Федеральное агентство по образованию

ГОУ «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»

Реферат

по курсу Ипотечное кредитование

на тему: Факторы, определяющие выбор системы ипотечного кредитования

Выполнила студентка

4 курса очного отделения

спец. финансы и кредит

**Введение**

Актуальность темы состоит в том, что обеспечение населения жильем является важнейшей социальной проблемой. В настоящее время одним из главных направлений ее решения является ипотечное кредитование.

В странах с развитой рыночной экономикой ипотечное кредитование выступает основным способом обеспечения платежеспособного спроса на жилье. Несоответствие доходов основной части населения стоимости жилой недвижимости преодолевается с помощью долгосрочного кредитования населения под залог приобретаемой недвижимости.

Существующая в настоящее время программа жилищного строительства не в полной мере решает вопросы, связанные с привлечением инвестиций в жилищную сферу, критерии распределения инвестиций и оценки эффективности их использования не учитывают особенности инвестиционного процесса в жилищной сфере в современных условиях.

В связи с этим большой интерес для нашей страны представляет ипотечное жилищное кредитование, главная цель которого — формирование системы обеспечения доступным жильем российских граждан, основанной на рыночных принципах приобретения жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции. Это, в свою очередь, увеличивает экономический потенциал страны, содействует ее выходу из инвестиционного кризиса. Формирование рынка ипотечного жилищного кредитования способствует преодолению социальной нестабильности в обществе и дифференциации населения в условиях жизни. Поэтому развитие системы ипотечного жилищного кредитования является одной из актуальных задач, как на макроэкономическом, так и на микроэкономическом уровнях.

Развитие ипотечного кредитования в России происходит на фоне развивающегося за рубежом, в первую очередь, в США, ипотечного кризиса. Теоретическое осмысление зарубежного и анализ российского опыта по мере его накопления должны позволить избежать негативного развития процессов и обеспечить рост масштабов ипотеки в РФ.

Целью данной работы является выявление факторов, определяющих выбор системы ипотечного кредитования.

К задачам данной работы относятся:

* уточнение сущности ипотеки и роли ипотечного жилищного кредитования как фактора развития экономики;
* изучение системы ипотечного кредитования России факторов, влияющих на данную систему

Объект исследования – система ипотечного кредитования в РФ и формы ее реализации.

Предмет исследования – методы оценки эффективности банковского ипотечного кредитования.

Информационной базой работы служили законодательные и нормативно-правовые документы и официальные публикации по проблемам формирования системы ипотечного кредитования, материалы научных конференций, а также федеральные, региональные и корпоративные статистические и аналитические материалы.

1. **Система ипотечного кредитования России и факторы, ее определяющие**

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Ядром рынка ипотечного кредитования являются экономико-правовые механизмы, регулирующие отношения между кредитором и заемщиком по поводу получения ссуды под залог недвижимости.

Инфраструктурный пояс рынка ипотечного кредитования включает в себя: банковские, страховые компании, строительные, торговые организации, кредитные союзы, жилищно-строительные кооперативы, коллекторские агентства (приставы), риэлторов, институциональных брокеров, кредитные бюро и т.д.

Механизмы действия ипотечного кредитования, определенные в действующем российском законодательстве, закрепляют развитие двухуровневой модели ипотечного кредитования, предполагающей высокую степень развитости рынка ипотечных ценных бумаг, развитости контрактных отношений по сделкам с землей, ориентированности на заемные источники финансирования и т.д. В свою очередь механизмы функционирования рынка ипотечного кредитования отражают развитие финансовых институтов исходя из имеющихся собственных резервов, пассивность всех ветвей власти в создании адекватных экономических условий для развития ипотечных программных действий, недостаток доверия между кредитором и заемщиком и т.д.

В процессе своего функционирования система ипотечного жилищного кредитования должна выполнять две функции:

* обеспечивать мобилизацию средств на финансирование жилищных кредитов;
* предоставлять и обслуживать кредиты.

Факторами формирования модели ипотечного кредитования, действующими со стороны спроса, являются:

* 1. крайнее обострение жилищной проблемы;
  2. наметившаяся стабилизация социально-экономической структуры общества при общем неудовлетворительном ее состоянии и сохраняющейся невозможности самостоятельного приобретения жилья большинством населения;
  3. восстановление доверия к банковской системе, обусловленное расширением спектра связей банк-клиент.

