**Образовательная автономная некоммерческая организация**

**ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«Волжский университет имени В.Н. Татищева (институт)»**

Факультет – экономический

Специальность – 080105.65 «Финансы и кредит»

Кафедра «Финансы и кредит»

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**по дисциплине «Деньги,кредит,банки»**

**на тему: Ипотечное кредитование**

Выполнил студент группы ЭФ-502

Сергеева Ю.Ю.

Научный руководитель

Левина Л.И.

Тольятти 2009

Содержание

 Введение 3

1. СУЩНОСТЬ И ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ 4

 1.1.Зарождение института ипотеки 4

 1.2. Сущность ипотеки 5

2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА 10

 2.1. Инструменты ипотечного кредитования, схемы расчетов платежей по кредитам 10

 2.2.Риски ипотечного кредитования 13

 2.3.Модели привлечения баками ресурсов для ипотечного кредитования17

З. ИПОТЕКА И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕЕ РАЗВИТИЯ В РОССИИ 20

 3.1.Становление и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ 20

3.2.Роль Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и перспективы его развития 28

Заключение 31

Список используемой литературы 33

Введение

В России рынок ипотечного жилищного кредитования только зарождается и понятия «ипотека», «закладная» еще не стали привычными для большинства россиян. В настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе [5; 12].

 Актуальностью темы является рассмотрение необходимость и возможность организации ипотечного кредитования в Российской Федерации как целостной системы, основанной на развитии рыночных кредитно-финансовых механизмов и возможности использования мирового опыта. В работе освещены вопросы, связанные с рынком ипотечного кредитования как целостной системы. Рассмотрены схемы расчетов при предоставлении кредитов и проведен анализ возможных рисков. Рассмотрен первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования, перспективы развития, его нормативно - правовое обеспечение, а также уделено внимание состоянию ипотеки в Тольятти.

 1. СУЩНОСТЬ И ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ

 1.1. Зарождение института ипотеки

Ипотека как элемент хозяйственной жизни уходит глубокими корнями в
историю. Само понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Его ввел архонт Солон в VI веке до н.э., предшественник солона – Драконт – ввел порядок (в 621 г. До н. э.),
согласно которому любые посягательства на частную собственность и ее
движимую часть сурово карались. В 594 г. до н. э. Солон осуществляет свои
знаменитые реформы, в том числе отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, по которой вымороченное имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Теперь каждый получил право расставаться и завещать «собственность» по своему усмотрению. Первоначально в Афинах залогом способного рода обязательств была личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для перевода личной собственности в имущественную Солон и предложил ставить на имени должника столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н.э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В период правления императора Антония Пия (IIв. н.э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков. Уже тогда существовало около 50 банков и действовало более 800 ростовщических и меняльных контор. Банки становились специализированными. Развивались различные банковские институты: коммунальные, религиозные и другие, возникали прообразы сберкасс, сберегательных ассоциаций и т.п. Государство всегда оказывало большую поддержку ипотечному кредитованию. Для этого создавались специальные социальные институты. На первом этапе развития института "фидуции" должник не обладал практически никакой защитой и кредитор сам решал, что ему выгоднее: или требовать от заемщика выплаты долга, или не возвращать ему имущество. В дальнейшем было введено официальное положение к документу о залоге (actio fiducia), которое отменяло эту достаточно выгодную альтернативу кредитора. Но все равно в технологии сделки оставались достаточно серьезные правовые моменты, которыми мог воспользоваться кредитор и которые были невыгодны заемщику [10;5].Следующая стадия развития института ипотеки несла достаточно прогрессивный характер, защищая заемщика от своевольных действий кредитора. Появление последней стадии института ипотеки - собственно самой ипотеки - было обосновано политическими и экономическими условиями того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования в Риме и массовая передача земель арендаторам привели к возникновению классического института ипотеки. По существующему законодательству ни одна действующая правовая
форма не подходила для гарантирования этого вида сделок между
собственниками земель (латифундистами) и арендаторами, так как мелкие
арендаторы не имели ничего кроме орудий труда, которые они в силу своей
профессии не могли заложить. Выходом из этой ситуации было введение новой формы залога - залога арендаторами самих орудий труда, причем без передачи предмета залога во владение арендодателя.

 1.2. Сущность ипотеки

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования. Уже в XIII – XIV вв. одновременно с правом частной собственности на
землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления. В 1754 г. были созданы первые кредитные

