Федеральное агентство по образованию

**Государственное образовательное учреждение**

**высшего профессионального образования «Нижегородский**

**государственный архитектурно - строительный университет»**

## Институт экономики и права

**Кафедра «Недвижимости, инвестиций, консалтинга и анализа»**

## Специальность: Экономика и управление на предприятии

**Расчетная работа**

**по предмету: «Ипотечное жилищное кредитование»**

Работу проверила:

# доц. Трофимова Т.Е.

**Нижний Новгород**

**2011 г.**

# Содержание

1. Бланк задания…………………………………………………….….3
2. Реферативная часть.…………………………………………………5

- Ипотечная программа обеспечения жильем военнослужащих…….5

1. Расчетная часть………………………………...…………………….12
2. Список использованной литературы……………….………………17

**Реферативная часть**

**Ипотечная программа обеспечения жильем военнослужащих.**

«Военная ипотека» – это государственная программа, позволяющая военнослужащему приобрести собственное жилье с помощью ипотечного кредита, оплачивать который будет государство посредством целевого жилищного займа. Программа разработана Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) совместно с ФГУ «Росвоенжилье» (структура Министерства обороны РФ).

Цель военной ипотеки – предоставить военнослужащим возможность приобрести собственное жилье уже в начале службы с помощью ипотечного кредита. Программа рассчитана на молодых офицеров, военнослужащих, заключивших первый или второй контракт после 2005 года, выпускников военных вузов. Приобретать жилье по военной ипотеке можно в любом регионе независимо от места прохождения службы.

Проблема обеспечения жильём военнослужащих всегда была в нашей стране. Но она особенно обострилась с распадом СССР. Тогда, выводимые из Западной Европы войска селились прямо в палатках посреди наших бескрайних полей. Ясно, что это ненормальная ситуация, когда человек по зову государства пошёл служить, а это государство не может ему обеспечить нормальных условий для комфортной жизни. И если молодой военнослужащий ещё может терпеть эти издержки службы, то пожилой семейный военный рассчитывает по завершению военной карьеры иметь отдельное благоустроенное жильё для себя и своей семьи. Понимая эти ожидания, государство создало систему военной ипотеки.

Старт системе военной ипотеки был дан 23 марта 2004 года, когда Президент РФ Путин на совещании в Министерстве обороны поручил с 1 января 2005 года обеспечивать военнослужащих жильём по накопительно-ипотечной системе, с учётом рыночных условий развития страны. Систему военной ипотеки разработали и осуществляют Министерство обороны РФ, Министерство экономического развития и ещё ряд заинтересованных федеральных органов исполнительной власти.

Итак, если до этого государство просто предоставляло военнослужащим квартиры, то теперь оно выдаёт им деньги для того, чтобы военные сами покупали себе жильё. Но если раньше военнослужащий мог так и не дождаться получения жилья, то теперь вроде бы всё подсчитано и наши солдаты и офицеры не должны остаться без собственного жилья. Особенно прельщает военнослужащих в данной модели ипотеки то, что они могут самостоятельно выбрать место и тип приобретаемого жилья. В принципе, если военный хочет жить собственном доме у моря, то это реально. В теории. А как обстоят дела на практике?

Прежде чем рассмотреть подробнее схему военной ипотеки, следует сказать, что хоть в России и введена накопительно-ипотечной система обеспечения жильём военнослужащих, но для тех из них, кто заключил контракт до 1 января 2005 года всё ещё есть возможность получить жильё по ранее действовавшему порядку.

Итак, сейчас военная ипотека выглядит так. Военнослужащий подписывается на участие в военной ипотеке. Через три года он уже имеет право приобрести в собственность жильё с использованием средств, образовавшихся в процессе участия в накопительно-ипотечной системе. При этом, не обязательно дожидаться окончания срока службы. Конечно за три года сумма получится маленькая и доплачивать за жильё самому военному придётся очень много. Но три года - это минимальный армейский контракт и даже за столь малый срок человек получает возможность улучшить свои жилищные условия.

В целом же, военная ипотека учитывает долгосрочный характер воинской службы. Ведь большинство военнослужащих служит в армии 20 лет. За этот срок, на именном накопительном счёте военнослужащего должна скопиться приличная сумма, достаточная для приобретения хорошего жилья.

Закон о федеральном бюджете РФ устанавливает размер накопительного взноса на одного участника. Данный размер рассчитывается и закладывается в госбюджет исходя из учёта уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития России на очередной год.

