Московский государственный университет
экономики, статистики и информатики

Тверской филиал

Кафедра «Финансы и кредит»

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Банковское дело»

На тему: «Ипотечное кредитование в РФ»

**Выполнила:**

студентка группы
Д8-ФК-31

Жовно А.Е.

**Научный руководитель:**

Глушкова Т.Б.

Тверь 2010

**Содержание**

Введение………………………………………………………………………………..3

Глава 1.Ипотечное кредитование………………...…………………………………5

#  1.1. История становления ипотеки в России……………………………….-

1.2. Понятие и особенности ипотечного кредита…………………………..7

1.3. Механизмы ипотечного кредитования…………………………............9

1.4. Агентство по ипотечному кредитованию……………………………..12

Глава 2. Анализ ипотечного кредитования Сибирского банка Сбербанка РФ…...16

 2.1. Программы ипотечного кредитования Сибирского банка Сбербанка РФ………………………………………………………………………………………..-

 2.2. Анализ кредитного портфеля Сибирского Банка Сбербанка РФ…….21

Глава 3. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России…………………………………………………………………………………..24

 3.1. Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе……-

3.2. Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России……………………………………………………………….25

Заключение…………………………………………………………………………….30

Список литературы……………………………………………………………………33

**Введение**

Актуальность темы обусловлена тем, что залог недвижимости всегда являлся одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что кредитор (он же залогодержатель) вправе в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного обязательства; обратить взыскание на предмет ипотеки и получить из порученной от продажи суммы причитающийся ему долг. Недвижимость обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных – способов вложения капитала, в связи с тем, что цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям.

Абсолютное большинство населения не могло позволить себе взять кредит на таких условиях. В связи с этим ипотечное кредитование было делом невыгодным и крайне неразвитым. В последнее время происходят существенные изменения. Рынок краткосрочных денежных средств уже не приносит столь высоких доходов, и банки вынуждены вкладывать деньги в пусть не приносящие быстрого обогащения, но более стабильные долгосрочные проекты. Изменение налогового законодательства позволило увеличить легальный доход граждан, которые неофициально получали денежные средства, достаточные для приобретения недвижимого имущества, однако не желали (а часто и не имели возможности) декларировать свои реальные доходы. Однако именно наличие высоких легальных доходов является важным условием для выдачи ипотечного кредита. Несмотря на обеспечение обязательств по возврату денежных средств ипотекой, банки предоставляют кредиты только тем гражданам, которые имеют такой доход. Если банки не могут проверить реальные доходы граждан, владеющих недвижимостью, то эти граждане не могут претендовать на получение кредитов. В настоящее время ситуация медленно, но все же изменяется к лучшему. Таким образом, создаются более комфортные условия для развития жилищного ипотечного кредитования.

Цель курсовой работы – изучение развития ипотечного кредитования в РФ на примере ОАО «Сибирский банк Сбербанка РФ».

Объект исследования - ОАО «Сибирский банк Сбербанка РФ».

Предмет исследования – ипотечное кредитование.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть историю ипотечного кредитования в России;

- рассмотреть зарубежный опыт ипотечного кредитования;

- рассмотреть особенности нормативного регулирования ипотечного кредитования;

- провести анализ технологий ипотечного кредитования в РФ;

- выявить особенности страхования ипотечного кредита в РФ;

- рассмотреть основные стандарты ипотечного кредитования, применяемые в коммерческих банках РФ;

- провести анализ ипотечного кредитования Сибирского банка Сбербанка РФ.

Одним из немаловажным условием нормального функционирования экономики любого государства является широкое использование кредита. Но кредитование невозможно без серьёзного залогового обеспечения интересов кредитора. История развития кредитования показала, что наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством использования залога недвижимости, потому что:

* недвижимость сравнительно мало подвержена риску гибели или внезапного исчезновения, а её наличие легко проверяется;
* недвижимость обладает осложнённой оборотоспособностью (связанной с необходимостью регистрации сделок с ней в государственных органах), что позволяет кредитору легко проконтролировать, либо вообще запретить её отчуждение;
* стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту, что даёт кредитору гарантии полного погашения задолженности;
* высокая стоимость недвижимости и риск её потери являются мощным стимулом, побуждающим должника к точному и своевременному исполнению своих обязательств перед кредитором.

Ипотека в этом случае является одним из инструментов защиты интересов кредиторов посредством использования залога недвижимости.

# Глава 1. Ипотечное страхование.

# 1.1. История становления ипотеки в России.

Понятие «Ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из Древней Греции. Его ввел архонт Солон в VI веке до н.э.

В России ипотека как юридическое право действует лишь с момента внесения записи в вотчинную книгу. Кредитор, в случае невыполнения должником обязательства, имеет право на удовлетворение иска из заложенного имения, в чьих бы руках оно ни находилось.

Российский проект вотчинного устава ограничивал ответственность за проценты последними двумя годами. Действие ипотеки распространялось и на страховое вознаграждение собственника за сгоревшие строения и движимость, составляющую принадлежность имения. Владелец имел право всем этим пользоваться, но не наносить ущерб и вред; если это все же происходило, то кредитор был вправе потребовать дополнительное обеспечение. В исторической ретроспекции существовало два основания передачи ипотечного требования - договор и наследование.

В Европе действовало и принудительное отчуждение. Его механизм работал через заклад ипотечного требования и вещный ипотечный иск. Последний предполагал право требовать удовлетворения из заложенного имения посредством публичной его продажи, независимо от того, в чьих руках оно находилось. Погашение ипотеки в ипотечной книге не являлось окончательным элементом прекращения права. Только при выполнении материального условия ипотека теряла свою правовую силу.

В России существовало строгое различие между прекращением ипотечного права и его погашением. Последнее осуществлялось формальным уничтожением записи в ипотечной книге.

На европейской территории России ипотека была введена законом 19 мая 1881 года. Особая ипотечная комиссия была создана в 1882 году для проработки деталей и практики закона. В 1889 году отменяют старую систему оглашения завещаний и утверждается порядок "гласности" и "специальности". В практику входит новая форма реестров крепостных дел, где статьи приурочены к названию имений, а не к существовавшему ранее порядку, связанному с именем собственника (так внедряется принцип "специальности").

