**КУРСОВАЯ РАБОТА**

"Виды ипотечного кредита и условия его развития"

**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. Кого ни спроси – почти все нуждаются в жилье или улучшении жилищных условий, и потому поиск «квартирного ответа» занимает (и еще долго будет занимать) умы. Так случилось, что мы являемся свидетелями первых шагов, которые делает в нашей стране ипотека 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. Но идеальных схем все равно не существует. Потому что выбор кредитной программы – это всегда компромисс между мечтой и реальностью.

Рассматривая ипотеку как элемент экономики, можно выделить следующие её характерные черты.

Во-первых, залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых для развития производства финансовых ресурсов.

Во-вторых, ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

И в-третьих, создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (закладной).

Актуальность ипотечного кредитования заключается в развитии долгосрочного ипотечного жилищного кредитования – создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, по мнению социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует.

Поэтому следует отметить, что, несмотря на обилие программ развития жилищного строительства, кредитования малого и среднего бизнеса, экономические реалии таковы, что без принятия комплекса дополнительных мер по стимулированию инвестиций в эти сферы решить данные проблемы будет невозможно. Чтобы убедиться в этом, достаточно сопоставить размеры платежеспособного спроса основной массы населения, действующие цены на жилье, условия получения кредитов на приобретение квартиры или строительство собственного дома, суммарную стоимость активов, находящихся под контролем малых и средних предприятий.

Объектом курсовой работы является ипотечное кредитование.

Предмет – механизм реализации ипотечного кредитования.

Цель: на основе анализа состояния, выявить проблемы и определить перспективы развития ипотечного кредитования.

**1. Теоретические аспекты ипотеки**

**1.1 Субъекты и понятие ипотеки**

Слово «ипотека» имеет греческое происхождение. Впервые оно было употреблено в законодательстве Солона (VII в. до н.э.), согласно которому в землю должника врывался столб для того, чтобы каждый знал, что зга земля служит обеспечением прав кредитора. По историческим свидетельствам отдача земель в залог и продажа земельных наделов начали широко практиковаться еще в Египте в период первого тысячелетия до н э.

Существуют два понятия ипотеки. В узком смысле слова «ипотека» – это залог недвижимого имущества, а в широком – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности последнего, а кредитор в случае невыполнения должником своего обязательства приобретает право на получение удовлетворения за счет реализации данного имущества. Соответственно этому ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества. Отличительные особенности ипотеки заключаются в следующем.

Во-первых, ипотека, как и всякий залог, является способом обеспечения надлежащего исполнения другого (основного) обязательства – займа или кредитного договора, договора аренды, подряда, возмещения вреда и т.д. Следовательно, ипотека зависит от этого основного обязательства, так как вне этой зависимости она теряет смысл.

Во-вторых, предметом ипотеки всегда является недвижимость. К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, – предприятия, жилые дома, другие здания и сооружения.

В-третьих, предмет ипотеки остается во владении должника. Последний остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества.

В-четвертых, договор кредитора и должника об установлении ипотеки оформляется специальным документом – закладной, которая подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее владельца: право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства; право залога на имущество, обремененное ипотекой. При определенных условиях закладная может приобретать свойства ценной бумаги, способной переходить от одного владельца к другому и быть в достаточной степени «оторванной» от первоначального требования.

Наконец, в случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества с публичных торгов. При реализации имущества, заложенного по договору ипотеки, ипотечный кредитор имеет преимущества перед другими кредиторами в размере суммы, указанной в закладной [2, с 210].

Ипотечный кредит – особый тип экономических отношений по поводу предоставления долгосрочных ссуд под залог недвижимого имущества. Участниками кредитной сделки могут быть банк-кредитор, заемщик, продавец имущества при совершении финансовой сделки купли-продажи и владелец закладной на имущество, если она имеется.

На рынке ипотечных кредитов действуют четыре основных субъекта: заемщик, кредитор, инвестор и правительство.
 Кредитором по ипотеке выступают ипотечные банки или специальные ипотечные компании, ассоциации, кредитные общества, а также обычные коммерческие банки, специализирующиеся на предоставлении долгосрочных кредитов под залог недвижимости. Кредитными ресурсами ипотечных кредитных учреждений могут быть вклады (депозиты) клиентов, выпуск и продажа ипотечных облигаций, перепродажа закладных свидетельств и т.д.