учреждения: для дворянства – московские конторы Государственного банка при Сенате и Сенатской Конторе, для купцов – в Петербургском порту и Коммерц коллегии. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. В 1786г. эти банки были реорганизованы в Государственный заёмный банк. В Российской Империи 1 января 1835 г. был введён Свод законов гражданских, где залоговое право было подробно регламентировано. Залог в России в это время существовал в следующих видах (при этом само понятие «залог» относилось только к недвижимому имуществу):с казной; между частными лицами. Существовал и третий вид залога, представленный в уставах учреждений кредитного и общественного призрения. С 1842 г. в Санкт-Петербурге и Москве при сохранных казнах начали открывать первые сберегательные кассы. В 1859 г. было принято решение о реорганизации кредитных учреждений в
связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права. Ликвидировались все существовавшие государственные кредитные институты, в замен них учреждались земские банки. Одновременно создавались частные кредитные учреждения [16; 20]. В 1861 г. была образована первая частная организация долгосрочного кредита – Санкт-Петербургское городское кредитное общество. В1863 г. было учреждено Общество взаимного кредита. С начала 70-х годов XIX столетия в стране действовало 11акционерных ипотечных (земельных) банков. История работы этих финансовых учреждений тесно переплетена с социально - экономической жизнью страны на рубеже XIX-XX столетий. Их роль в развитии кредитной системы и, как следствие, взлет российской экономики к 1913 году до сих пор недостаточно оценена, хотя именно акционеры этих банков проводили масштабные операции с землей и недвижимостью (за всё время лишь 1 из 11 разорился). Ипотечное кредитование становилось очень распространённым. Например, в1867 г. было выдано кредитов на сумму 99,6 млн. руб., в 1874 г. – 294,9млн. руб., в 1877 г. – 415 млн. руб. Рост кредитных институтов привёл к жёсткой конкуренции. В связи с этим Правительство в 1872 г. приняло меры, ограничивающие образование новых государственных залоговых институтов в течение 20 лет. Возросшие неплатежи помещиков и дворян по ссудам в государственные банки и развитие новых рыночных институтов резко изменили последующую кредитно – финансовую политику государства. Частную ипотеку возглавляли 10 акционерных земельных банков, выдав ссуды под землю и городскую недвижимость, при этом на четко определенной территории. Они предоставляли кредит в виде реализуемых на бирже закладных листов (особого рода ценных бумаг, действовавших на ипотечном рынке, имевших колеблющийся курс). В случае "неисправности" должника имущество "уходило" с публичных торгов. Акции и закладные листы ипотечных банков были
излюбленным средством помещения капиталов для российских предпринимателей. На Государственный крестьянский поземельный банк(основанв1882году)была возложена задача ссужать крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. Банк выдавал крестьянам долгосрочные ссудысрокомдо35лет. За 1883- 1895 годы банк выдал 15 тысяч ссуд на общую сумму82миллионарублей. При его участии было продано и куплено 2,4 миллиона десятин земли, в основном помещичьей. Ссуды выдавались в объёме до75%отстоимостиприобретаемогоимущества, на срок 24,5 и 34,5 года, процентная ставка была достаточно высока и составляла 7,5 - 8,5 процентов годовых. Государственный дворянский земельный банк основанныйв1885годуподдерживал помещичье землевладение путем выдачи дворянам ипотечных ссуд сроком на 66 лет в размере до 100% оценочной стоимости залога, выдав ссуды в 1887 году на 69 миллионов рублей, а в 1890 году-ужесвыше600миллионоврублей (всего под 5% годовых, дополнительно взималась плата за банковские услуги и страховой процент, максимальный срок кредитования – 66,5 лет). Всего на 1 января 1893 г. было заложено 102 313именийс46,3млн. десятин земли и остатком долга 1131 млн. руб., однако основную сумму составлял долг Государственного Дворянского земельного банка. В 1896 г. условия кредитования улучшились для крестьян: размер вырос до 100% приобретаемой земли, ставка снизилась до 3,5 - 4,5 процентов годовых. В это время в России выходит закон об организации учреждений мелкого кредита. Начинается бурный рост залоговых учреждений. Возникают ссудо-сберегательные и кредитные товарищества, сельские, волостные и станичные общественные ссудо-сберегательные кассы и земские кассы, которым государство оказывает огромную помощь. Вновь открываемые кредитные институты могли образовывать первоначальный капитал из заёмных средств, которые они затем погашали за счёт своих прибылей, причём в большинстве случаев кредитором выступал непосредственно Государственный банк России. В стране приняло массовый характер возникновение ссудно-сберегательных товариществ. Всего за 10 лет былообразовано729товариществ. В первом десятилетии XX века они объединили интересы 8 миллионов человек. К 1905 г. существовало более 500 товариществ мелкого кредита, а в 1915
г. их было уже 15 450. К 1917 году в России существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована. В России послереволюционного периода залоговое право продолжало
существовать, но в условиях, когда для сколько-нибудь широкого применения института залога из-за не обеспечения действительной обороноспособности вещей, и, прежде всего недвижимого имущества. Поэтому в период более чем 70-летнего советского развития нашей страны залог превратился в малозначимый механизм, крайне редко использовавшийся в операциях по распоряжению имуществом. Возрождение института залога (ипотеки) в России было связано с
введением ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года.
В нем нашли отражение следующие положения:

- основания возникновения ипотеки, обязательство, обеспечиваемое ипотекой, предмет ипотеки;

- порядок заключения договора об ипотеке;

- закладная как ценная бумага;

- государственная регистрация ипотеки;

- обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке;
- переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим
лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- последующая ипотека;

- уступка прав по договору об ипотеке;

- обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация указанного имущества;

- особенности ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений, жилых домов и квартир.

Действующие законодательство РФ, регулирующие отношения по поводу ипотеки (залога недвижимости), включает в себя также Гражданский Кодекс Российской Федерации (особенно ст. 334-358) и ФЗ « о регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним» и др. [25; 9].

 2. РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ИНСТРУМЕНТЫ

И МИРОВОЙ ОПТЫТ.

 2.1. Инструменты ипотечного кредитования, схемы расчетов платежей по кредитам

В системе мер по становлению и развитию жилищного ипотечного
кредитования в банке важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования. Под инструментами ипотечного кредитования понимается механизм расчета платежей заемщика по кредиту, включающий способы погашения основного долга и уплаты процентов по кредиту. Инструменты ипотечного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту. Инструменты ипотечного кредитования призваны увязать интересы кредитора и заемщика путем:

- обеспечения прибыльности ипотечной деятельности и возвратности
средств кредитора, защиты его средств от инфляции;

- снижение рисков ипотечного кредитования;

- обеспечения таких условий кредитования, при которых кредит
становится доступным для заемщика.

Выбор инструмента кредитования обусловлен рядом факторов, среди
которых можно назвать следующие:

- ситуация в экономике (уровень инфляции, доходы населения, денежная
политика правительства и т.п.);

- источники и цена привлеченных средств для выдачи ипотечных кредитов;

- необходимость обеспечения простоты и доступности для понимания
расчетов по кредитам [24; 8].