Из истории российской ипотеки Манифестом Екатерины II от 29 октября 1768 года в России впервые был юридически закреплен выпуск бумажных денег - ассигнаций и подтверждена потребность, или, оперируя современными понятиями, комфортность экономических расчетов в средствах обращения и платежа.

Эмиссия бумажных денег была возложена на ассигнационные банки, созданные в Москве и Санкт-Петербурге в 1769 году. Дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды производилось из средств Государственного Заемного банка, который был образован в 1786 году с целью организации ипотечного кредита землевладельцам, главным образом дворянству.

В том же, 1786 году при Заемном банке была образована Страховая экспедиция - первое страховое учреждение в России. Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций. Страховая оценка здания устанавливалась в том же размере, что и залоговая, - в 3/4 стоимости имущества, а страховая премия - в полтора процента от установленной страховой суммы. В целях минимизации страхового риска, связанного с ущербом, причиняемым огнем, на страхование не принимались деревянные строения или хозяйственные постройки, а также здания, имевшие соломенную или камышовую кровли. Процедура оформления договора страхования сопровождалась выдачей страхового полиса, неотъемлемой частью которого являлся архитектурный план объекта залог, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный Заемный банк. С начала 70-х годов прошлого столетия в стране действовало 11 акционерных 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 пропагандировались, хотя именно акционеры этих банков проводили масштабные операции с землей и недвижимостью. В годы октябрьского переворота ипотечные банки в России были полностью ликвидированы. По российскому законодательству XIX века на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать друг другу ненужной конкуренции.

На Государственный крестьянский поземельный банк (основан в 1882 году) была возложена задача ссужать крестьян деньгами для покупки помещичьей земли. Банк выдавал крестьянам долгосрочные ссуды сроком до 35 лет. За 1883 - 1895 годы банк выдал 15 тысяч ссуд на общую сумму 82 миллиона рублей. При его участии было продано и куплено 2,4 миллиона десятин земли, в основном помещичьей.

**1.2. Понятие и особенности ипотечного кредита.**

Ипотека – это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты:

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

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

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

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.

Особенно следует выделить функции ипотечного кредитования и особенности такого рода кредита, которые дают ему преимущество перед другими способами кредитования.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

 *•* функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;

• функция обеспечения возврата заемных средств;

• функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;

• функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др.

Особенности применения ипотечного кредита.

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита:

1. Обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит).

Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких - либо ограничений (обременении), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

2. Длительность срока предоставления кредита.

Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика.

3. Большинство ипотечных ссуд носят целевой характер.

4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией. К основным требованиям можно отнести следующие:

• сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья;

• величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период;

 • при процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор, в том числе через эмиссионные ипотечные ценные бумаги или облигации.

**1.3. Механизмы ипотечного кредитования.**

Механизм функционирования системы ипотечного кредитования может быть представлен следующим образом.

Граждане, обладающие определёнными накоплениями и стабильными доходами, принимают решение приобрести жилую недвижимость (квартиры или индивидуальные дома) посредством ипотечных кредитов.

Кредитор проверяет платёжеспособность потенциальных заёмщиков, т.е. оценивает, в состоянии ли он из своего текущего дохода, который может оказаться единственным источником погашения кредита, платить ежемесячно определенную, обусловленную договором по ипотечному кредиту сумму. Есть золотое банковское правило: на выплату кредита заемщик не должен тратить больше 30% своего личного ежемесячного дохода. Если эта доля больше, например, 40-60%, то такой кредит уже становиться рискованным. Может получиться так, что заемщик не сможет его выплатить. Поэтому, исходя из дохода заемщика, банк оценивает тот объем кредита, который он может предоставить.

В случае положительного решения заёмщики заключают кредитные договоры с кредитором на покупку выбранной жилой недвижимости. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и сроки исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием (например, жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим и юридическим лицам). Ипотека жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается.

После заключения договора об ипотеке, банк, как правило, требует, чтобы заемщик внес определенный первоначальный взнос, размер которого в разных странах может колебаться в зависимости от существующего законодательства и экономический ситуации. Банк-кредитор заинтересован в том, чтобы этот взнос был как можно больше, т. к. чем больше первый взнос, тем менее рискованна сделка и сам кредит. В настоящее время в России предполагается, что первоначальный взнос должен составлять как минимум 30% от стоимости приобретаемой квартиры, а на 70% заемщик может взять кредит.

Обязательства заёмщиков, обеспеченные залогами приобретаемой жилой недвижимости, оформляются в виде закладных.

Пулы закладных продаются кредиторами ипотечным агентам, которые формируют ипотечное покрытие ипотечных ценных бумаг, покупаемых институциональными инвесторами, или банки, удовлетворяющие требованиям Банка России и ФКЦБ России, сами формируют ипотечное покрытие и эмитируют ипотечные ценные бумаги.

Таким образом, условиями функционирования ипотечного кредитования является наличие спроса на ипотечные кредиты и предложений на рынке жилья.

В настоящее время в российской практике ипотечного кредитования существует три основные схемы предоставления кредитов для приобретения жилья.

1. Схема кредитования с оформлением Договора залога.

Данная схема являлась основной при создании всей программы ипотечного кредитования. Несомненное достоинство данной схемы в том, что она прямо предусмотрена законодательством, а именно Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Клиент заключает Кредитный договор и Договор Залога, в его обеспечение, с банком и на условиях банка. При полном погашении кредита залог снимается, жильё остаётся в собственности клиента. При невозврате кредита клиентом банк, после решения суда, возвращает необходимую сумму путём продажи с публичных торгов, либо с согласия залогодателя, не доводя до суда, реализует жильё через риэлтэрскую фирму по цене, сложившейся на рынке (с учётом процентов за кредит, штрафных санкций и других издержек). Заёмщик, не исполнивший обязательства по кредитному договору, практически не имеет оснований признать ту или иную сделку недействительной в качестве средства защиты от иска банка о взыскании (при условии грамотного оформления договоров кредита и залога).