Программой военной ипотеки предполагается, что за 17-летний период участия в ней, на именном накопительном счёте участника должна быть накоплена сумма, которой хватит для приобретения 18 квадратных метров жилья в расчёте на каждого члена семьи военнослужащего. Например, если в его семье 3 человека, то накоплений должно хватить на 54 квадратных метра жилья. Срок в 17 лет взят за основу, так как именно такова средняя продолжительность военной службы до достижения 20 лет календарной выслуги. 18 квадратных метров общей жилой площади на человека - это социальная норма площади жилья на одного человека, действующая в России. Программа военной ипотеки учитывает, что средний размер семьи военного - 3-4 человека.

В программе есть и свои льготы. Отдельным категориям военнослужащих предоставляется дополнительная общая площадь жилья в размере от 15 до 25 квадратных метров. На неё могут претендовать военнослужащие, имеющие звание полковник и выше, а также: преподаватели военных ВУЗов, командиры воинских частей, военнослужащие имеющие почётные звания или учёные степени.

В первый же год действия военной ипотеки, в федеральном бюджете на 2005 год был предусмотрен размер накопительного взноса на одного участника в сумме 37 тысяч рублей в год. В последующие годы эта сумма росла, так что покупательная способность ипотечных вкладов военных не снижалась.

Участие в системе военной ипотеки обязательно только для офицеров и прапорщиков (мичманов), заключивших первые контракты о прохождении военной службы после 1 января 2005 года. Добровольное участие в системе предусмотренно для следующих категорий военнослужащих:

- Выпускники, высших военно-учебных заведений (до 2008 – 2009 годов). Окончившие военные ВУЗы после 1 января 2005 года и заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года.

- Прапорщики и мичманы (до 2008 года). Общая продолжительность военной службы которых составит 3 года начиная с 1 января 2005 года, если они заключили первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, то есть после 1 января 2002 года.

- Сержанты и старшины, солдаты и матросы заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года.

Основанием для участия в накопительно-ипотечной системе этих категорий военнослужащих является их письменное обращение об их включении в реестр. Датой возникновения основания для включения военнослужащего в реестр является дата регистрации в журнале учёта служебных документов его письменного обращения.

Первичные документы (списки военнослужащих) на включение военнослужащего в реестр участников накопительно-ипотечной системы готовятся в воинских частях, в которых хранятся личные дела на офицеров (первые экземпляры), прапорщиков (мичманов), сержантов и старшин, солдат и матросов, проходящих военную службу по контракту. В дальнейшем карточки направляются по команде виды Вооруженных Сил Российской Федерации, военные округа, рода войск Вооруженных Сил Российской Федерации, главные и центральные управления Министерства обороны Российской Федерации, в которых формируется список на включение в реестр.

Реестр участников накопительно-ипотечной системы ведёт Федеральное управление по реализации жилищных программ Министерства обороны РФ, которое взаимодействует по всем вопросам с Уполномоченным федеральным органом. Предметом деятельности Федерального управления накопительно-ипотечной системы является обеспечение реализации возложенных на Министерство обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, а также ряд вспомогательных функций в целях данной программы.

Военнослужащий хочет стать участником накопительно-ипотечной системы добровольно, то нужно написать рапорт командиру своей воинской части. А также выпускник, высшего военно-учебного заведения, который закончил его после 1 января 2005 года, а потом заключил первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, то следует писать рапорт командиру воинской части, в чье распоряжение зачислены приказом Министра обороны Российской Федерации. Данный рапорт нужно обязательно зарегистрировать в журнале учёта служебных документов. Далее всё сделают без вашего участия. Это будет выглядеть так.

На основании рапорта и личного дела формируется список военнослужащих, который направляется в органы военного управления по команде (вид Вооруженных Сил Российской Федерации, военный округ, род войск Вооруженных Сил Российской Федерации или главное (центральное) управление Министерства обороны Российской Федерации), в котором формируется сводный список на включение в реестр.

Сводный список направляется в регистрирующий орган Минобороны России (УРЖП МО РФ), в котором каждому участнику будет присвоен регистрационный номер из 20 цифр, который будет неизменным весь период службы. На указанный регистрационный номер в уполномоченном федеральном органе будет открыт именной накопительный счёт, на котором будут накапливаться денежные средства. При переводе в другой орган исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, счёт не закрывается.

После включения в реестр в воинскую часть будет направлено уведомление о включении вас в реестр участников с указанием персонального регистрационного номера.