Все инструменты ипотечного кредитования могут быть как
самоамортизирующимися (предусматривающими равномерные выплаты – постоянный ипотечный кредит), так и с «шаровым» платежом, с фиксированными выплатами основной суммы долга, нарастающими платежами, с переменной ставкой.

Первая группа кредитов - стандартный ипотечный кредит предполагает такую организацию денежного потока, при которой платежи по кредиту осуществляются в виде равных, как правило ежемесячных, взносов. Такой кредит называется аннуитетный ипотечный кредит. Срочный аннуитет – это денежный поток с равными поступлениями в течение ограниченного времени. Поступления делаются в конце (или в начале) равных временных интервалов. Для расчета платежей по кредиту применяется следующая формула:

R = 1-(1+r) -n

R - размер месячного платежа по кредиту;

n - общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество
месяцев);

r - процентная ставка по кредиту за месяц.

Платеж по кредиту осуществляется ежемесячно. Заемщик ежемесячно
выплачивает равные суммы, часть которой идет на погашение кредита и часть – на уплату начисленных за месяц процентов, что, во-первых, дает
стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту, во-вторых,
поскольку проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту, то заемщик выплачивает процентов меньше, чем, если бы не осуществлялось ежемесячное погашение части основного долга и проценты начислялись бы на всю сумму полученного кредита. Банк в свою очередь наряду с начисленными процентами получает в погашение часть выданного кредита, т.е. данный вариант наиболее удобен для России. Модификацией стандартного аннуитетного кредита с ежемесячными платежами является ипотечный кредит с двух недельной периодичностью платежей, который позволяет сократить срок кредита и общую сумму процентных платежей.

Вторая группа кредитов - ипотечные кредиты с переменными выплатами - подразделяется на две подгруппы: кредиты, размеры платежей по которым определяются сразу при заключении кредитного договора, и кредиты с альтернативными инструментами ипотечного кредитования, использующие индексирующие коэффициенты. Среди кредитов второй группы наиболее распространенными являются кредиты с переменной процентной ставкой, кредиты с фиксированной выплатой
основной суммы долга, кредиты с «шаровым» платежом, ипотека с ростом
платежей, индексируемые кредиты. В условиях нестабильной экономики наиболее приемлем кредит с переменной процентной ставкой. В его основе лежит пересмотр процентной ставки в зависимости от изменения ситуации на финансовом рынке, то есть в соответствии с изменением стоимости привлекаемых ресурсов. Изначально расчеты проводятся по формуле стандартного аннуитетного ипотечного кредита. Полученная таким образом сумма платежа действует до пересмотра процентной ставки. Затем аналогичный расчет, учитывающий новую процентную ставку, делается на оставшийся срок кредита и так далее для каждого периода кредита, характеризующегося переменной ставкой [15; 10]. При использовании данного кредитного инструмента важно обосновать подход к выбору индекса, на основе которого меняется процентная ставка по кредиту. В качестве индексирующих показателей могут быть использованы доходность государственных ценных бумаг; ставки по межбанковским кредитам; ставка LIBOR (Лондонская межбанковская ставка предложения кредитных ресурсов в долларах США); средний процент по депозитным сертификатам коммерческих банков; курс доллара США и т. д. Выбор индекса обусловлен прежде всего показателем, в наибольшей степени характеризующим стоимость ресурсов, за счет которых предоставляются ипотечные кредиты. При использовании кредита с переменной процентной ставкой процент по нему, как правило, устанавливается на 1,5-2% ниже, чем по кредитам с фиксированной процентной ставкой. Кредит с фиксированной выплатой основной суммы долга широко применялся банками в практике потребительского кредитования. При этом заемщик осуществляет равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а проценты начисляются на оставшуюся часть долга и вносятся в составе общего
платежа. Таким образом, величина ежемесячного платежа изменяется в сторону уменьшения. Недостатком данного кредитного инструмента является значительная нагрузка на заемщика в первые месяцы, что приводит к возрастанию риска невозврата. Кроме того, увеличивается требуемый порог платежеспособности потенциального заемщика, ограничивается число возможных пользователей ипотечного кредита. Учитывая эти моменты, можно сделать вывод, что кредит с фиксированной суммой основного долга в меньшей степени подходит для практики ипотечного кредитования [30; 10].

 2.2. Риски ипотечного кредитования

Риски подразделяются на систематические и несистематические.
Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или
местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные
конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относятся к
систематическим рискам. Рисков, которым подвергаются участники ипотечной деятельности достаточно много. Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской не ликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие – пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияют друг на друга. Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования, требующая принятия особых мер по управлению рисками, заключается, прежде всего, в скудеющем:

- долгосрочный характер кредита;

- обеспечение возвратности кредитных средств осуществляется в виде
залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита;

- способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными
частями на протяжении всего срока кредита.

Наиболее характерными рисками, присущими данным кредитным операциям являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности. Кредитный риск – это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа. Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот
кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга. Обычный ипотечный кредит для многих западных стран имеет средний
показатель заемного капитала (процентное соотношение заемного капитала к
стоимости заложенной недвижимости) порядка 70%. В Германии этот процент составляет 50-60%, в США – 75%. Остальные 25-40% стоимости недвижимости – собственные средства заемщика (или доля собственно капитала) в стоимости недвижимости. Таким образом, выдаваемый кредит всегда меньше стоимости недвижимости на сумму взноса, и максимальная сумма кредита обычно определяется исходя из этих показателей. Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму
кредита [29; 12].В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно его большую часть. В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30% и выше, с предоставлением также дополнительных гарантий. Существенным условием ипотечного договора помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита) является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене). Цена и стоимость недвижимости играют важную роль в части возникновения
и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок,
ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Таким образом, практически самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильна оценка стоимости кредита – это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделка купли - продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении. Управление кредитным риском со стороны банка определяет необходимость проведения постоянного контроля за состоянием и качеством кредитного портфеля банка, как по его структуре кредитов, так и с точки зрения мониторинга за отдельными группами кредитов. Контроль и регулирование кредитного портфеля включают в себя:

- контроль за качеством предоставляемых кредитов;

- распределение и мониторинг кредитов по группам рисков в соответствии
с требованиями ЦБ РФ и внутренними инструкциями банка;

- создание резервных фондов на возможные потери по ссудам; своевременное выявление проблемных кредитов и разработанный план
мероприятий по работе с ними;

- разработка программ по возврату кредитов.