Факторы, определяющие состояние, проблемы и перспективы развития системы ипотечного кредитования в РФ, следующие:

1. уровень информированности населения об ипотеке;
2. относительно низкий уровень доходов большинства населения;
3. недостаточное предложение на рынке жилья;
4. опережающий темп роста стоимости жилья по сравнению с ростом доходов населения;
5. недостаточная проработанность нормативно-правового обеспечения;
6. отсутствие единого кадастра объектов недвижимости;
7. отсутствие эффективного рынка ипотечных ценных бумаг.

Нормативно-правовая база банковского ипотечного кредитования несовершенна и требует доработки, однако современное состояние законодательства не следует рассматривать как основной источник рисков, которым подвергаются коммерческие банки в процессе ипотечного кредитования.

Снижение уровня кредитного риска по ипотечным кредитам может быть обеспечено за счет повышения обоснованности принимаемых решений о кредитовании. Прогнозировать возможные задержки платежей и возможную тяжесть их последствий следует уже на стадии принятия решения о кредитовании. Несмотря на то, что к настоящему времени рано говорить о потерях банков по ипотечному кредитованию, задержки текущих платежей по кредитам представляют собой достаточно распространенное явление.

В результате анализа применяемых банками методик оценки кредитоспособности клиентов было установлено преобладание скоринговых методик, имеющих ряд существенных недостатков:

* децентрализованность системы оценки;
* невозможность построения сложной стратегии принятия решения;
* базирование скоринговых карт на экспертных знаниях кредитных аналитиков банка, что ограничивает их качество и уменьшает клиентскую базу;
* сложность осуществления быстрых решений службы риск-менеджмента кредитной организации из-за длительности процедуры смены или корректировки методики оценки;
* открытость методики оценки, позволяющей в определенных пределах манипулировать данными как в мошеннических целях, так и из соображений увеличения численности привлеченных клиентов.

Эффективность ипотечного кредитования должна определяться как результат использования ресурсной базы банка, определяемый соотношением доходов по ипотечному кредитованию и расходов, связанных с его осуществлением.

Одним из факторов эффективности системы ипотечного кредитования является стабильность и прогнозируемый характер взаимоотношений между ее участниками, что возможно только при взаимовыгодном характере совместной деятельности. Для эффективного согласования интересов участников системы ипотечного кредитования необходимо выявить структуру целей участников и определить критерии оценки достижения целей.

Важными факторами повышения эффективности банковского кредитования и роста на этой основе капитализации банков являются управление процессом кредитования с учетом согласования интересов всех заинтересованных сторон и соблюдения требований законодательства, а также совершенствование методического и технологического обеспечения этого вида деятельности.

Ключевым моментом, обеспечивающим эффективность банковского ипотечного кредитования, стабильность взаимоотношений между ее участниками и их сбалансированное развитие, является разработка и использование моделей согласования интересов участников системы ипотечного кредитования, позволяющих формировать взаимовыгодные условия взаимодействия и определять оптимальные параметры договорных отношений.

Долгосрочный характер ипотечных кредитов, значительные объемы отдельных сделок и специфика взаимоотношений в рамках системы ипотечного кредитования требуют подхода к ипотечному кредитованию как к стратегическому направлению деятельности. Наряду с финансовыми результатами в качестве стратегических ориентиров рассматриваются такие показатели как степень удовлетворенности клиента и положение организации на рынке.

ипотечный недвижимость кредит платежеспособность

1. **Система ипотечного кредитования в России и регионах**

Полноценная задействованность ипотечного кредита в регионах не может быть организационно обеспечена без учета приобретения жилья. В то же время доходные способности в получении ипотечного кредита остаются несоизмеримо более низкими, чем цена кредита, его обслуживание и т.д. В настоящее время показатели достаточности денежных доходов населения, нуждающегося в жилье, не выходят на уровень гарантированных условий.

По данным ЦБ в регионах России выдают ипотечные кредиты более 50 банков. Вместе с тем реальная практика выдачи ипотечных кредитов банками не стала подтверждать активность этого процесса еще в начале 2008 года. Возникла проблема не только «дороговизны» процентной ставки, но и различных комиссий и платежей, что стало тормозить кредитование.