Участник накопительно-ипотечной системы получает право на использование своих накоплений в следующих случаях:

1. При достижении общей продолжительности военной службы 20 и более лет. При этом счёт не закрывается, а средства на нём продолжают накапливаться весь остальной срок службы.

2. При увольнении военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет десять лет и более по следующим основаниям:

- по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;

- по состоянию здоровья - в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным или ограниченно годным к военной службе;

- в связи с организационно-штатными мероприятиями;

- по семейным обстоятельствам, предусмотренным законодательством России о воинской обязанности и военной службе.

3. В связи с гибелью или смертью военнослужащего, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

В случае признания военнослужащего (членов его семьи) нуждающимся в улучшении жилищных условий (при выслуге от 10 до 20 лет), а в случае его гибели или смерти независимо от выслуги, ему (членам его семьи) выплачиваются дополнительные денежные средства, которые военнослужащий мог бы накопить до даты достижения выслуги двадцать лет.

Участнику накопительно-ипотечной системы получить кредит на покупку жилья не сложно. Достаточно, не менее чем через три года после его включения в накопительно-ипотечную систему заключить с уполномоченным федеральным органом договор целевого жилищного займа. При этом средства, учтённые на именном накопительном счёте идут на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа).В дальнейшем обязательства по ипотечному кредиту ежемесячно гасятся в размере денежных средств, перечисленных на счёт участника в течении отчётного месяца.

Досрочное расторжение контракта о прохождении военной службы влечёт за собою утрату прав на получение указанных денежных сумм, а в случае предоставления указанных средств, в виде ипотечного кредита - обязанность их возвращения.

# Расчетная часть

Вариант№ 2

В соответствии с заданием установлены следующие параметры ипотечной программы и экономические характеристики домохозяйства (семьи):

1. Процентная ставка по кредиту – 13,5% годовых;

2. Срок кредитования – 20 лет.

3. Коэффициент отчислений от совокупного семейного дохода на погашение кредита – 30%;

4. Норматив первоначального взноса в % от стоимости приобретаемого жилья – 10%;

5. Совокупный семейный доход в месяц – 52 тыс. руб.;

6. Собственное жилье – 2-комнатная квартира типа Н(низкого качества);

7. Состав семьи 4 человека.

**Расчет инвестиционного потенциала семьи**

а) *Определение возможности участия семьи в ипотечной программе:*

CCDmin> (1+k0) \*МПБ\*N (1+kc), тыс. руб.

где kc – коэффициент, учитывающий расходы на создание страхового фонда, ед.;

k0 – доля отчислений на погашение кредита, ед.;

МПБ – минимальный прожиточный бюджет на 1 человека в месяц, тыс. руб.:

N – количество членов семьи, чел.

CCDmin=(1+0,035)\*7,0\*4(1+0,3)=1,035\*7\*5,2=37,674 тыс. руб.

Поскольку CCDс>CCDmin, то семья может участвовать в ипотечной программе.

б) *Расчет максимально возможного размера кредита:*

Кmax = 12k0CCD, тыс. руб.,

где, 12 – число месяцев в году:

n – срок кредитования в ипотечной программе, лет;

r – годовая процентная ставка по кредиту, ед.

Кmax =12\*0,3\*(20/(1+0.135\*20))\*52=3,6(20/3,7)\*52=3,6\*5,4\*52 = 1011,89 тыс. руб.

в) *Расчет размера денежных накоплений на первоначальный взнос в тече-ние 3-х лет при ставке 10% годовых.*

Р=12Рн ((1+ rн )n -1)/ rн , тыс. руб.,

где, Рн=(k0+kc)\*CCDc – размер ежемесячных % на накопления, тыс. руб.

rн – ставка накопительного вклада, ед.

n – продолжительность накопительного периода, лет.

Р=12(0.3+0.035)\*52\* ((1+ 0.3 )3 -1)/ 0.1 =12\*0,335\*52\*(2,197-1)/0,1=209,04\*1,197/0,1 =

= 2502,2 тыс. руб.

г) *Стоимость собственного жилья типа Н*

Ссж=Fст\*Сед, тыс.руб.

где, Fст – стандартная площадь собственного жилья, м2

Сед – стоимость 1 м2 жилья, тыс. руб.

Ссж – стоимость собственного жилья.

Ссж=48\*40,2=1926,6 тыс. руб.

д) *Определение инвестиционного потенциала семьи*

И=Кmax+Р+Ссж, тыс. руб.

где, Кmax- максимально возможный размер кредита, тыс.руб.;

 Р - размер первоначального взноса, тыс. руб.;

 Ссж  - стоимость собственного жилья.