Заемщиком являются физические и юридические лица, имеющие в собственности объект ипотеки. Особенностями залога являются, во-первых, наличие у заемщика собственности, во-вторых, – чтобы эта собственность приносила доход ее владельцу, в-третьих, – пользовалась спросом на рынке. При залоге недвижимого имущества должник номинально сохраняет свое право собственника [5, с. 194].

Кредиторы – банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты.

Инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, имитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К ним относятся инвестиционные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды.
Правительство создает условия для надежного функционирования системы ипотечного кредитования, осуществляет надзор за деятельностью кредиторов, содействует некоторым группам населения в приобретении жилья.

Существует также множество второстепенных участников ранка ипотечных кредитов, таких, как продавцы жилья, операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию), органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, страховые компании, оценщики, риелторские фирмы.

Продавцы жилья – физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим или юридическим лицам.Операторы вторичного рынка специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредитов.

Страховые компании осуществляют имущественное страхование (страхование заложенного жилья), личное страхование заемщиков и страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка.

Оценщики – юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании.

Риелторские фирмы – юридические лица, профессиональные посредники на рынке купли-продажи недвижимости.

Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования – нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д.

**1.2 Виды и формы ипотечного кредитования**

Рассмотрим наиболее распространенные виды ипотечного кредитования.

1. Первая – стандартная, или типовая, форма ипотечного кредита. Например, покупатель для приобретения некоторого имущества за назначенную цену в 120 тыс. руб. получает ссуду под залог этого имущества в сумме 100 тыс. руб. и добавляет 20 тыс. руб. из собственных средств. Погашение клиент производит ежемесячно. Кроме того, он выплачивает проценты по ссуде исходя из 12% годовых, начисляемых помесячно.

Заемщик получает от залогодержателя (кредитора) некоторую сумму, задолженность по которой он погашает равными, обычно ежемесячными взносами. Поэтому такие кредиты относят к разряду самоамортизирующихся. Амортизация в данном случае означает процесс погашения основного долга и процентов за пользование кредитом. К концу срока долг должен быть полностью оплачен. Срок ипотеки как правило достаточно большой – в США до 30, в России до 10 лет. Платежи по обслуживанию долга можно вносить в конце каждого периода или в его начале

2. В современной практике применяют кредиты с переменными выплатами, которые не относятся к числу самоамортизирующихся и предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия. В число таких кредитов входят кредиты с так называемым шаровым платежом, предлагающие единовременный итоговый (шаровый) платеж. Последние подразделяют на:

• кредиты с замораживанием процентных выплат до истечения срока кредита – погашение кредита и капитализированных процентов по нему производят в конце срока. Использование подобных кредитов достаточно ограниченно. К ним прибегают в основном земельные спекулянты, рассчитывающие на продажу участка земли в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи;

• кредиты с выплатой только процентов – предусматривают единовременную выплату итогового платежа основной суммы в конце срока, а проценты выплачиваются регулярно в течение срока кредита;

• кредиты с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом – допускают частичную амортизацию до конца срока кредита.

3. Пружинные кредиты предполагают регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга. Например, в течение первых четырех лет погашают только проценты, а в последующие три года – проценты и основной долг.

4. Кредиты с участием применяют при финансировании доходной недвижимости. Данный кредит близок самоамортизирующемуся, но предполагает, что кредитор, регулярно получая основной долг и проценты по нему, претендует и на доходы от объекта. Участие кредитора может быть различным. Он может получать:

• часть превышения ренты, часть превышения чистого операционного дохода (кредит с участием в доходах);

• часть прироста капитала или выручки, полученной от реализации недвижимости (кредит с участием в приросте стоимости) и т.д.