Однако недостатком данной схемы кредитования является то, что проживающие в заложенной квартире залогодатели и члены его семьи обязаны освободить квартиру после обращения на неё взыскания только при соблюдении одновременно двух условий

а) квартира была заложена в обеспечение возврата кредита, выданного на приобретение или строительство этой квартиры;

б) проживающие с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенную квартиру позже – до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенную квартиру в случае обращения на неё взыскания (ст.78 ФЗ «Об ипотеке»).

2. Схема кредитования с оформлением Договора купли-продажи и трехстороннего договора с участием Банка, клиента и риэлторской фирмы.

Настоящая схема по отзыву специалистов банков является на сегодняшний день наиболее реалистичной. У неё существует несколько этапов прохождения.

Вариант 1. Кредит выдаётся риэлторской фирме. Заключается Кредитный договор между банком и риэлторской фирмой (кредит выдаётся фирме), на этот кредит она приобретает жильё по Договору купли-продажи с клиентом и заключает договор залога с банком на данное жильё (в обеспечение Кредитного договора). Если фирма «дочерняя», то для сокращения издержек, договор залога можно не регистрировать. Фирма средствами клиента возвращает кредит и проценты по нему. При полном погашении кредита утрачивает силу договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья.

Если клиент не возвратил кредит, то риэлторская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит.

Вариант 2. Кредит выдаётся клиенту. Заключается Кредитный договор между банком и клиентом (кредит выдаётся клиенту), при этом одновременно заключается Договор купли-продажи жилья между клиентом и риэлторской фирмой, а она выступает залогодателем по Договору залога в обеспечение Кредитного договора. Клиент возвращает кредит и проценты по нему непосредственно в банк. При полном погашении кредита утрачивает силу Договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья.

Если клиент не возвратил кредит, то (в соответствии с условиями договора залога) риэлторская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит. В данном случае можно заключить Договор поручения между банком и риэлторской фирмой на реализацию в случае необходимости закладываемого жилья.

Положительным в данной схеме является следующее. Нахождение квартиры в собственности связанной риэлторской фирмы гарантирует, что в случае необходимости её реализации квартира будет свободна от обязательств и не упадёт в цене. Продажа квартиры может быть осуществлена сравнительно быстро. Риск признания сделки купли-продажи недействительной по иску заёмщика незначителен, так как сделка реально направлена на создание соответствующих ей правовых последствий, а использование векселя в качестве средства платежа широко применяется в гражданском обороте. Этот риск будет снижен, если цена продажи квартиры заёмщиком риэлтору будет приближена к рыночной.

3. Схема ипотечного кредитования, разработанная Центральным Банком России, через выпуск банками ипотечных облигаций.

Данная схема заключается в следующем:

1. Клиент берёт в банке ипотечный кредит и закладывает недвижимость с оформлением закладной, которая переходит к банку;
2. Банк выпускает ипотечные облигации, которые работают на вторичном рынке (для этого необходимо жёстко закрепить за ипотечными облигациями залоговое обеспечение недвижимостью, при продаже облигации права на залог должны будут переходить к новому владельцу автоматически);
3. На вырученные от реализации облигации средства банк может выдать очередной ипотечный кредит и т.д.;
4. Клиент гасит кредит банку, а банк гасит соответствующую облигацию её нынешнему держателю;
5. Ипотечные облигации, в случае банкротства банка-эмитента, не будут включаться в конкурсную массу и недвижимость переходит в собственность инвесторов (нынешних обладателей облигаций), либо её хозяину при полном погашении им облигации.

**1.4. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию**

Непосредственной целью Агентства являются:

* создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования;
* обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения на всей территории России;
* создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов;
* создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой;
* формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

Согласно принятой концепции, повышению доступности ипотечных кредитов для населения и активизации банков как первичных кредиторов будет способствовать развитие унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (далее – УСР ИЖК). УСР ИЖК является важным элементом системы ипотечного кредитования в целом, поскольку позволяет существенным образом расширить объем долгосрочных ресурсов, привлекаемых в сферу ипотечного кредитования. Базовым элементом такой системы является унификация стандартов и процедур ипотечного жилищного кредитования у первичных кредиторов. Унификация и стандартизация в этой сфере позволяет предложить финансовому рынку прозрачные и надежные ипотечные ценные бумаги, избежать затрат инвесторов на изучение и проверку кредитов, входящих в состав ипотечного покрытия, и снизить требуемую доходность по ценным бумагам. Такая унифицированная система позволяет расширить объемы выдаваемых ипотечных жилищных кредитов и снизить процентные ставки по этим кредитам.

В целях формирования УСР ИЖК Агентством разработаны стандарты двухуровневой системы ипотечного кредитования, предусматривающие рефинансирование Агентством кредитов, выдаваемых во всех регионах страны по единым стандартам.

Разработанные АИЖК и внедренные в практику «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и обслуживания ипотечных кредитов и займов» обеспечивают предпосылки для дальнейшего роста объемов кредитования. В соответствии с этими стандартами в настоящее время выдаются кредиты в подавляющем большинстве регионов Российской Федерации в рамках программы, реализуемой АИЖК. Стандартизация играет важную роль в снижении кредитного риска, создании условий для вторичного рынка ипотечных кредитов и играет первостепенную роль для становления и обеспечения финансовой устойчивости УСР ИЖК.

Основными характеристиками создаваемой УСР ИЖК должны стать:

* доступность для большинства банков – первичных кредиторов;
* внедрение бизнес-стандартов условий выдачи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов по всей стране;
* высокая скорость оборота капитала первичных кредиторов и операторов вторичного рынка;
* низкие транзакционные издержки;
* развитая инфраструктура, обслуживающая участников УСР ИЖК.

Одним из главных условий адекватного функционирования УСР ИЖК является ее способность нивелировать риски, возникающие в связи с имеющимися различиями в срочности ресурсов, необходимых для направления в ипотечное жилищное кредитование.