И=1011,89+2502,2+1926,6=5440,69 тыс. руб.

**Выбор приобретаемой квартиры**

а) *Расчет площади жилья, доступного для приобретения*

- расчетная площадь жилья типа Н

FН = И / Сед.Н , FН = 5440,69/40,2 = 135,34 м2

- расчетная площадь жилья типа Т

Fт = И / Сед.Н , Fт = 5440,69/42 = 129,54 м2

- расчетная площадь жилья типа У

Fу = И / Сед.Н , Fу = 5440,69/57,2 = 95,12 м2

- расчетная площадь жилья типа С

Fс = И / Сед.Н , Fс = 5440,69/63 = 86,36 м2

б) *Определение площади квартир по вариантам*

- жилье типа Н – четырехкомнатная квартира площадью 76 м2, т.к. Fp>Fст;

- жилье типа Т – четырехкомнатная квартира площадью 80 м2, т.к. Fp>Fст;

- жилье типа У – четырехкомнатная квартира площадью 85 м2, т.к. Fp>Fст;

- жилье типа С – двухкомнатная квартира площадью 75 м2 Fp>Fст.

в) *Выбор варианта приобретения жилья*

Принять решение приобрести четырехкомнатную квартиру улучшенной планировки общей стоимостью (Снж):

Снж=Fнж\*Сед

где Fнж – площадь приобретенного жилья.

Снж=85\*57,2=4862 тыс. руб.

г) *Определяем размер свободных средств*

Ссв=И-Снж, тыс. руб.

Ссв=5440,69-4862=578,69 тыс. руб.

Поскольку на вторичном рынке сразу оплачивается вся стоимость кварти-ры, то целесообразно снизить размер денежных накоплений на величину сво-бодных средств, т.е.

Ртр=Р-Ссв, тыс. руб.

Ртр=2502,2-578,69=1923,51 тыс. руб.

д) *Расчет структурных составляющих стоимости жилья*

Снж=Р+К+Ссж, тыс. руб.

Снж=1923,51+1011,89+1926,6=4862 тыс. руб.

е) *Структура стоимости жилья в процентах:*

- деР(%)= 1923,51/4862 \*100=39,6 %

- доля кредита К(%) = 1011,89/4862 \*100 = 20,8 %

- доля стоимости собственного жилья Ссж (%) = 1926,6/4862 \*100 = 39,6%

**Расчет ежемесячного платежа на погашение кредита**

В = К(1+ r n)/12n , тыс. руб.

В = 1011,89\*(1+ 0,135\*20)/12\*20 = 15,6 тыс. руб.

а) *Расчет ежемесячного платежа на накопление первоначального взноса*

Вн=(k0+kc)\*CCDc, тыс. руб.

 Вн=(0,3+0,035)\*52=17,42 тыс. руб.

б) *Расчет полной стоимости жилья*

Сn сж = CPнж + К\*r\*n , тыс.руб.

где CРнж - расчетная стоимость приобретаемого жилья, тыс.руб.

Сn нж = 4862 +1011,89\*0,135\*20 = 7594,1 тыс. руб.

**Основные результаты расчетов**

1. Варианты приобретения квартир, исходя из доступной площади жилья:

- типа Н – 4-комнатная, площадью 76 м2;

- типа Т – 4-комнатная, площадью 80 м2;

- типа У – 4-комнатная, площадью 85 м2;

- типа С – 2-комнатная площадью 75 м2.

2. Показатели варианта приобретения 4-комнатной квартиры типа У, площадью 85 м2:

- общая стоимость – 4862 тыс. руб. или 100%;

- денежные накопления – 1923,51 тыс. руб. или 39,6%;

- кредит – 1011,89 тыс. руб. или 20,8%;

- стоимость собственного жилья – 1926,6 тыс. руб. или 39,6%.

3. Обязательные платежи:

- отчисления на накопление первоначального взноса (р) – 17,42 тыс. руб.;

- отчисления на погашение кредита 15,6 тыс. руб.

### Список литературы

Дарьин Е.М, Трофимов А.В., Трофимова Т.Е, ХанинД. В. Ипотечное кредитование. Общие положения: Учебное пособие. - Н Новгород: Нижегор. гос. арх.-строит, ун-т2004.

Дарьин Е.М, Трофимов А.В., Трофимова Т.Е, ХанинД. В. Ипотечное кредитование. Теория и мегодика проектирования моделей жилищной ипотеки: Учебное пособие. - Н Новгород: Нижегор. гос. арх.-строит, ун-т2004.