5. Кредиты с нарастающими платежами (с нарастающим аннуитетом) предусматривают равнопеременные выплаты в течение всего срока и используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости в расчете на то, что платежи будут увеличиваться ежегодно или с другой периодичностью. Эта схема выплат приводит к тому, что в первые годы текущие расходы могут оказаться меньше, чем суммы, необходимые даже для полного погашения процентов. В связи с этим величина основного долга в течение некоторого времени увеличивается, а далее уменьшается. Долг полностью погашается последним взносом.

6. Кредиты с переменной ставкой, обычно привязанные к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т.п., позволяют оплачивать кредит по переменной ставке с ограничениями по минимальной и максимальной ее величине. Изменение ставок влияет и на сроки кредитования. Чтобы изменения ставки не были чрезвычайно резкими, предусматривают допустимую предельную норму корректива (например, не более 20%). Оговаривают и минимальную величину корректировки. Ипотека такого рода преследует цели учета колебаний на денежном рынке, так как даже в стабильной экономике предоставление кредита связано с определенным риском, в том числе с риском изменения уровня процентной ставки на денежном рынке.

Некоторую страховку от такого риска обеспечивают условия ссуды с периодическим пересмотром процентной ставки, или канадского ролловера. Данная схема предполагает, что стороны каждые 3–5 лет возобновляют кредит на основе пересмотренного уровня процентной ставки.

Разновидность этого вида кредита – кредит с переговорной ставкой, отличие которого в том, что помимо периодичности выплат заранее оговаривают предельные ставки процента. Таким образом, происходит среднесрочное финансирование при долгосрочном погашении задолженности и создается некоторая возможность адаптации сделки к изменяющимся условиям денежного рынка. Этот вид ссуд под залог получил широкое распространение в Канаде и Англии.

7. Кредиты с добавленной процентной ставкой предполагают отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для выявления величины очередного платежа. Такие кредиты используют при кредитовании личной ответственности (например, автомобилей), они допускают досрочное погашение кредита.

Ипотека с периодическим увеличением суммы взносов близка к ссуде с ростом платежей. В этом случае по согласованному графику каждые 3–5 лет увеличивается сумма взносов.

Ипотека с залоговым счетом объединяет условия традиционной ипотеки (для кредитора) и ссуды с ростом платежей (для заимодавца). Суть ее в следующем: покупатель (должник) вносит на залоговый счет некоторую сумму и, кроме того, выплачивает периодические взносы. Последние производятся по схеме ссуды с ростом платежей, соответственно, на начальных этапах они меньше, чем взносы, которые были бы необходимы при традиционной схеме взносов. Недостающая сумма поступает с залогового счета. Остаток на нем, разумеется, уменьшает фактический размер задолженности [9].

Согласно схеме займа со сниженной ставкой продавец (как правило, это владелец дома) привлекает покупателя тем, что уменьшает фактические процентные платежи на первых этапах погашения задолженности. Технически это оформляют следующим образом. Продавец открывает счет, на который зачисляет некоторую сумму. Списание с этого счета дополняет уменьшенные взносы покупателя. В определенных условиях такой способ для клиента или продавца оказывается более выгодным, чем непосредственное снижение цены дома.

Проблему инфляции в связи с выдачей ипотечной ссуды пытаются решить и с помощью ссуд с дележом прироста стоимости имущества, которые стали распространяться в США с начала 1980-х годов. Стороны при заключении контракта договариваются о том, что кредитор предоставляет ссуду по сниженной процентной ставке; в свою очередь должник уступает ему часть инфляционного повышения стоимости имущества к концу срока сделки. Обычно ставка снижается на треть по сравнению с рыночной, такая же часть от стоимости залога имущества выплачивается кредитору в виде компенсации.

Сбалансированная автономная (немецкая) модель ипотечного кредитования стоит особняком в системе ипотечных кредитов, так как это не только модель кредитования, но и определенная система взаимоотношений между кредитором и заемщиком в докредитный период (накопительный срок), который может составлять достаточно долгое время (в Германии до 5–7 лет, а в Московском ипотечном агентстве до 1,5 лет).

Существование такого множества сложных ипотечных схем обусловлено поиском наиболее гибких и привлекательных условий для клиентов (заемщиков) и наименее рискованных условий для кредиторов.

