетной либо дифференцированной схеме. Аннуитет – это равный ежемесячный платеж в течение всего периода кредитования. Аннуитентные платежи в России получили наибольшее распространение. Они удобны для планирования бюджета заемщика, так как все время составляют одну и ту же сумму. И на первом этапе погашения ипотечного кредита, сумма аннуитентных платежей ниже, чем сумма дифференцированных. Но в конечном итоге, заемщик, выбравший схему аннуитетного расчета платежей, заплатит кредитору большую сумму, чем заемщик, рассчитывающийся по дифференцированной схеме.

Формула расчета аннуитетных платежей достаточно сложна. Поэтому для определения суммы аннуитета по конкретным условиям лучше воспользоваться ипотечным калькулятором.

3.4 Дифференцированные платежи

Дифференцированные платежи предполагают ежемесячное уменьшение суммы, которая отдается в счет погашения ипотечного кредита. Дифференцированные платежи ложатся достаточно тяжелым бременем на заемщика в первые годы расчетов по ипотечному кредиту. Зато приблизительно с середины срока кредитования платежи по ипотеке значительно снижаются и у заемщика появляются свободные денежные средства. Для заемщика, согласного выплачивать в счет погашения кредита ежемесячно порядка 12000 руб., ниже представлено два варианта расчета платежей по ипотеке - аннуитетные платежи и дифференцированные платежи. Для краткости расчетов срок ипотечного кредита принят равным одному году. В течение этого периода заемщик может выплатить сумму около 144000 руб., из которых ипотечные проценты составят порядка 8300 руб., а сумма кредита около 135700 руб. Ставка по ипотеке принята в размере 11% годовых. Из приведенных таблиц видно, что в случае дифференцированных платежей, в первые 6 месяцев платежи по кредиту превышают обозначенный заемщиком порог в 12000 руб., но затем они начинают стремительно сокращаться. В случае аннуитетных платежей заемщик будет все 12 месяцев выплачивать одну и ту же сумму – 11993.39 руб. В итоге, к концу года ипотечный кредит и в том и в другом случае будет погашен (сумма кредита на конец равна нулю). Но в первом варианте итоговая сумма платежей составит 143785.46 руб., а во втором варианте – 143920.68 руб. Разница в 135.22 руб. кажется несущественной. Но если взять реальный размер ипотечного кредита и реальный срок кредитования при ипотеке, то эта разница может обернуться заемщику в сотни тысяч рублей. Чтобы убедиться в этом, можно воспользоваться ипотечным калькулятором, который рассчитывает как дифференцированные так и аннуитетные платежи.