Основной задачей АИЖК в период становления рынка ипотечного кредитования является предоставление долгосрочных ресурсов банков путем рефинансирования ипотечных кредитов.

В дальнейшем, в ходе развития и совершенствования ипотечного рынка в стране, апробированные практическим опытом работы функции АИЖК по рефинансированию будут осуществляться и другими участникам ипотечного рынка (банками, региональными ипотечным агентствам, другими операторами вторичного рынка).

Роль государства в данном процессе на период становления в России рынка долгосрочных финансовых инструментов, и прежде всего рынка долгосрочных ипотечных ценных бумаг, состоит в формировании УСР ИЖК через ее оператора – АИЖК. При этом государственная поддержка предоставляется системе лишь в объемах, необходимых для становления рыночных механизмов функционирования соответствующих секторов экономики. По мере развития и совершенствования рыночной базы роль государства должна снижаться и переориентироваться на те сегменты, где рыночные механизмы еще не сформированы. Данный подход обеспечивает развитие рыночных отношений, не допуская монополизма Агентства. В настоящее время Агентство является единственной организацией, позволяющей осуществлять государственную поддержку (рефинансирование ипотечных кредитов) кредиторов – участников федеральной системы ипотечного жилищного кредитования.

Государственная поддержка становления и развития УСР ИЖК через АИЖК, как уполномоченного Правительством Российской Федерации оператора, – необходимая мера, направленная на решение задачи обеспечения населения доступным жильем путем создания условий для максимально быстрого развития рыночных механизмов ипотечного жилищного кредитования. При этом такая государственная поддержка не может и не должна конкурировать с рыночными механизмами ни в одном из секторов финансового рынка и должна быть ориентирована на те секторы, где рынок отсутствует и требуется вмешательство государства для его становления.

Деятельность Агентства через развитие сети региональных операторов должна охватить все регионы России, обеспечив, таким образом, возможность рационального регионального перераспределения привлекаемых инвестиционных ресурсов и становления единого российского рынка ипотечного кредитования.

Создание федеральной системы ИЖК можно рассматривать как крупнейший бизнес-проект с участием государства. Именно поэтому система ИЖК развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством, как в экономической, так и в социальной политике.

Необходимо отметить, что в достижении максимального эффекта от реализации такого инструмента привлечения и вложения средств большую роль играют такие факторы, как прозрачность стандартов андеррайтинга, процедур предоставления кредита, оптимизация издержек по осуществлению всего ипотечного процесса, стандартизация и автоматизация механизма выдачи и обслуживания кредитов. Все это в последующем повлияет на качество сформированных кредитных пулов, издержки по их обслуживанию и, следовательно, на стоимость и объемы привлекаемых посредством секьюритизации ресурсов, что, в свою очередь, приведет к удешевлению кредитов и большей доступности жилья для основной массы граждан.

**Глава 2. Ипотечное кредитование в Сбербанке РФ.**

**2.1. Программы ипотечного кредитования Сибирского банка Сбербанка РФ**

Предоставление кредитов физическим лицам является одним из приоритетных направлений деятельности Сибирского банка Сбербанка России в области кредитования.

Сибирский банк Сбербанка России предлагает сегодня две жилищные кредитные программы.

1. «Жилищные кредиты», включающие в себя три вида кредитов: «Кредит на недвижимость», «Ипотечный кредит», «Ипотечный+»;

2. «Молодая семья».

С 10.02.2006 Сбербанком России жилищное кредитование осуществляется на срок до 20 лет. При определении возможной суммы кредита теперь могут приниматься в расчет любые официально подтвержденные доходы заемщика и его супруги(-а), раньше — не более одного из видов дополнительного дохода.

По «Кредиту на недвижимость» предполагается предоставление денежных средств на приобретение, строительство, реконструкцию, ремонт объектов недвижимости под различные виды обеспечения — такие, как поручительство платежеспособных физических лиц; поручительство предприятия-работодателя; залог имущества, принадлежащего на праве собственности заемщику или третьим лицам (родственникам, знакомым и др.). По данному виду кредитования залог приобретаемого за счет кредитных ресурсов объекта недвижимости не предусматривается.

После получения кредита на приобретение недвижимости заемщику необходимо предоставить отчет о целевом использовании заемных средств (предоставить документы, подтверждающие право собственности на приобретенный объект недвижимости) в течение шести месяцев с даты получения кредита. Если кредит предоставлен на строительство объекта недвижимости (индивидуальное строительство; участие в долевом строительстве по договорам инвестирования строительства и т. п., в том числе в случае реконструкции старого жилого фонда), то срок предоставления отчета может быть увеличен до трех лет.

Другой вид жилищных кредитов — «Ипотечный кредит» — предоставляется на приобретение и строительство объектов недвижимости. В данном случае в залог обязательно принимается кредитуемый объект недвижимости (либо совокупное обеспечение, в состав которого входит залог кредитуемого объекта недвижимости), в качестве дополнительного обеспечения принимается поручительство супруги (или супруга) заемщика и поручительства членов семьи заемщика (родителей, совершеннолетних детей), которых предполагается зарегистрировать по месту постоянного проживания в приобретаемом объекте недвижимости.

По кредиту «Ипотечный+» денежные средства предоставляются также на приобретение и строительство объекта недвижимости, строящегося или уже построенного застройщиком-юридическим лицом, с использованием в строительстве кредитных ресурсов, полученных у Сбербанка России. В качестве залога по данному виду кредита принимается такое же обеспечение, как и по «Ипотечному кредиту», а на период строительства оформляется залог имущественных прав на строящийся объект недвижимости.

Сумма кредита зачисляется на счет заемщика, открытый в банке с последующим перечислением кредитных средств по распоряжению заемщика на расчетный счет застройщика.

По «Жилищным кредитам» банк может предоставить кредит до 90% стоимости объекта недвижимости, то есть заемщику достаточно иметь всего 10% собственных средств.