Рис. 1 - Количество выданных ипотечных кредитов в России, 2005-2008

Таблица 1. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам (рассчитана по программам 25 ведущих банков)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ставка | На 1 сентября  2008 г., % | Рост с начала года  (февраль), % |
| Фиксированная в рублях | 13,69 | 6,87 |
| Фиксированная в долларах | 12,07 | 5,7 |
| Плавающая в рублях | 14,09 | 12,18 |
| Плавающая в долларах | 9,47 | 4,05 |

Безусловно, удорожание кредита не будет стимулировать его расширение в регионах, население которых не имеет высокой надежности выплат за период погашения ипотечного кредита. В этой связи, как показывают результаты проведенного анализа, следует в большей степени учитывать, что дифференцированность российского регионального ипотечного кредитования закономерна. Так, например, 40-50 % прироста ипотечной задолженности в 2006-2007 г.г. приходилось на кредиты, выданные в четырех регионах: г. Москва, г. Санкт-Петербург, Московская и Тюменская области. Разумеется, в остальных регионах (83 региона) было выдано 50-60 % всех ипотечных кредитов. Выданными кредитами в перечисленных выше четырех регионах воспользовалось менее 0,2 % семей, проживающих в этих регионах, что подтверждает высокую ориентированность в ипотечном кредитовании на «внешнего» для этих регионов заемщика.

С другой стороны, в других четырех активных регионах (Алтайский край, Кировская, Оренбургская и Вологодская области) картина иная. Хотя вклад суммы ипотечной задолженности в показателе общего прироста ипотечной задолженности по стране составлял всего 6 %, охват населения ипотекой здесь был значительно выше. В указанных регионах было выдано 8238 кредитов, или 0,6 % проживающих там семей воспользовалось ипотекой. Таким образом, в этих регионах доля семей, улучшивших жилищные условия посредством ипотечного кредитования, оказалась в 3 раза выше, чем в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Тюменской области.

Проведенное исследование подтвердило, что в 2008 году только 12 % граждан России были готовы воспользоваться ипотекой при покупке жилья. Главные причины: недостаточно высокие доходы (это останавливает 53 % потенциальных клиентов банков), высокие ставки (42 %), неуверенность в стабильном заработке (37 %), невозможность официально подтвердить свой доход (6 %).

Общей тенденцией является повышение значимости для заемщиков кредитов, т.е. их стоимости, а это, в свою очередь, зависит от стоимости заемных денег. Закономерность такова, что если она без резких скачков будет падать, то процентные ставки по кредитам пойдут вниз и это станет дополнительным стимулом заимствования ипотечных кредитов.

Но нужно отметить, что за последние годы, спрос на ипотечные кредиты стремительно вырос. И если на 01.01.2005 года доля ипотечных кредитов во всем объеме кредитов, предоставленных на покупку жилья в рублях, составляла 19,57 %, в иностранной валюте — 59,44 %,. то 01.01.2008 года эти показатели увеличились соответственно до 77,03 % и 92,59 %.

В последние годы (2006-2008 гг.) появились долгосрочные кредиты сроком до 20-30 лет, но их недостаточно. Начало 2009 года большинство банков выдавали ипотечные кредиты на срок до 10 лет. Это практически стандартный срок ипотеки в России. Однако есть и другие данные, подтверждающие, что средняя продолжительность выплат за кредиты и самих кредитов составляет 6-7 лет – большинство заемщиков стремятся досрочно погасить полученный кредит.

Следует указать, что в банковской ипотечно-кредитной деятельности в регионах возникает немало проблем, которые фокусируются в не возврате кредитов и в авансовых платежах. К 2008 году сложилась практика, когда средний размер авансового платежа достигал 15-20 % от стоимости жилья в зависимости от конкретных характеристик заемщика и объекта кредитования.

При этом первоначальный взнос (авансовый платеж) — это наиболее проблемный элемент в ипотечном процессе для большинства населения. Заемщик может быть вполне платежеспособным, но не иметь первоначальных накоплений, что автоматически исключает его из числа потенциальных клиентов ипотечных банков, по крайней мере, на период накопления.

Сложившиеся процентные ставки по ипотечным кредитам должны быть регулируемы (с большей дифференциацией по регионам), но не следует игнорировать и интересы коммерческих банков, которые стремятся каждый раз заработать прибыль от своей деятельности. Принципиально важно, во-первых, расширение ресурсной базы российских банков, работающих в региональном ипотечном кредитовании, а, во-вторых, устранение возможностей спекуляций в сфере банковской и небанковской ипотечной деятельности. В целях создания благоприятных условий для развития системы регионального ипотечного кредитования и чтобы сделать ее действительно массовой, в первую очередь, необходимо создать условия для снижения процентной ставки.