Самая главная проблема банков не в том, чтобы выдать кредиты, несмотря на отсутствие необходимого работающего правового поля, кредитных технологи и т.д., а в том чтобы эти кредиты были возвращены и стоимость выплат за кредит банка, как минимум, адекватным необходимым банковским затрата с отдачей минимальной прибыли (для этого в настоящий момент нужны также гарантии государства.). Банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, преодолевают риск процентной ставки посредством использования новых кредитных инструментов. Наиболее эффективным типом кредитов, снижающим риск процентных ставок,
являются кредиты с переменной процентной ставкой, отражающие изменения рыночной процентной ставки [17; 19].

Риск ликвидности. Данный риск возникает при недостатке ликвидных
ресурсов у банка и при наступлении сроков платежей по своим обязательствам, который возникает в силу несбалансированности его активов и пассивов. В процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов. В этих условиях велика вероятность возникновения ситуации неплатежеспособности в результате невозможности банка полностью покрыть срочные обязательства по пассивным операциям, поскольку отвлечение средств в долгосрочные кредиты не компенсируется привлечением долгосрочных пассивов.

 2.3. Модели привлечения банками ресурсов для ипотечного кредитования

Проблему привлечения ресурсов для долгосрочного ипотечного
кредитования с полным основанием можно считать наиболее значимой для
развития системы жилищного ипотечного кредитования в России. Слишком “короткие” и дорогие привлеченные ресурсы сильно ограничивают
возможности российских банков при ипотечном кредитовании. Ни один банк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере ликвидности и банкротству. Имеются 2 основные стратегии привлечения банками финансовых ресурсов для ипотечного кредитования:

1) ориентация на “розничные” источники кредитных ресурсов (депозиты населения и юридических лиц);

 2) ориентация на “оптовые” источники кредитных ресурсов (кредитные
линии российских и иностранных кредитных организаций, средства
институциональных инвесторов, целевые облигационные займы).

К “розничным” источникам кредитных ресурсов можно отнести также
средства на “контрактных” жилищных накопительных счетах (такие счета
предполагают на первом этапе накопление гражданином определенной суммы средств с условием получения ипотечного кредита в этом же банке для приобретения жилья). По ряду причин (например, потеря доверия к большинству банкам со стороны населения после августа 1998г.) вклады населения являются наименее возможным сегодня источником привлечения долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования [13;20]. Привлечение ресурсов для ипотечного кредитования из “оптовых” источников считается более предпочтительным для банков способом привлечения кредитных ресурсов. К таким источникам относятся:

 - кредитные линии, открытые одним банком или консорциумом банков; средства, предоставленные институциональными инвесторами (пенсионными фондами, страховыми организациями) сроком на 5-10 лет; - средства от продажи целевых облигационных займов.

Один из вариантов организации эффективно действующей системы
ипотечного жилищного кредитования и обеспечения ликвидности банков,
выдающих ипотечные кредиты, основан на “оптовых” источниках, формирующихся за счет вторичного рынка ипотечных кредитов. На первичном рынке кредиторы (коммерческие банки) выдают населению ипотечные кредиты. Для обеспечения быстрой возвратности кредитных ресурсов и решения таким образом проблемы собственной ликвидности кредиторы продают выданные им ипотечные кредиты на вторичном рынке – специально для этой цели созданному агентству ипотечного
жилищного кредитования или иному оператору вторичного рынка. Таким образом, целостная система ипотечного жилищного кредитования должна включать в себя как первичный, так и вторичный рынок таких кредитов, обеспечивающий рефинансирование банков, выдающих ипотечные кредиты. Возможны следующие модели привлечения банками, выдающими ипотечные кредиты, долгосрочных кредитных ресурсов:

Модель 1. Выпуск банками ипотечных облигаций, обеспеченных закладными, и их реализация на финансовом рынке.

Модель 2. Организация рефинансирования банков на вторичном рынке
ипотечных кредитов через операторов этого рынка.

Модель 3. Рефинансирование банков через механизм выпуска ипотечных
облигаций под залог закладных (ипотечных кредитов).

Модель 4. Заключение банком с юридическими и/или физическими лицами
кредитных договоров под залог жилья с оформлением соответствующих
закладных.

Модель 5. Рефинансирование ипотечных операций путем привлечения
инвесторов через систему Общих фондов банковского управления,
являющейся одной из действующих в России форм осуществления коллективных инвестиций. Инструкции ЦБ от 2 июля 1997г. №63“О порядке осуществления операций доверительного управления и бухгалтерском учете этих операций кредитными организациями РФ” кредитная организация –доверительный управляющий не может выдавать кредиты (займы) за счет имущества, находящегося в доверительном управлении, а также получать кредиты (займы) в качестве доверительного управляющего. Тем не менее, решить эту проблему, если в договоре доверительного управления будет указано, что средства доверителя могут быть использованы в ипотечном кредитовании [16; 21].

З. ИПОТЕКА И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕЕ РАЗВИТИЯ В РОССИИ.