**2. Ипотечное кредитование на практике**

**2.1 Ипотека в Беларуси**

Надо сказать, что на сегодняшний день у нас отсутствуют действующие законодательные акты об ипотеке. Но сама ипотека является одним из видов залога, поэтому все отношения, связанные с передачей недвижимости в залог, регламентируются, прежде всего, законом «О залоге», а также Гражданским кодексом.

В законе «О залоге» под ипотекой понимается залог земли и недвижимого имущества (предприятий, зданий, сооружений и других объектов), непосредственно связанного с землей. Также залог недвижимости согласно белорусскому Банковскому кодексу является одним из способов обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору [1].

Теперь остановимся вкратце на взаимоотношениях сторон при ипотеке. Залогодатель (как по уже действующему закону «О залоге», так и согласно недавно принятому закону «Об ипотеке») может владеть и пользоваться как угодно предметом залога. Может он и распоряжаться предметом залога путем его отчуждения, правда, только с согласия залогодержателя. При этом у ипотеки есть особенность – по сравнению с другими видами залога – договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом. Подлежит обязательной регистрации и прекращение ипотеки.

А вот договор об ипотеке недвижимости, которая поступит в будущем, как, например, строящееся жилье, регистрировать не нужно. Он считается заключенным с момента его подписания. В то же время закон «Об ипотеке» вводит ряд новшеств. Одним из них является, например, появление возможности закладывать свое имущество, которое уже находится в залоге по одному обязательству, для обеспечения исполнения другого обязательства.

Другими словами, одну и ту же недвижимость можно закладывать несколько раз. Залогодержателю новый закон также дает право передавать либо уступать другому лицу свои права по ипотеке. Однако, самым существенным нововведением, которое появиться у нас в стране со вступлением в силу нового закона, можно назвать институт закладных. Закладная – это документ, удостоверяющий права залогодержателя по обязательству, обеспеченному ипотекой, и по договору об ипотеке. Закладная является именной ценной бумагой.

Ипотека, которая в потребительском сознании обычно ассоциируется с кредитом на покупку или строительство жилья под залог этой недвижимости, по идее, призвана прежде всего обеспечивать людей качественным жильем без ощутимого ущерба их кошельку.

При этом ипотека имеет ряд преимуществ перед другими способами приобретения жилья (покупка за счет собственных средств, кредитование под поручительство и т.д.). Это, во-первых, возможность жить в собственной квартире, заплатив за нее лишь часть стоимости (первоначальный взнос); во-вторых, проценты по ипотечному кредиту сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру, которую приходилось бы в это время снимать; и наконец, если у вас уже есть собственное жилье, то можно заплатить от 5 до 30% стоимости новой квартиры и переехать туда жить, а старую – сдавать в аренду.

В купленной по ипотеке квартире можно прописаться самому, прописать членов своей семьи.

Кроме того, вкладывать деньги в недвижимость «сегодня» оказывается намного выгоднее, чем «завтра», ведь последние несколько лет цены на недвижимость только растут. Покупая квартиру в кредит, вы также получаете существенную льготу по подоходному налогу. Однако не все указанные плюсы ипотечного кредитования характерны для нашей страны. В большей степени это касается стран, в которых ипотека уже находится на более высоком уровне развития, чего пока нельзя сказать о Беларуси.

Основным фактором, сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования в нашей стране, является отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов (так называемых «длинных денег»), которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость.

Частично эта проблема может быть решена путем выпуска ипотечных облигаций, которые могут повторно обращаться на рынке. Но в Беларуси сегодня такие облигации выпускаются на непродолжительный срок – от 1,5 до 5 лет. К тому же, доходность по ним невысока, она немногим выше ставки рефинансирования (11,5–12%). Поэтому эмиссия таких ценных бумаг ничтожно мала по сравнению с жилищной кредитной задолженностью.

Не похоже, чтобы банки выражали большую заинтересованность и в росте ипотечных кредитов именно «сегодня». Причина кроется вот в чем. Пока у банков нет четких гарантий, как за счет самого заложенного жилья они смогут удовлетворить свои требования к заемщикам, если те не будут исполнять свои обязательства по ипотеке. Банкам остается лишь надеяться на появление в ближайшей перспективе механизма, который бы регулировал выселение гражданина и членов его семьи из ипотечной квартиры.