В регионах России, где население низкоплатежеспособно, в использовании ипотечных кредитов, одновременно с активным развитием банковского жилищного кредитования, необходимо развивать и небанковские формы ипотеки, т. е. приобретение жилья с использованием заемных средств: кредитование под залог жилья, долевое участие в строительстве, куплю-продажу с рассрочкой платежа, потребительское кредитование, жилищно-накопительные и жилищно-строительные кооперативы. Эти схемы не исключают друг друга: каждая из них занимает свою нишу, имеет свои особенности и преимущества.

В российской региональной системе ипотечного кредитования действуют факторы негатива, которые сдерживают не только расширение его масштабов, но и эффективность.

Как правило, в регионах с депрессивной и убыточной экономикой (преобладание убыточности в основных доходных отраслях) инициировать ипотечные сделки, договоренности, получение кредитов и их целевое (по назначению) использование сложнее и сопровождается низкой активностью, как банков, так и заемщиков средств.

Без усиленной государственной поддержки ипотека в регионах РФ может обвалиться и этого нельзя допускать. С одной стороны, существует общая нехватка кредитных ресурсов для ипотеки, с другой - дороговизна ипотечных кредитов. С третьей, нарастающий итог просроченных долгов по ипотеке, что особо ограничивает возможности банков.

По имеющимся данным, долги по ипотеке с разной степенью интенсивности могут нарастать. По данным ЦБ РФ просроченная задолженность физических лиц по жилищным ипотечным кредитам выросла в 2008 году в 15 раз до 12,1 млрд рублей. Доля «плохих долгов» в общей сумме задолженности на начало 2009 года достигла 1,22 % (на начало 2008 года составляла 0,13 %). Эксперты считают такие цифры некритичными при уровне просрочки в 10 %, во многих случаях банки могут справиться сами даже без участия государства, а вот когда это показатель достигает 20 %, без помощи уже не обойтись.

При изучении показателей по объемам выданных кредитов на душу населения ситуация выглядит еще более сложной. Самым «отстающим» регионом в этом плане является Южный федеральный округ. По данным Ассоциации российских банков, в ЮФО сумма ипотечных кредитов на душу населения составляет всего 10 евро. В Дальневосточном округе - 16 евро. В Москве этот показатель ровно в 2 раза выше - 95 евро, но даже столице России далеко до остального мира.

Опыт регионов показывает, что снижение ипотечного кредитования перестает поддерживать платежеспособный спрос. Как правило, наибольших ожиданий относительно коррекции цены жилья следует ожидать в тех регионах, где одновременно выполняются следующие условия: доля ипотечного кредитования составляла более 20 %, в этих регионах отмечается снижение количества сделок купли-продажи между физическими лицами и снижается выдача ипотечных кредитов (количество и объемы). Высокая доля заключенных договоров долевого участия при строительстве жилья в общем объеме сделок также свидетельствует о наличии значительного риска незавершенного строительства.

Согласно данным Росстата, в 4 квартале 2008 года средняя стоимость жилья в России составила 54,5 тыс. руб. Среди субъектов Российской Федерации максимальный рост цен на жилье был зафиксирован в следующих регионах, %: в Кабардино-Балкарской республике - 64,2; в Калужской области - 52,2; в Республике Дагестан - 49; в Волгоградской области -46,4; в Магаданской области - 45,8.

Наибольшее снижение зафиксировано в семи регионах, %: в Свердловской области - 8,2; в Костромской области - 3,7; в Красноярском крае -3,5; в Республике Коми - 2; в Алтайском крае - 1,9; в Чувашской республике - 0,7 и в Удмуртской республике -0,1.

В решении проблемы ценовой доступности жилья в регионах необходимо отталкиваться от формирования структуры предложения, соответствующей реальным потребностям тех слоев населения, на которые ориентирован рынок. Понятно, что для людей с низким уровнем дохода в перспективе должен быть сформирован сегмент социального жилья, регулируемый государством и лежащий вне конкурентного рынка недвижимости.

В свою очередь, лицам с доходом выше среднего национальный проект, по сути, не нужен, поскольку они в состоянии профинансировать покупку квартиры за счет собственных средств.

Таким образом, целевой группой региональных государственных программ по формированию рынка доступного жилья должны стать люди со средним уровнем дохода. Следовательно, во всех регионах необходимо создавать сегмент жилья, отвечающий потребностям этой категории граждан. Один из возможных вариантов формирования этого сегмента – возведение панельных домов новой серии. В этом случае снижение себестоимости будет достигаться за счет массового производства.