Заключение

На что следует обращать внимание при сравнении предложений банков: Минимальный первоначальный взнос за квартиру. Чем выше планка, тем больше денег нужно копить перед обращением в банк за кредитом. За слишком привлекательным уровнем первоначального взноса может скрываться повышенный риск банка. А за риск придется расплачиваться, например, через высокий уровень процентной ставки, Процентная ставка. Чем меньше ставка, тем меньше плата за пользование кредитом. Степень белизны доходов. Если вы получаете часть зарплаты «в конверте», то нужно рассматривать предложения банков, декларирующих готовность работы с «серыми» доходами; придется платить за кредит больше тех, кто получает всю заработную плату официально. Максимально возможный срок кредита. Чем больше срок, тем меньше ежемесячные платежи, тем больше может быть сумма кредита. Наличие «специальных», в т.ч. «молодежных» программ. Здесь банки предлагают дополнительные привилегии. Минимальная сумма кредита. Банки ограничивают минимальную сумму кредита, потому что хотят больше заработать. Наличие комиссии. В некоторых случаях банк берет деньги за оценку вас как потенциального заемщика, но одобрение заявки не гарантирует. Наличие комиссии за выдачу кредита (введение ссудного счета). Здесь банк пытается заработать не только на процентах, но и единовременно, предлагая оплатить сам факт выдачи кредита. Иногда низкая процентная ставка нивелируется высокой комиссией за обслуживание кредита. Наличие (отсутствие) поручителей. В дополнение к залогу приобретаемой квартиры банк может потребовать и поручительство физических или юридических лиц. Это предложение менее выгодно, но иногда наличие поручителей положительно сказывается на cтaвке или сумме кредита. Требования по страхованию и оценке. Некоторые банки навязывают сделки только с одобренными ими компаниями. Может быть, тарифы одобренных компаний включают и интерес банка. Иногда уровень тарифов одобренной банком страховой компании может приятно порадовать. Это касается и оценщиков. Можно ли включить платежи за оформление сделки в сумму кредита, если есть денег только на первоначальный взнос, а на пакет страхования и оценку квартиры - нет. Сможет ли банк ссудить деньги и на эти выплаты? Некоторые банки имеют на этот счет специальные предложения. Перечень документов при подаче заявки на кредит. Чем длиннее перечень требований, предъявляемых к квартире, тем выше вероятность того, что вы никогда не представите все необходимые бумаги, не найдете терпеливого продавца и квартиру вообще не купите. Условия передачи денег продавцу квартиры. Учитывая реалии вторичного рынка недвижимости, возможно, придется передавать деньги продавцу квартиры наличными через банковскую ячейку. Готов ли банк пойти на это? Сколько это будет стоить? Условия досрочного возвращения кредита. Если появится возможность возвращать кредит быстрее и, соответственно, экономить на процентах; некоторые банки это не поощряют. Аннуеитентные и дифференцированные платежи. Аннуеитентные платежи это когда каждый месяц возвращается одинаковая сумма банку, которая включает в себя часть долга и проценты. В дифференцированных платежах долг распределяется равномерно по всему периоду выплат и по мере его погашения сокращается размер начисляемых процентов. В длительной перспективе дифференцированные платежи выгоднее, т. к. долг убывает быстрее, а общая сумма выплачиваемых процентов становится меньше. Какие затраты сопровождают ипотечную сделку: плата за рассмотрение заявки на кредит, комиссия за оформление кредита, обслуживание ссудного счета, расходы на оплату услуг оценщика по оценке рыночной стоимости закладываемой недвижимость, нотариальное удостоверение договора купли-продажи недвижимости на заемные средства, государственная регистрация сделки в Федеральной регистрационной службе, услуги агентства недвижимости, пакет страхования (жизни и трудоспособности заемщика, недвижимости, титула собственности) выдача наличных с банковского счета, аренда сейфовой ячейки при расчетах с продавцом квартиры наличными.

Список использованных источников

1. Конституция РФ от 12.12.1993.- 26 С.
2. Гражданский кодекс РФ(часть первая) от 21.10.1994.-104 С.
3. Гражданский кодекс РФ(часть вторая) от 12.08.1996.- 139 С.
4. Жилищный кодекс РФ от 31.12.2005.- 52 С.
5. Федеральный закон «о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 05.03.2001.- 28 С.
6. Федеральный закон «об ипотеке (залоге) недвижимости» от 09.11.2001.- 34 С.
7. Пирогова Т. Как правильно взять и вернуть кредит на приобретение и строительство жилья: справочник- ориентир/ Сасункевич О., Корбан О. –изд-во: Агенство Владимира Гревцова, 2009- 72 С.
8. Норесков В. Ипотека для приобретения жилья: справочник- ориентир. –изд-во: BHV, 2004- 64 С.
9. Назаров В. Ипотека. Руководство к действию: справочник- ориентир/ Королева С. –изд-во: BHV, 2007-208 С.
10. Гольцблат А. Сделки с землей в России. Купля- продажа, аренда, приватизация, ипотека: практическое пособие. –изд-во: Альпина, 2007-100 С.
11. Багаев А. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам: теоретическое пособие/ Багаева М. –изд-во: Феникс, 2006- 106 С.
12. Кресникова Н.И. Ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения // Деньги и кредит. - 2009. – 36 С.
13. Логинов М.П. Антикризисное управление ипотечным кредитованием // Деньги и кредит. - 2009. - N 3. – 29 С.
14. Логинов М.П. Особенности маркетинга ипотечных услуг в современной экономике России // Микроэкономика. - 2009. - N 5. – 160 С.
15. Николаева Е. Ипотека перешла в режим ожидания // Финанс. - 2009. - N 15-16. – 85 С.
16. Поздеев Д.В. Ипотечное кредитование и его роль в организации процесса финансирования жилищного строительства // Микроэкономика. - 2009. - N 2. – 170 С.