По кредитам «Ипотечный» и «Ипотечный+» устанавливается дифференцированная процентная ставка, уменьшающаяся после оформления ипотеки в пользу банка. Это означает, что изначально кредит предоставляется под одну ставку (16% годовых по «Ипотечному кредиту» и 15% годовых по кредиту «Ипотечный+»), а после надлежащей регистрации ипотеки кредитуемого объекта недвижимости процентная ставка, по заявлению заемщика, снижается на один процентный пункт и составляет 15% годовых по «Ипотечному кредиту» и 14% годовых по кредиту «Ипотечный+».

По заявлению заемщика по «Жилищным кредитам» банк вправе предоставить отсрочку в погашении кредита (с увеличением срока кредитования) на период строительства, реконструкции объекта недвижимости, но не более чем на два года с даты заключения кредитного договора.

Одним из способов решения жилищного вопроса молодых семей вопроса являются кредиты на приобретение, строительство недвижимости «Молодая семья», предоставляемые семьям, в которых хотя бы один из супругов не достиг 30-летнего возраста, либо неполным семьям (семья с одним родителем и ребенком/детьми), в которых мать или отец не достигли 30-летнего возраста.

Отличительной особенностью кредита «Молодая семья» является возможность использования при определении размера кредита доходов как супругов-членов молодой семьи, так и их родителей. То есть фактически число созаемщиков может достигать шести человек, что позволяет получать кредиты в большем объеме, чем при стандартных условиях. Поэтому кредит по программе «Молодая семья» могут получить и студенты, живущие на стипендию, при условии, что их родители будут оказывать им материальную поддержку при осуществлении расчетов по кредиту. Кредит предоставляется на условиях, аналогичных «Кредиту на недвижимость».

Кредиты предоставляются в рублях и иностранной валюте на срок до 20 лет. При этом по желанию заемщика/созаемщиков может быть предоставлена отсрочка:

- в погашении основного долга на период строительства объекта недвижимости, но не более чем на два года. При этом срок кредитования может быть увеличен на срок предоставленной отсрочки;

- в погашении основного долга при рождении ребенка (детей) в период действия кредитного договора — не более чем до достижения ребенком (детьми) возраста трех лет. Срок действия кредитного договора может быть увеличен на срок предоставленной отсрочки.

Общее время отсрочки по уплате основного долга может составить до пяти лет (таким образом, реальный срок кредитования может составить 25 лет).

Необходимый объем собственных средств по данному виду кредита составляет для молодой семьи с ребенком (детьми) всего 5% от стоимости приобретаемого жилья, при отсутствии детей — 10% стоимости.

Данное направление кредитования очень перспективно. Учитывая спрос на жилье, рост заработной платы населения, а также изменения, которые с февраля внесены в условия жилищного кредитования населения Сбербанком России, позволяющие существенно увеличить суммы предоставляемых кредитов, планируется в 2006 году увеличить вложения в жилищное кредитование в три раза. Для этого, помимо стандартного кредитования населения на жилищные цели, планируется развивать индивидуальные программы жилищного кредитования с заинтересованными организациями на взаимовыгодных условиях.

Условия предоставления Сибирским банком Сбербанка России жилищных кредитов физическим лицам представлены в табл. 7.

Таблица 1 - Условия предоставления Сибирским банком Сбербанка России жилищных кредитов физическим лицам

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кредитный продукт | Срок кредитования | Ставка, % годовых |
| «Кредит на недвижимость» | до 20 лет | в рублях — 16, в долларах США — 11; в евро — 11 |
| «Ипотечный кредит» | до 20 лет | в рублях — 16/15, в долларах США — 11/10,8, в евро — 11/10,8 |
| Кредит «Ипотечный+» | до 20 лет | в рублях — 15/14, в долларах США — 10,8/10,6, в евро — 10,8/10,6 |
| Кредит «Молодая семья» | до 20 лет | в рублях — 16, в долларах США — 11, в евро — 11 |

\* Единовременный тариф за ведение ссудного счета, уплачиваемый при получении кредита (его размер на сегодняшний день составляет 2% от суммы кредита, но не может превышать 15 тыс. руб.)

\* Плата за рассмотрение кредитной заявки (300 руб.), которая также уплачивается заемщиком единожды при получении кредита

\* В дальнейшем заемщики оплачивают только проценты по кредиту (от остатка ссудной задолженности). Погашение кредита возможно досрочно в любых объемах (плата за досрочное погашение не взимается)

\* Тарифы страхования залога устанавливаются страховыми компаниями, отобранными по итогам тендера, проведенного Сбербанком России на участие в страховании залогового имущества

Одним из существенных недостатков ипотечного кредитования Сибирского банка Сбербанка РФ являются высокие процентные ставки.

Это можно рассмотреть на условном примере.

К примеру, в Сибирском Банке Сбербанка РФ берется ипотечный кредит для покупки однокомнатной квартиры на вторичном рынке стоимостью 43500 долларов США по ставке кредитования 11 % “годовых”. Допустим, что в Сбербанке ипотека оформлена на 15 лет. Простой расчету платежей долгосрочного кредита физических лиц представлен в табл. 2.

Таблица 2 – Расчет платежей долгосрочного кредита физических лиц

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Годы кредитования  | Годовая сумма кредита к погашению  | Сумма процентов к уплате за год |
| 1  | 2900,04  | 4638,78 |
| 2  | 2900,04  | 4319,79 |
| 3  | 2900,04  | 4000,78 |
| 4  | 2900,04  | 3681,78 |
| 5  | 2900,04  | 3362,77 |
| 6  | 2900,04  | 3043,76 |
| 7  | 2900,04  | 2724,77 |
| 8  | 2900,04  | 2405,76 |
| 9  | 2900,04  | 2086,75 |
| 10  | 2900,04  | 1767,75 |
| 11  | 2900,04  | 1448,75 |
| 12  | 2900,04  | 1129,74 |
| 13  | 2900,04  | 810,73 |
| 14  | 2900,04  | 491,73 |
| 15  | 2899,98  | 172,74 |
| Итого за 15 лет.  | 43500,00  | 36086,38 |

Сумма процентов, которая будет уплачена за ипотечный кредит в течение 15 лет, составит 36086,38 долларов США. Это - 83 % от стоимости приобретенной квартиры. Ежемесячная сумма платежа в счет погашения ипотечного кредита составит 241,67 доллар США (2900,04/12месяцев), а ежемесячная оплата процентов будет из месяца в месяц снижаться. При расчете по данной методике, наибольшая сумма платежей приходится на первый год. Сумма средств, необходимых для возврата Сбербанку ипотечного кредита и погашения процентов в первый год по расчету составляет 7538,82 доллара США (2900,04+4638,7). В рублевом эквиваленте эта сумма составляет 207317,55 руб. (по курсу $ - 27,5), то есть в месяц необходимо выплачивать в среднем по 17276,46 руб. (207317,55/12).