**Выводы**

В процессе написания данной работы были сформулированы следующие выводы:

Под системой ипотечного кредитования подразумевается создание соответствующих институтов и отработанных механизмов, которые бы обеспечили возможность эффективного ипотечного кредитования.

Для формирования слаженной и эффективно функционирующей системы ипотечного кредитования в первую очередь необходима действующая система ипотечных кредитных институтов, включая банки и другие ипотечные кредитные учреждения, непосредственно осуществляющих ипотечные кредитные операции. Эффективность функционирования данной системы в значительной степени зависит от уровня развития инфраструктуры, включающей систему регистрации оборота недвижимого имущества, систему профессиональной оценки стоимости недвижимого имущества, страховые компании, а также институты, организующие деятельность на вторичном рынке ипотечных ссуд, и некоторые другие элементы.

В последние годы заметно растет потребность в развитии такого сегмента банковских услуг, как ипотечное кредитование, то есть выдача кредитов, обеспеченных залогом недвижимого имущества. В связи с этим встает вопрос - настолько ли специфичны эти услуги, чтобы возникла необходимость в создании специализированных ипотечных кредитных организаций, и если да, то как эти организации могут (или должны) выглядеть.

В условиях повышения благосостояния населения и растущего спроса на жилье возрастает потребность граждан в долгосрочном заимствовании денежных средств на приобретение жилья на финансовом рынке под доступные проценты. Удовлетворить эту потребность позволяет система ипотечного кредитования банков.

Таким образом, система ипотечного жилищного кредитования не только является инструментом в решении важной задачи обеспечения граждан жильем, но и содействует реализации стратегически взаимосвязанных социальных, экономических и политических целей общества в целом:

* она ориентирована на социально и экономически активные слои общества, что способствует формированию среднего класса - его социальной основы;
* посредством отлаженной деятельности механизма ипотечного кредитования происходит вовлечение инвестиций, в том числе иностранных, в реальный сектор экономики;
* система ипотечного кредитования играет существенную роль в укреплении легального сектора экономики, поскольку ориентирована на законные, надежно оцениваемые и прогнозируемые доходы граждан.

Активное внедрение ипотечного кредитования - это не просто масштабный коммерческий проект, но оптимальный эффективный путь решения исторической по значимости социальной задачи - сделать жизнь соотечественников лучше и комфортнее.

**Список литературы**

1. Зангиева З.Г. Факторы влияния на ипотечное кредитование в регионе// Налоговые аспекты экономических отношений: проблемы и перспективы. Сборник научных трудов. Владикавказ: Издательство СОГУ, 2009. - 0,45 п.л.
2. Зангиева З.Г. Факторы и потребности развития жилищного ипотечного кредитования// Экономический вестник Ростовского государственного университета. Т. 6, № 2, ч.3. 2008. - 0,4 п.л.
3. Зангиева З.Г. Формирование и оценка особенностей механизма ипотечного кредитования в регионе// Актуальные проблемы социально-экономического развития. Материалы Всероссийской научной конференции. Кисловодск: Издательство КИЭП, 2009. - 0, 25 п.л.
4. Гарипова З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов // Банковское дело.2008. № I.e. 20-23.
5. Деньги, кредит и банки. Учебник / Под редакцией О.И. Лаврушина, 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика. 2007.
6. Козловская Э.А., Гузикова Л.А., Саврукова Е.Н. Повышение эффективности банковского ипотечного кредитования в России // Научно-технические ведомости СПбГПУ. Т.1, Экономические науки. СПб.: СПбГПУ, 2008. – С.175-185. – 0,7 п.л.
7. Лексис В. Кредит и банки. Пер. с нем. - М.: Перспектива. 2007. с. 5.
8. Матюхин Г.Г. Тернистый путь ипотечного кредитования // М.: Банковское дело. 2007 г., №3, с. 34-36.
9. Ненашева К.В. Диссертация «Современное ипотечное кредитование в промышленно развитых странах». -Финансовая академия при Правительстве РФ, 2009, с. 33.
10. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. - М.: Изд. группа «БДЦ-Пресс». 2008 г. с. 66.
11. Саврукова Е.Н. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах Российской Федерации // Стратегическое управление предприятием: Материалы российской науч.-практ. конф.- Нижний Новгород, НИМБ, 2009. – 0,2п.л.
12. Ужегов А.Н. Диссертация «Ипотечное кредитование в странах с переходной экономикой». - СПб: ГУ. 2008 г.
13. Цылина Г.А. Ипотечное кредитование и риски // Жилищное строительство. 2009. № 5. с. 20.