 3.1. Становление и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования

 в Российской Федерации

Сегодня в России, насчитывается около 1300 коммерческих банков, из них только около двух десятков условно можно назвать ипотечными. Первыми начали свою деятельность Санкт-Петербургский ипотечный банк, Московский коммерческий банк ипотечного кредита, «Опцион”, Акционерный специализированный коммерческий банк, Кубанский земельный ипотечный банк, и многие др. Санкт-Петербургский ипотечный банк (СПИБ), созданный виюне1992г., ограничивался выдачей кредитов под залог квартир и кредитованием строительных организаций. Банк использовал 2 схемы: “Финансовый менеджер” и “Облигационные займы”. В первой схеме банк выступал гарантом финансовых сделок по приобретению недвижимости, суть второй заключалась в том, что банк выпускал облигации под конкретные объекты недвижимости (сроком на 2 года). В 1992г. с участием СПИБ были учреждены Сибирский ипотечный банк (Новосибирск) и Коми ипотечный банк (Сыктывкар). Корпорация “Жилищная инициатива” совместно со Сбербанком и Госстрахом России разработала первую программу ипотечного кредитования жилищного строительства. Программа предусматривала создание на территории России сети ипотечных банков. Она рассчитана на привлечение сбережений граждан и инвестиции коммерческих структур под залог недвижимости и предусматривала следующие 5 схем ипотечного кредитования жилищного строительства.

1. Схема “Форвардкредитинвест” рассчитана на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые строят жилье с целью его продажи состоятельным покупателям, включая коммерческие структуры. Предметом залога является строительный объект. Оформление залога и выдача кредита под закладные осуществляется поэтапно, по мере строительства объекта.

2. Схема “Ретрокредитинвест” ориентирована на улучшение жилищных
условий граждан. Кредит выдается под залог квартиры и только в случае, если ее рыночная стоимость выше, чем затраты на строительство новой.

3. Схема “Фьючерсинвест” предназначена для граждан, не желающих
закладывать свою недвижимость. Квартира продается с аукциона с отсрочкой выселения на время строительства нового жилья. Вырученные деньги бывший собственник квартиры может использовать двояко: либо сам вкладывать в строительство недвижимости, принимая на себя финансовый риски оплачивая счета генерального инвестора – застройщика, либо переложить на последнего все финансовые риски неопределенности окончательной цены строительства, поручив ему продажу старого жилья и строительство нового.

4. Схема “Рентный залог” предлагает оформление закладной на
принадлежащее одиноким пенсионерам жилье в обмен на пожизненную ренту, индексируемую с учетом инфляции. Рента устанавливается в размере 5-20–кратного минимального гарантированного уровня зарплаты в соответствии со стоимостью недвижимости.

5. Некоторые банки предлагают открывать семейные жилищные
накопительные счета. Целью такого счета является накопление денег на
банковском счете для получения ипотечного кредита на приобретение или
строительство дома, квартиры, дачи, бани, теплицы, гаража или других
объектов недвижимости социально-бытового назначения. Владельцы такого
счета, накопившие 30% стоимости объекта, приобретают право на получение
ссуды для покупки или строительства недвижимости. Кредит предоставлялся в рублях сроком на 3-5 лет при условии, что платежи за него (вместе с
процентами) составят не более 1/3 совокупного месячного дохода семьи,
подтвержденного необходимыми документами [40; 21].

Аналогичную схему кредитования применяет Петербургский Промстройбанк. Правда, условия выдачи кредита здесь более жесткие:

- первоначальный взнос заемщика должен составлять не менее 20%
стоимости квартиры;

- ежеквартальные взносы – не менее 20% (чтобы накопить 80% от ее
стоимости);

- через 1,5 года после открытия счета банк выдает кредит на оставшиеся
20% стоимости недвижимости.

Стандартбанк (Москва) одним из первых в середине 1993г. начал выдавать долгосрочные ипотечные кредиты на приобретение жилья работникам крупных предприятий (КамАЗ, табачная фабрика “Ява”). В операции участвовало4субъекта: банк, КамАЗ, строитель – подрядчик и заказчик. Задачами банка были выдача кредита, обслуживание и отслеживание платежей и общая координация действий участников операции. Заемщик брал кредит под 10% годовых и оплачивал его. КамАЗ выступал инвестором и гарантом и выплачивал банку разницу до рыночной процентной ставки заемщика (фактически субсидировал заемщика). Подрядчик, получая полную стоимость строительства, обязывался построить дом или квартиру для заемщика в течение года. Заемщик был обязан внести часть стоимости строительства сразу, а остаток долга погасить в течение 15 лет. С мая 1994г. Мосбизнес банк начал выдавать долгосрочные ипотечные
кредиты на приобретение жилья своим сотрудникам на коммерческой основе. Предоставление кредитов на покупку жилья своим сотрудникам было своеобразным поощрением их труда и одновременно давало банкам возможность отработать на практике процедуры данного вида кредитования, тем самым максимально снижая риски. При выдачи ипотечных кредитов банками не исследовалась кредитная история заемщика, возможные риски невозврата полученного кредита и так далее, все это тормозило развитие широкомасштабного ипотечного жилищного кредитования в России. На следующем этапе перед банкирами возникла более сложная задача –
перейти к практике выдачи подобных кредитов широкому кругу заемщиков. В течение 1994-1997гг. наиболее активно на рынке долгосрочного жилищного кредитования действовала банковская группа “СБС-Агро”. Здесь приступили к осуществлению этого вида операций в мае 1994г., а к 1996г. числовых данных кредитов превысило 1000. Общая сумма задолженности банку по жилищным кредитам на начало 1998г. составляла 17 млн. долл., при этом величина кредита в среднем составляла 40-50 тыс. долл. В конце 1997г. банковская группа приступила к отработке кредитования по “классической” ипотечной схеме. Этому способствовал как накопленный банком опыт работы с заемщиками, так и стремление улучшить схему долгосрочного кредитования, снять ограничения, накладываемые при “арендной” форме обеспечения кредита. Схема кредитования Столичным банком сбережений получила название “Продажа жилья в рассрочку”. Партнерами банка являлись Универсальная финансовая компания и ряд риэлтерских фирм (“Жилищная инициатива”,SAVVA, БАНСО и др.). Банк предоставлял клиенту кредит на приобретение жилья. Платежи за кредит осуществлялись ежемесячно (проценты и часть основной суммы долга). Отношение размера кредита к стоимости недвижимости составляло 70% при кредитах до 2 лет, 60% – при кредитах на 3-5 лет и 50% – на6-10лет. При этом процедура получения кредита стоила заемщику довольно дорого.
Только заключение сделки обходилось ему в 14-17% от стоимости
приобретаемого жилья, включая оплату услуг банка в размере 4% от стоимости квартиры и 1,5% – страхование недвижимости. Причем данные средства в случае невыплаты кредита не возвращались. Несмотря на такие жесткие условия кредитования, объем операций рос вплоть до приостановки действия лицензии банка [45; 21].