Кроме того в примере не рассчитаны сопутствующие оформлению ипотечного кредита услуги Сбербанка, услуги независимого оценщика рыночной стоимости недвижимости и требуемых Сбербанком страховок залога и жизни ссудополучателя.

В итоге, ипотечный кредит обойдется заемщику в 13-15% “годовых”. Если учитывать, что среднемесячные доходы средней семьи составляют 18-25 тыс. руб. Следовательно, ипотечный кредит лучше брать в рублях, хотя процентная ставка по рублевому кредиту по ипотеке значительно выше, но ведь инфляция со временем частично снизит расходы заемщика. А вот куда пойдет курс доллара за 15 лет, трудно предсказать.

И все-таки, ипотечный кредит Сбербанка России, – это дорогое удовольствие. Ипотечный кредит по таким ставкам больше подойдет тем, кто имеет одно- или двухкомнатную квартиру, а хочет купить двух или трехкомнатную. Для большинства населения страны, сегодня ипотечный кредит, взятый в Сбербанке России без субсидий государства по процентам, реален только на покупку “одной комнаты”.

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Сибирский Банк Сбербанка РФ предлагает несколько ипотечных программ. Максимальная сумма кредита составляет до 90 % от стоимости жилья. Объектом кредитования является как вторичное, так и первичное и строящееся жилье. Для молодых семей предоставляются специальные условия, например, учитываются доходы родителей. Однако следует отметить, что требования Сбербанка по обеспечению кредита слишком высоки и подходят только населению с доходами не ниже средних или имеющих возможность поручительства физических или юридических лиц, а для населения с низкими доходами и без поручительства, программы, предлагаемые Сбербанком РФ, не подходят.

**2.2 Анализ ипотечного портфеля Сибирского Банка Сбербанка РФ**

Объем ипотечного портфеля Сибирского банка Сбербанка РФ по состоянию на 01.01.08 составлял 30,6 млрд. руб., на 01.01.09 – 45,2 млрд. руб., на 01.01.10 – 74,5 млрд. руб. За 2007 год объем кредитного портфеля Сибирского банка Сбербанка РФ увеличился на 47,7%, за 2004 год – на 64,8 % (табл. 3 и рис. 1).

Таблица 3 – Динамика ипотечного портфеля Сибирского Банка Сбербанка РФ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2003 г | 2004 г | Темп роста 2004/2003 | 2005 г | Темп роста 2005/2004 |
| Объем ипотечного портфеля, млрд. руб. | 30,6 | 45,2 | 147,7 | 74,5 | 164,8 |
| Остаток срочной ссудной задолженности физических лиц, млрд. руб. | 7,1 | 14,6 | 205,63 | 27,1 | 185,61 |

Остаток срочной ссудной задолженности физических лиц Сибирского банка Сбербанка РФ по состоянию на 01.01.04 составлял 7,1 млрд. руб., на 01.01.05 – 14,6 млрд. руб., на 01.01.06 – 27,1 млрд. руб. (рис. 2)

30,6

45,2

75,4

0

10

20

30

40

50

60

70

80

**млрд. руб.**

2007г

2008 г

2009 г

Рисунок 1 Динамика кредитного портфеля Сибирского Банка Сбербанка РФ

7,1

14,6

27,1

0

5

10

15

20

25

30

**млрд. руб.**

2007 г

2008 г

2009 г

Рисунок 2 - Остаток срочной ссудной задолженности физических лиц Сибирского банка Сбербанка РФ

Остаток ссудной задолженности по кредитам, выданным жителям Новосибирской, Кемеровской и Томской областей, превысил 27 млрд. руб. Кредитный портфель по кредитам физическим лицам вырос за 2009 год почти на 12,5 млрд. руб. Доля Сибирского банка на рынке кредитования населения по трем регионам на 01.10.2009 составила 57,74%, превысив данный показатель на 01.01.2009 в целом по обслуживаемому региону на 3,45 процентных пункта.[[1]](#footnote-1) В 2009 году Сибирский банк значительно увеличил количество точек кредитования населения — с 92 (01.01.2009) до 146 (01.01.2010).

Анализируя ипотечный портфель банка можно также отметить, что в 2004 году удельный вес просроченных ссуд составлял 1,45 %, в 2009 году – 1,65 % (табл. 4).

Таблица 4 – Удельный вес просроченных ссуд в структуре ипотечного портфеля Сибирского банка Сбербанка РФ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2007 | 2008 | 2009 |
| Сумма, млрд. руб. | Уд. вес, % | Сумма, млрд. руб. | Уд. вес, % | Сумма, млрд. руб. | Уд. вес, % |
| Текущие кредиты | 30,2 | 98,68 | 44,54 | 98,55 | 98,77 | 98,35 |
| Просроченные ссуды | 0,40 | 1,32 | 0,65 | 1,45 | 1,23 | 1,65 |
| Итого кредитов клиентам | 30,6 | 100 | 45,2 | 100 | 74,5 | 100 |

Сибирский банк Сбербанка России предлагает 16 видов кредитных продуктов целевой и нецелевой группы. Два наиболее популярных кредитных продукта — кредиты на цели личного потребления и жилищные кредиты. Их доля в суммарном кредитном портфеле физических лиц по состоянию на 01.01.2010 составила 95,5%.