Подытоживая, можно назвать несколько обстоятельств, преграждающих развитие ипотеки в нашей стране:

– это высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Мало кто способен купить «с нуля» квартиру в столице за 150 и более тыс. долларов, выплачивая затем по кредиту 500–800 долларов каждый месяц.

Сегодня цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в четыре раза, в то время как в западных странах нормой считается возможность купить за месячную заплату один квадратный метр жилья.

– высокие процентные ставки по жилищным кредитам. Ежемесячные платежи по погашению долга велики, на их выплату не хватило бы дохода от сдачи квартиры, если рассматривать аренду как источник погашения по кредиту. А ведь в большинстве стран с развитой ипотекой процентные ставки по кредитам колеблются около 6% годовых.

– отсутствие подменного фонда жилья. Ведь зачастую нужно вначале продать свою квартиру и выплатить так называемый взнос собственными средствами, а уже затем построить (или купить) новую, ипотечную. А где, спрашивается, жить все это время?

– нет вторичного рынка закладных. То есть самая «соль» ипотеки, когда есть простой механизм «перезакладывания» кредитной квартиры, у нас в стране отсутствует.

Для того, чтобы устранить эти препятствия, необходимо будет в дополнение к уже принятому закону внести целый ряд изменений в законодательство. Основные барьеры на пути развития ипотеки в Беларуси – высокие процентные ставки и небольшие сроки выдаваемых кредитов – могут быть сняты в результате появления вторичного рынка закладных и снижения для банков рисков, связанных с невозможностью обращения взыскания на заложенное имущество.

Несмотря на то, что отдельные банки Республики Беларусь выдают кредиты на финансирование недвижимости под ее залог, такие кредиты вряд ли можно считать ипотечными в классическом понимании, о чем могут свидетельствовать данные, приведенные в таблице (приложение 1)

Как видим, срок, на который выдаются рассматриваемые кредиты, не превышает 20 лет, а в большинстве банков он и того меньше – от 10 до 15 лет. Процентными ставками кредиты на недвижимость также мало похожи на ипотечные. К тому же размер кредита ограничивается суммой, равной в лучшем случае 90% стоимости приобретаемой недвижимости.

Главной же особенностью, которая не позволяет отнести рассмотренные кредиты на недвижимость к ипотечным, является то, что в большинстве банков существует требование дополнительного обеспечения в виде поручительства физических лиц. В отдельных случаях у кредитополучателя могут возникнуть трудности с покупкой под залог однокомнатной квартиры, так как по кредитам на однокомнатные квартиры, кроме залога, зачастую требуется дополнительно еще и поручительство.

Поясним, почему такое происходит. Если семья покупает однокомнатную квартиру в кредит, то независимо от того, кто из супругов получает и платит на кредиту, жилье является их общей собственностью. В случае развода возникает проблема – как поделить имущество, к тому же заложенной по ипотеке. Тем более проблематично банку эту недвижимость забрать в счет кредита. Классическая же ипотека не предполагает дополнительных способов обеспечения, кроме самого залога недвижимости. В этой связи наиболее приближены к ипотеке условия кредитования в Приорбанке и Белросбанке, где поручительство не требуется.

В России закон «Об ипотеке» действует уже достаточно продолжительное время. Российские банки в развитии ипотеки по сравнению с нашими банками ушли далеко вперед, на что в немалой степени оказало влияние введение и законодательное закрепление института закладных.

Банки России предлагают ипотечные кредиты, по срокам и по ставкам более выгодные, чем белорусские. Сравним – ипотечный кредит в Банке ВТБ-24 предоставляется до 50 лет, ставка по рублевым кредитам от 11,7% при первоначальном взносе 40% и от 13,2% – при первоначальном взносе менее 5%. Если бы белорусская ипотека была бы такой же привлекательной, как и российская, то даже ее противники задумались бы над тем, не воспользоваться ли им столь выгодным предложением [13].

В развитии ипотеки в Беларуси, даже по сравнению с российской, наблюдается значительное отставание, не говоря уже о сравнении с западными странами. Однако, принятый закон «Об ипотеке» в Беларуси во многом похож на российский закон, поэтому можно будет ожидать, что со вступлением его в силу условия для развития ипотечного кредитования постепенно приблизятся к российским.