Наряду с “СБС-Агро” на рынке ипотечного кредитования активно
действовал и Сбербанк. Если сложить выданные им в 1997г. рублевые и
валютные кредиты физическим лицам и привести их к валютному эквиваленту, то получится сумма более 1 млрд. долл. В этом объеме около 15% – долгосрочные кредиты, которые выдавались с целью приобретения или строительства новой недвижимости или реконструкции существующего жилья. Кредиты выдавались на срок до 10 лет. Процентные ставки на тот момент составляли по рублевым кредитам – 28%, по валютным – 20,5%.

В настоящее время количество банков, которые предоставляют ипотечные кредиты, значительно увеличилось. Самым известным из них является ипотечный банк «Дельта Кредит». В целом, программа "Дельта Кредит" отличается наибольшей открытостью и отсутствием многих ограничений и дополнительных требований, присущих другим программам. Например, нет требования по наличию прописки в г. Москве или гражданства Российской Федерации. Не требуются поручительства других лиц. Практически нет ограничений по выбору квартиры. Ипотечные кредитные продукты, предлагаемые по программе "Дельта Кредит" в России, должны соответствовать следующим критериям:

- Срок кредита до 10 лет;

- Сумма кредита от 17 тысяч до 200 тысяч долларов США, но сумма
кредита не должна превышать 70%-80% от стоимости приобретаемой квартиры;

- Первоначальный взнос из средств должен быть не менее 20-30% от цены
квартиры;

- Каждый месяц необходимо платить одну и ту же сумму. В нее входят
проценты по кредиту и часть основного долга. Ежемесячный платеж по кредиту не должен превышать 40% от среднего ежемесячного дохода заемщика после уплаты налогов.

- Квартира может быть выбрана на вторичном или первичном рынке при
условии, что приобретаемая квартира оформлена в собственность на физическое или юридическое лицо. Квартира должна быть расположена в доме с железобетонными или смешанными перекрытиями и в ближайшие 10 лет не подлежащая сносу или капитальному ремонту.

- Фиксированная процентная ставка;

- Рыночная процентная ставка для заемщика (в настоящее время на рынке
предлагаются ставки от 13 до 15%);

- По каждому кредиту необходимо страхование жизни заемщика,
страхование квартиры от рисков утраты, и права собственности на
квартиру.

Срок рассмотрения заявки на ипотечный кредит по программе Дельта
Кредит составляет обычно две недели в отличие от гораздо более длительного времени рассмотрения у других российских кредиторов, так же нет требования по наличию прописки в г. Москве или гражданства Российской Федерации. Не требуются поручительства других лиц. Еще одно отличие программы Дельта Кредит это то, что при выдаче кредита во внимание берется не только официальная заработная плата по справке с основного места работы, но и другие законные схемы получения дохода: доход по банковским депозитам, по страховым выплатам, по ценным бумагам и прочие, подтвержденные виды дохода. Конкурентом «Дельта Кредит» является Сберегательный банк Российской
Федерации [50; 21].

 Условия предоставления кредита:

- Программа Сберегательного Банка РФ по кредитованию приобретения
жилья рассчитана только на физических лиц. Кредит могут получить граждане Российской Федерации, в возрасте от 18 до 70 лет желающие приобрести квартиру, имеющие стабильный постоянный доход;

- У потенциального заемщика должны быть в наличии свободные денежные
средства для первоначального денежного взноса (не менее 30% стоимости
приобретаемой квартиры);

- Требуется подтверждение источников и уровня доходов заемщика;

- Необходимо, чтобы расходы на погашение кредита и его обслуживание
(выплату процентов) не превышали 30% совокупного дохода заемщика или его семьи;

- Приобретать и оформлять в залог можно любые квартиры, как новые, так
и продающиеся на вторичном рынке;

- Кредиты предоставляются в рублях и в иностранной валюте, как
наличными деньгами, так и в безналичном порядке путем зачисления суммы
кредита на счет заемщика по вкладу "до востребования";

- Процентная ставка по кредитам в рублях - 18% годовых, по кредитам в
валюте-11% годовых;

- Обязательным условием для заемщика является вложение им собственных
средств в размере не менее 30% стоимости покупаемой квартиры на банковский счет (первоначальный денежный взнос);

- Срок действия кредита - до 15 лет.

- В том случае, если в семье, которая хочет получить кредит по
программе Сбербанка РФ, есть несовершеннолетний ребенок, требуется
согласование с органами опеки. Соответствующее разрешение должно быть
представлено в Банк до заключения договора купли-продажи.

Обеспечение возврата кредита гарантируется несколькими составляющими:

- залогом приобретаемой недвижимости (приобретаемая квартира
становится собственностью заемщика, но остается в залоге у банка до момента полной выплаты кредита);

- поручительством физических лиц, имеющих постоянный источник дохода
(это могут быть как члены семьи Заемщика, так и другие лица);

- поручительством юридических(ого) лиц(а) - платежеспособных
предприятий и организаций - клиентов того отделения Сбербанка РФ, куда
подаются документы на получение кредита.