В 2009 году, как видно из рис.2 доля жилищных кредитов, предоставляемых Сибирским банком Сбербанка РФ значительно увеличилась.

Наибольший вес в структуре жилищных кредитов Сибирского Банка Сбербанка РФ занимают Ипотечные кредиты.

Безусловно, процентные ставки данного вида кредитования на современном этапе еще высоки, ипотечное кредитование доступно лишь людям с доходами не ниже среднего уровня, кроме того, в настоящее время много недоработок в данной области кредитования, как в банковских технология кредитования, так и с законодательной точки зрения. Однако стоит отметить, что данный вид кредитования постоянно развивается, условия его улучшаются и это значит, что с каждым годом благодаря ипотечному кредитованию решить свои жилищные проблемы сможет все большее количество граждан.

# Глава 3. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России

**3.1. Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе**

В настоящее время в Российской Федерации существует пять основных проблем, сдерживающих развитие ипотеки:

1. Сроки кредитования. По своей логике кредит на приобретение жилья должен быть долгосрочным, на 10-15 лет, как это было принято в мировой практике. Однако реальные сроки предоставляемых кредитов большинством отечественных банков составляют 3-4 года (несмотря на то, что в рекламных материалах декларируется срок до 10 лет).

2. Отсутствие ресурсной базы. Для того, чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок. Сегодня это сделать практически невозможно. Единственный выход в данном случае – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов (например, Американский инвестиционный фонд или средства местных бюджетов).

3. Трудности оценки кредитоспособности заёмщика. Как известно, оценка платёжеспособности физического лица базируется на сопоставлении доходов (заработной платы, дивидендов, арендных платежей и т.п.) и расходов (на питание, одежду, оплату квартиры, отдых, выплаты по другим кредитам и т.п.). Однако подтвердить величину зарплаты – основного источника доходов – могут немногие граждане. Это, в основном, сотрудники инофирм и госбюджетных организаций. Главная же целевая группа – сотрудники российских коммерческих структур – получают заработную плату по страховым, кредитным схемам или просто наличными денежными средствами и не могут представить официальной справки, подтверждающей реальную её величину.

4. Валюта кредитования. В настоящее время стоимость квадратного метра жилья фиксируется в долларах США. Банки предпочитают выдавать кредиты также в иностранной валюте, в то время как у большинства населения заработная плата установлена и выплачивается в рублях.

5. Неадаптированность ряда ипотечных программ, финансируемых зарубежными инвесторами, к российским условиям. Например, программа ипотечного кредитования российских банков совместно с Американским инвестиционным фондом слишком «идеальна» для отечественного рынка в современных условиях. Кредит может получить лишь тот, у кого зарплата (причём высокая) выплачивается официально.

* 1. **Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России**

Система ипотечного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, основывающийся на активном участии населения в решении жилищной проблемы. Свободного рынка жилья практически не было, а долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объёме финансирования жилья. Данные кредиты предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Государственная жилищная политика должна ориентироваться не только на нужды социально незащищённых групп населения, но и на решение жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жильё в собственности в результате приватизации. Одним из способов решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование на основе государственных программ. В связи с этим Правительством Российской Федерации была разработана Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренная Постановлением Правительства от 11 января 2008 г. № 28, в которой были определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учётом российского законодательства и существующих социально-экономических условий, намечены конкретные направления деятельности.

Развитие ипотеки невозможно без тех или иных форм государственной поддержки:

* + принятие нормативных правовых актов;
	+ оптимальное налогообложение;
	+ совершенствования проектирования и технологий строительства;
	+ государственные гарантии, способствующие привлечению внебюджетных средств в жилищную сферу;
	+ адресные жилищные субсидии гражданам.

Действительно, строительный комплекс страны в состоянии сегодня увеличить объёмы жилищного строительства лишь в 2,5-3 раза, в то время как платёжеспособный спрос на жильё за счёт введения механизмов ипотечного кредитования увеличится не менее чем в 5 раз.

Поэтому без государственного регулирования это жильё будет выкуплено гражданами с высокими доходами.

Анализ доходов населения и сложившихся цен на рынке жилья показывает, что сегодня (без ипотечного кредитования) лишь 1-1,2% населения обладают платёжеспособным спросом для приобретения жилья; ещё 0,3-0,5% населения обеспечиваются жильём за счёт средств бюджетов всех уровней.

Развитие массового ипотечного кредитования (без какой-либо государственной поддержки) увеличивает платёжеспособный спрос населения в 5-6 раз для приобретения жилья по социальным нормам и в 10-12 раз – для улучшения жилищных условий.

В то же время на рынке жилья наблюдается острый дефицит предложений.

Существующий вторичный рынок жилья не может быть основой массового ипотечного кредитования, поскольку жилищный фонд в Российской Федерации катастрофически стареет. В значительной степени он уже не соответствует современным представлениям о комфортности. Тем более не будет соответствовать им через 10-15 лет. Это ведёт к снижению ликвидности залога и является существенным фактором, понижающим надёжность ипотечных ценных бумаг.

В странах, где развито ипотечное кредитование, государство не только создаёт законодательно-нормативную базу, но так или иначе активно участвует в качестве субъекта ипотечных отношений. На этапе формирования ипотечной политики для России очень важно учесть региональный аспект и специфику государственного устройства, которая заключается в его трёхуровневости: федеральный, субфедеральный и муниципальный.

В решении государством задач, связанных с макроэкономической, социальной и кредитно-денежной политикой, во многом поможет ипотечное кредитование. Оно может выступить мощным антиинфляционным механизмом, препятствующим росту цен на потребительском рынке, так как отвлечёт средства населения с текущего потребления в сферу сбережений для приобретения квартиры. С другой стороны, по мере развития ипотечного кредита, роста обеспеченности населения возрастает потребность в товарах для домашнего потребления, строительных и отделочных материалах, что стимулирует развитие соответствующих отраслей промышленности – эффект влияния на макроэкономическую политику. Следовательно, задача государства в становлении ипотечного жилищного кредитования состоит в поддержании системы ипотечного кредитования в активном состоянии, путём использования различных форм и методов на всех его уровнях.