**2.2 Практика зарубежных стран**

В Западной Европе и США давно сформировалась развитая и законодательно отрегулированная система ипотеки, в основу которой положены четкие методы регистрации недвижимости, а также строгое юридическое оформление возникновения и прекращения залогового права на недвижимое имущество.

По данным Национальной Ассоциации домостроителей США (НАД), стоимость типичного собственного дома в США на 22% больше годового дохода его хозяина.

Технология оформления ипотечных отношений, наиболее развитая в США, предусматривает наличие двух документов:

1) долгового обязательства (в нем фиксируются вопросы, относящиеся к задолженности: размер кредита, порядок платежей, ставка);

2) договора об ипотеке (в нем излагаются условия залога недвижимости, права и обязанности сторон), в котором обязательно содержится указание на основное обязательство.

Такое разделение позволяет банку продать предоставленный заем, т.е. обеспечивает возможность вторичного обращения закладной, под которую могут быть выпущены иные ценные бумаги, например облигации. Собственно именно в этом и состоит основное отличие американской системы ипотечного кредитования (разрыв непосредственной связи между индивидуальным инвестором и индивидуальным заемщиком), позволяющее привлекать в целях ипотечного кредитования значительные средства, прежде всего мелких инвесторов, под надежное обеспечение, каковым является недвижимость.

Для германской и английской систем прав характерен вариант, когда основу регистрационной системы, например в Германии, составляет земельная книга, роль и порядок ведения которой регулируются германским уложением и специальным актом «Правила ведения земельной книги». Регистрация земельных участков при установлении ипотеки сопровождается четким юридическим оформлением возникновения и прекращения залогового права на недвижимое имущество в виде закладной. При занесении подобного соглашения в земельную книгу в ней должны быть записаны: вид залогового права, имя должника, имя кредитора, сумма требований кредитора, процентная ставка и другие дополнительные требования, например, повышение процентов за отсрочку.

В современных законодательствах западных стран права и обязанности сторон по договору ипотеки трактуются однообразно. Залогодатель обязан:

– страховать предмет ипотеки;

– принимать меры для его сохранности;

– сообщать всем последующим залогодержателям сведения о всех существующих залогах предмета ипотеки;

– уведомлять залогодержателя об угрозе его утраты или повреждения.

Залогодержатель, в свою очередь, имеет право проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия хранения предмета ипотеки. Особо в ипотечном праве оговаривается возможность возникновения угрозы заложенному имуществу. В этом случае кредитор вправе назначить собственнику имущества соразмерный срок для устранения такой опасности. Если же собственник угрозу не устранил, кредитор может потребовать устранения опасности в исковом порядке либо немедленно погасить кредит за счет заложенного имущества. Кредитор имеет право реагировать подобным образом не только на ухудшение состояния недвижимого имущества, но и на поведение собственника или третьих лиц, которое может повлечь за собой такое ухудшение. Для того чтобы своевременно воспользоваться этими правами, банки (кредитодатели) специально оговаривают соответствующие юридические ситуации в формулярах, сопровождающих договор об ипотеке.

В западных странах в качестве разновидности ипотечного кредитования традиционно широко практикуется кредитование под залог сельскохозяйственных земель. Оно осуществляется через систему специальных банков, часто называемых «земельными», «сельскохозяйственными», «аграрными» и т.п., посредством долгосрочного кредитования на условиях ипотеки. Процентные ставки под залог дифференцируются в зависимости от ценности земли, положения должника, степени риска. Источником ипотечного кредитования является эмиссия банками ипотечных облигаций как ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью. Наряду с банками такое ипотечное кредитование могут проводить ссудо-сберегательные ассоциации, кооперативы взаимного кредитования, страховые компании.

В США распространена система предоставления земельными банками ипотечного кредита на льготных для фермеров условиях. Эти банки, в свою очередь, управляются Фермерской кредитной ассоциацией. Средства черпаются из фондов, созданных специально для ипотечного кредитования фермеров. Выделяют ипотечный кредит под залог земли и коммерческие банки, но под более высокий процент либо с выплатой разницы в процентных ставках за счет государства [10, с. 190].