При оформлении кредита залог имущества обязателен. Кроме этого, в
качестве дополнительного обеспечения по кредиту необходимо поручительство 4-х физических лиц. Погашение кредита осуществляется ежемесячно равными долями с одновременной уплатой процентов за пользование кредитом. Это позволяет заемщику легко планировать свой бюджет. Заемщики его поручители несут совместную, солидарную обязанность и ответственность за погашение кредита и причитающихся за его пользование процентов за весь период действия кредита. Программа Сбербанка РФ по кредитованию приобретения жилья предусматривает досрочное погашение кредита в любой срок действия кредитного договора. Проценты будут начисляться на непогашенную часть кредита за фактическое время пользование им. После полного выполнения заемщиком своих обязательств по кредиту (погашение всего долга и выплате процентов) оформляется прекращение залога квартиры и действия всех ограничений распоряжения ею. Предусматривается два способа выселения: добровольное выселение, либо по решению суда. Квартира, из которой выселяют семью, продается на открытых торгах. Из полученной от покупателя суммы покрываются обязательства Заемщика перед кредиторами (включая штрафы и пени за просрочку платежей по кредитному договору). Из нее также покрываются все издержки по продаже жилья. Остаток средств возвращается заемщику и может быть использован для покупки другого жилья [56; 21].

Подводя итоги, хотелось бы отметить, что в настоящий момент ряд банков рассматривает ипотечное кредитование как стратегическую задачу своего дальнейшего развития на много лет вперед. В целом отмечается удлинение кредитного периода. Более активно в качестве обеспечения используется залог приобретаемого жилья, а не схема аренды с последующим выкупом. Это связано с тем, что банки стали более внимательно относится к целевому использованию кредитных средств, а уже имеющаяся практика показывает, что не возврат по кредитам на приобретение жилья может быть сведен к минимуму при правильной оценке платежеспособности заемщика. Отчетливо прослеживается тенденция к снижению процентных ставок, особенно по рублевым кредитам. Интерес банков к ипотечным кредитам определяется реальным платежным спросом на долгосрочные жилищные ссуды, предвидением огромного рынка для ипотечных кредитов [64; 21].

3.2. Роль Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и перспективы его развития

В России на сегодняшний день развитие ипотечного кредитования
происходит по двум направлениям. Первое – централизованное внедрение схем ипотеки государством. Вторым направлением развития ипотечного кредитования является разработка и внедрение разнообразных моделей в регионах РФ.

Формирование государственной программы, которая связана с наличием
инициативы на федеральном уровне по созданию агентства по ипотечному
жилищному кредитованию и последующему формированию с его помощью
эффективного механизма рефинансирования выданных ипотечных кредитов. Таким образом, делается опора не только на первичный рынок ипотечных кредитов и отношения «банк-заемщик», но и на вторичный рынок ипотечных кредитов, в который средства направляются с помощью соответствующих механизмов от долгосрочных инвесторов. Центральным элементом создаваемой системы ипотечного кредитования призвано стать Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Впервые концепция деятельности Агентства разрабатывалась по инициативе Министерства финансов РФ и Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу в 1995 - 1996 годах. Работа велась силами объединенной рабочей группы представителей государственных органов и иностранных консультантов. В 1996 году Федеральной целевой программой «Сводом» были определены основные цели, задачи и функции Агентства. 28-го августа 1996 года Правительство РФ приняло постановление №1010 о создании Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Агентство было зарегистрировано в качестве открытого акционерного
общества в октябре 1997 года. Государством было перечислено 80 млн.
деноминированных рублей для формирования уставного капитала, который на 100% принадлежит Правительству РФ. От лица Российской Федерации выступает Мингосимущество России. При создании Агентства в значительной степени использовался положительный опыт создания и работы структуры – аналогов США – Федеральной национальной ипотечной ассоциации (Fannie Mae). Российская федерация является единственным акционером агентства. Такая форма организации была выбрана в связи с тем, что она позволяет Агентству, как самостоятельной организации проводить достаточно гибкую политику, предоставляя Правительству РФ определенные гарантии защиты его вложений.

Основными функциями Агентства являются:

 1) определение стандартов и правил ипотечного кредитования: разработка и установление стандартов и норм ипотечного кредитования; оценка качества жилищных ипотечных кредитов, приобретаемых Агентством; проведение экспертизы различных инструментов ипотечного кредитования; осуществление постоянной работы с банками по вопросам методологии ипотечного кредитования; анализ деятельности банков, продающих кредиты;

 2) осуществление операций на вторичном рынке ипотечных кредитов: покупка ипотечных кредитов; выпуск и продажа ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами; выплата инвесторам доходов по ценным бумагам, обеспеченным ипотечными кредитами;
 3) оказание технической помощи и обучение специалистов в области ипотечного кредитования: оказание технической помощи кредиторам в области организации ипотечного кредитования; осуществление разработок по экономическим и юридическим аспектом ипотечного кредитования; проведение семинаров, учебных курсов; оказание консультативной помощи; оказание технической и учебной помощи покупателям ценных бумаг,
обеспеченных ипотечными кредитами [ 12; 7].

Важнейшей задачей Агентства, действующего в качестве национального
института на вторичном рынке ипотечных кредитов, является обеспечение
ликвидности российских коммерческих банков, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты населению, за счет покупки этих кредитов у банков наследства, привлекаемые от частных инвесторов. Эти средства будут привлекаться на основе продажи частным инвесторам ценных бумаг, выпускаемых Агентством под гарантию Правительства Российской Федерации. Гарантированные государством ценные бумаги смогут стать привлекательным инструментом для инвесторов, а их выпуск обеспечит непрерывный приток внебюджетных ресурсов в жилищный сектор экономики. Сегодня количество банков и риэлторскких компаний, запускающих свои ипотечные программы, растет постоянно. Но это программы не стандартизованы, а их объемы ограничены отсутствием долгосрочных пассивов. Агентство, привлекая с рынка долгосрочные и относительно недорогие ресурсы, дает банкам и риэлтерам возможность выйти на рынки с действительно масштабными программами на базе стандартных рублевых кредитов.