**3. Минусы и плюсы ипотечного кредитования**

Рассмотрим ипотеку с точки зрения возможностей и недостатков и постараемся ответить на вопрос, что такое ипотека?

Ипотека – это практически единственное в настоящий момент средство для решения средним классом своих насущных жизненных проблем. Можно в течение 5–10 лет откладывать средства для приобретения квартиры и при этом неоправданно тратить деньги на аренду жилья. Но лучше сегодня приобрести квартиру в собственность, используя ипотечный кредит и, проживая в ней, выплачивать в течение тех же лет взятый кредит. Конечно, за такую квартиру придется в итоге заплатить больше рыночной цены, однако, деньги деньгами, а нормальная жизнь в собственном благоустроенном жилье, в конечном счете, привлекательнее и дороже этих денег. В отличие от других схем, выплата ипотечного кредита на протяжении всего срока погашении производится равными платежами, что значительно облегчит планирование семейного бюджета.

Главным плюсом ипотечного кредитования является возможность для человека получить квартиру и проживать в ней уже сейчас, не выстаивая длительнейших очередей и не дожидаясь смерти кого-либо из родственников. И квартира, которая покупается по ипотечному кредиту, сразу же становится собственностью заемщиков. Жильцы регистрируются в новой квартире, хотя сама квартира оформляется банком в залог обеспечения своевременности выплаты кредита. Все действия, осуществляемые при оформлении кредита – безопасны в силу того, что обеспечиваются страхованием всех рисков.

Приятным дополнением к ипотеке служит налоговый вычет, получаемый покупателем жилья, а также налоговая льгота по уплате процентов на ипотечный кредит. Кроме того, существует такое понятие, как социальная ипотека, которая предоставляет серьезные плюсы для определенных категорий людей.

Самым существенным недостатком ипотечного кредита становится выплата процентов в значительных размерах, за счет чего стоимость квартиры может увеличиться в два раза.

Кроме основных платежей кредита заемщик уплачивает проценты по самому кредиту, ежегодные суммы обязательного страхования рисков и иные суммы.

Дополнительно в процессе получения кредита заемщику приходится еще платить и платить, всем – банку за рассмотрение заявки и ведение счета, нотариусу за оформление документов, оценочной компании за оценку имущества передаваемого в залог.

Сумма таких непланированных расходов очень значительна и может доходить до 10% от стоимости первоначального взноса за квартиру.

Определенную сложность в получении ипотечного кредита представляют и требования банков к заемщикам, в частности может потребоваться подтверждение легальности и уровня доходов. Обязательно наличие регистрации по месту жительства и гражданства РФ, выдвигаются и особые требования к поручителям. Все же – программ ипотечного кредитования великое множество, банки предлагают различные условия и выдвигают различные требования. Выбрать в этом море предложений одно – вполне реально.

Процент, который клиенту придётся выплачивать банку по ипотеке, определяется самим банком. Этот процент зависит от того, какое имущество предоставляется клиентом в залог банку. Если это имущество ликвидное, то есть пользуется спросом на рынке, и имеет высокую рыночную стоимость, то процент может быть минимальным из установленных банком.

Сумма выплат должна быть не более трети от общего дохода семьи. Для получения ипотечного кредита необходимо накопить первый взнос, то есть не менее 30% от стоимости приглянувшегося жилья. Это делается для покрытия расходов банка и приобретения заемщику другого жилья, если он не сможет погасить кредит. Однако, если возникает необходимость, то кредит может быть переоформлен и на другое лицо. В качестве гарантии погашения предоставляемых кредитов некоторые банки, например Сбербанк, требуют поручительства физических или юридических лиц. Заложенное имущество подлежит страхованию от рисков утраты и повреждения. Конкретные условия ипотечного кредитования устанавливаются банком по согласованию с заемщиком.

Есть целый ряд схем кредитования. При рассрочке, например, квартира зачастую оформляется в собственность заемщика только после полной выплаты задолженности. Это чревато возможной потерей выплаченной суммы и квартиры в случае банкротства организации-продавца. Такие схемы теперь не очень популярны у москвичей, ведь после падения многих с финансовых пирамид остальным даже взбираться на них не кажется привлекательным.