Заключение

На протяжении последних лет развитие системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования происходило в достаточно сложной экономической ситуации, решающее воздействие на которую оказал финансовый кризис 1998 года. Лишь к началу 2000 года наметился ряд позитивных тенденций и предпосылок для развития системы ипотечного кредитования. В крупных российских городах, регионах и отдельных коммерческих банках начали разрабатываться и реализовываться различные жилищные программы, опирающиеся на действующую правовую базу в области ипотеки. Однако опыт реализации этих программ показывает, что рынок ипотечных кредитов развивается медленно. Несмотря на определенные позитивные сдвиги, долгосрочное ипотечное
кредитование все еще не стало стабильным самостоятельным бизнесом для
российских коммерческих банков. Изучение и анализ основных проблем, с которыми сталкивается банки при ипотечном кредитовании показывает, что основной проблемой является отсутствие долгосрочных, достаточно дешевых источников кредитных ресурсов, которые обеспечивали бы возможность выдавать непрерывно ипотечные кредиты населению в необходимых масштабах. Мировой опыт показывает, что решение проблемы создания надежной и ресурсной базы в российских условиях может быть решено путем принятия федерального закона «Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах», а так же предусмотренные в законе об ипотеке возможности оформления закладной при ипотеке в силу закона. Если бы в ближайшее время удалось бы принять и внедрить в практику вот
два обозначенных способа появления долгосрочных ресурсов, то это,
естественно, дало бы возможность создать вторичный рынок ипотечных
кредитов, на котором бы инвесторы могли вкладывать свои средства длинные и дешевые и, таким образом, можно было бы организовать замкнутую систему выдачи ипотечных кредитов и продажу их инвесторам с целью пополнения кредитной и ресурсной базы банков, выдающих эти ипотечные кредиты. Банки очень приветствуют и ждут появления закона о внешних эмиссионных ценных бумагах, поскольку это, наверное, будет сейчас прорывной так момент, связывающий рынок недвижимости с фондовым рынком. Также к существенным причинам сдерживающим развитие ипотеки в Росси являются: нерешенность ряда правовых вопросов, связанных не только с введением нового федерального закона «Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах»; высокие кредитные и процентные риски; отсутствие долгосрочных и относительно дешевых ресурсов; недостаточно высокий уровень доходов и отсутствие достаточных накоплений населения, экономическая нестабильность предприятий -работодателей, неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка, позволяющей повысить надежность системы долгосрочного жилищного кредитования и создать предпосылки для привлечения инвестиций в эту сферу. Все эти задачи, безусловно, должны быть разрешены в ближайшее время. Прежде всего, должна быть разработана федеральная программа развития ипотечного кредитования в России. Необходимо завершить создание целостной законодательной базы, связанной со сделками в жилищной сфере, и соответственно обеспечить реализацию принятых законов на территории всех субъектов Российской Федерации. Таким образом, для развития ипотечного кредитования в России должна
быть создана соответствующая инфраструктура с необходимым правовым
обеспечением, так как это позволит сделать значительный шаг вперед в
решении жилищной проблемы. Создание и развитие ипотечного кредитования поможет не только улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

 Список используемой литературы

1. ФЗ от 03.02.01. № 17 – ФЗ «О банках и банковской деятельности в РФ».

2. ФЗ « О Центральном банке Российской Федерации (Банке России) »

 3. ФЗ РФ от 22 апреля 2000 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг").

5. Банковское дело: Учебник / Под ред.Е.Ф.Жукова.- М.:Юнити, 2007г.

6. Банки и банковские операции: учебник. / Под ред. Е.Ф.Жукова. М. 2004г.

7. Банковское дело: учебник./ Под ред. О.И. Лаврушина М.2003г.

8. Банки и банковские операции в России./ Под ред. М.Х.Лапидуса М. 2004г.

9. Банки и банковские операции в России. / Под ред. В.И. Букато, Ю.И. Львова.2003г.

10. Банковское дело: Учебник. / Под ред. Проф. В.И. Колесникова, проф. Л.П. Кроливецкой М. 2003г.

11. Голубович А.Д. Траст. Доверительные услуги банков и финансовых компаний клиентам М. 2002г.

12. Гончаров А. Траст в России не похож сам на себя /РЦБ, 2003г.

13. Гринько Д. Доверительное управление в России / РЦБ, 2002г.

14. Гукалова Е. Организация трастового подразделения банка : зарубежный опыт / Банковское дело, 2003г

15. Иванов В.В. Ипотечное кредитование. – М.: Информ. - внедр. Центр «Маркетинг»,2004г.

 16. Красиков А.Жилье в кредит./ Твой новый дом. - 2002.- № 10
 17. Основы банковской деятельности: учебник./ Под ред. К.Р. Тагирбекова

 М.: 2003г.

 18. Попов А.Ю./ Ипотечное кредитование в Москве: механизмы, проблемы состояние/ Банковское дело. – 2002г. - № 12

 19. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб.: Питер:2003г.

 20. Цылигна Г.А. Ипотека: жилье в кредит. - М.:Экономика,2004г.

 21. Цылина Г.А., Ипотечное кредитование и риски /Жилищное строительство – 2003г. - №5

 22. [www.Referat](http://www.Referat) – mjnster.ru

 23. [www.Absolut -](http://www.Absolut-) broker.ru

 24. [www.Bestreferat.ru](http://www.Bestreferat.ru)

 25. [www.Dip-](http://www.Dip-) Shop.ru

 26. [www.Liebherr.com](http://www.Liebherr.com).