Для настоящего становления ипотеки нужна долгосрочная общественная и экономическая стабильность, а также изменение психологии наших граждан в сторону доверия власти и государству. И здесь серьезнейшим аргументом в пользу повышения уровня общественного доверия является получение квартиры в собственность, что обеспечивается рассмотренной выше моделью ипотеки».

**Заключение**

Таким образом, ипотечное кредитование – это сложный финансово-кредитный институт, в рамках которого принимают участие множество субъектов рынка. Систему ипотечного кредитования правильно будет определить как многофакторную модель, включающую и сам процесс выдачи ипотечного кредита, и механизмы привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов, и операции на рынке недвижимости. Но несмотря на это основу ипотечного кредитования все же составляют непосредственно кредитные отношения.

С помощью ипотечного кредитования доступ на рынок недвижимости должны получить основная часть потенциальных заемщиков.

Основной принцип организации ипотечного кредитования состоит в том, что механизмы ипотеки должны обеспечивать его конкурентоспособность на финансовом рынке.

Для совершенствования системы банковского ипотечного кредитования необходимо решить ряд проблем – юридического (правового) характера, экономического и организационного плана. Поскольку на сегодняшний день развитие института ипотеки тормозится противоречиями в законодательстве, неразвитостью вторичного рынка закладных (ипотечных кредитов), высокой стоимостью кредитных ресурсов для заемщиков, недостаточным уровнем доходов основной массы населения и др., то пока не будут расставлены все точки над и, об эффективности и массовом развитии банковского ипотечного кредитования и нечего говорить. Решение этих проблем носит общий характер, и в существенной мере зависит от деятельности органов исполнительной власти как в целом в государстве, так и на региональном уровне.

Усилия законодателей должны быть направлены в первую очередь на снижение рисков для участников ипотечного рынка, на разработку надежных финансовых инструментов привлечения ресурсов в эту сферу.

Надо отметить, что все предпосылки для развития ипотечного кредитования есть, наметилась тенденция по увеличению объемов кредитования (пусть и незначительная). Задача города – содействовать развитию этого механизма, создавать условия, вовлекать в этот процесс горожан.

Несмотря на существующие проблемы и препятствия, ипотечный бизнес сегодня представляется банкам чрезвычайно привлекательным. Это очень емкий и перспективный рынок. В случае получения определенных гарантий со стороны государства, и поддержания темпов экономического роста на стабильном уровне, я думаю, в ближайшие несколько лет ипотечное кредитование станет одним из основных направлений бизнеса значительного числа коммерческих банков, в первую очередь – региональных.

**Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс РФ. Части 1, 2. – М.: Инфра-М.; 1997.

1. Деньги, кредит, банки/ Под ред. Г.Н. Белоглазовой: учебник – М.: Высшее образование, 2008, – 602 с.
2. Деньги, кредит, банки: ответы на экзаменационные вопросы/ А.И. Очкольда. – Мн: ТетраСистемс, 2008, – 160 с.
3. Конституция РБ. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 г. Мн., 1997.
4. Короткевич А.И, Очкольда И.И. Денежное обращение и кредит: учебное пособие – Мн: ТетраСистемс, 2008, – 352 с.
5. Тищенко И.Н. Деньги, кредит, банки. – Мн.: Экоперспектива, 2004.-92 с.
6. Финансовое право РБ. А.А. Ханкевич: учебное пособие – Мн.: Амалфея, 2002.
7. Финансы предприятий: учебное пособие/ Н.Е. Заяц [и др.]; под общей редакцией Н.Е. Заяц, Т.И. Василевской – 2-ое издание – Мн.: Высшая школа., 2005. – 528 с.
8. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит/ Экономика, 2001. – 358 с.
9. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. – Ростов н/Д.: Финикс, 2002.
10. Юмашев Ю.М., Бездудный М.А. Залог и его использование в коммерческих целях.: Паритет, 1992.
11. Яхимович В.И. Региональные особенности реализации модели ипотечного кредитования // Финансы, 2005, №1.
12. www. infobank.by