В настоящее время выработана стратеги государства в развитии долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Её цель – создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке. Это позволит: увеличить платёжеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения; активизировать рынок жилья; вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жильё; привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы; обеспечить развитие строительного комплекса; активизировать экономику страны в целом.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования должна опираться на имеющийся международный опыт, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия переходной экономики и ограниченную платёжеспособность населения.

Становление ипотечного жилищного кредитования предусматривает решение ряда фундаментальных задач. Во-первых, совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Во-вторых, создание и внедрение механизма, обеспечивающего приток долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных жилищных кредитов. В-третьих, налоговое стимулирование граждан получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование. В-четвёртых, создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов. В-пятых, создание механизма социальной защиты заёмщиков от неправомерных действий кредиторов и их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения ипотечного кредита.

Решение этих задач предусматривает: ориентацию ипотечного кредитования на ту категорию населения, которая нуждается в небольшом ипотечном кредите, что позволит обеспечить кредитами большое количество заёмщиков (доля населения, нуждающегося в небольших ипотечных кредитах, составляет не менее трети желающих улучшить свои жилищные условия), а также возможность оплаты нового жилья за счёт продажи имеющегося в собственности жилья.

Решающим шагом в развитии федерального законодательства по вопросам ипотечного жилищного кредитования стало принятие Гражданского кодекса Российской Федерации, который установил общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости (в том числе жилой). В дальнейшем предусмотрено принятие специальных федеральных законов, регулирующих вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также вопросы ипотеки (залога недвижимости). Кроме того, в целях создания благоприятной налоговой среды для развития ипотечного жилищного кредитования (как это предусмотрено Концепцией) принята и введена в действие вторая часть Налогового кодекса Российской Федерации, в которой решены вопросы налоговых льгот при определении налоговой базы для исчисления подоходного налога с физических лиц.

Важным этапом, закладывающим организационные основы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, явилось создание (в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов) Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, в форме открытого акционерного общества с контрольным пакетом акций принадлежащих государству (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»).

Перед Агентством поставлена задача разработать и реализовать схему деятельности по рефинансированию кредиторов, мониторинг которой может осуществляться Центральным банком Российской Федерации, Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг, потенциальными и реальными инвесторами, рейтинговыми агентствами.

Весной 1999 г. в Санкт-Петербурге Агентство начало реализацию пилотного проекта по выкупу долгосрочных ипотечных кредитов, предоставленных банками гражданам на цели приобретения жилья. В проекте приняли участие такие банки, как ОАО «Промышленно-строительный банк» (СПб), КБ «Петровский», КБ «Балтийский» и ОАО «Банк Санкт-Петербург». Агентство заключило с ними договоры о рефинансировании выданных ими ипотечных жилищных кредитов. 1 марта были оформлены первые кредиты на общую сумму свыше 80 тыс. долл. США. Процентные ставки, под которые банки предоставили кредиты, варьировались от 15 до 18% годовых в валюте. Срок кредитования составил 3-10 лет.

В ходе реализации данного проекта Агентства в Санкт-Петербурге разработаны и апробированы стандарты предоставления, рефинансирования и обслуживания долгосрочных жилищных ипотечных кредитов, которые обеспечивают надёжность всей схемы функционирования и взаимодействия первичного и вторичного рынков жилищных ипотечных кредитов. В городе создана необходимая нормативная правовая база, обеспечивающая благоприятные условия для эффективной работы всех участников рынка, включая привлечение инвесторов в рамках региональной ипотечной программы.

Недостаток собственных средств, а также отсутствие лицензии на осуществление кредитных операций стали препятствием на пути расширения деятельности Агентства как самостоятельного оператора вторичного рынка. В целях привлечения ресурсов для рефинансирования ипотечных кредитов Агентство заключило соглашение с инвестиционным фондом «США – Россия» (TASRIF) об открытии кредитной линии на сумму 5 млн. долл. США. Согласно условиям соглашения, Агентство проводило отбор банков-партнёров, а также андеррайтинг кредитов в соответствии с установленными

На сегодняшний день заложены основы законодательной базы ипотечного кредитования в России и регламентирована деятельность всех субъектов ипотечного рынка (банки, оценочные, риэлторские и страховые компании).

**Заключение**

В последние годы рынок банковского (классического) ипотечного кредитования развивается ускоренными темпами. Количество банков - участников рынка постоянно растет, ставки по кредитам снижаются до уровня 10-11% в валюте и до 15-17% в рублях, размер авансовых взносов снизился уже до уровня 15%, на рынке определяется группа системных игроков: Сбербанк, ВТБ, ДельтаКредит, НИКом, Райффайзен, Городской Ипотечный Банк, КБ «МИА». Повышенную активность проявляет федеральный ипотечный агент – АИЖК. В законодательстве планируются ряд либеральных поправок, которые облегчат процедуру выдачи ипотечного кредита и сделают ипотеку более доступной. Однако главная причина недоступности ипотеки скрыта в другом – в высоких ценах на жилье, что обусловлено резким несоответствием резервов жилищного фонда дополнительным потребностям населения. Поэтому главное решение в доступности ипотеки лежит в сфере строительства.

Региональные программы ипотечного кредитования являются нерыночными и полностью зависят от дотаций из бюджета. В последнее время заметно увеличение числа региональных банков, занимающихся ипотечным кредитованием, хотя по-прежнему на этом рынке по понятным причинам лидирует Москва (63,3% от общего объема ипотечного кредитования). Всего в России в настоящее время действуют 34 региональные ипотечные программы.

Основными проблемами ипотечного кредитования являются слабость ресурсной базы российских банков, неустойчивый уровень дохода основной массы населения и, особенно, недостаток жилья в России. Существующий спрос на жилье в несколько раз превышает предложение, поэтому цены на квартиры остаются высокими даже без учета дополнительного спроса, обеспечиваемого ипотекой. Кроме того, слабо развита инфраструктура ипотечного кредитования, что является причиной высокого уровня дополнительных расходов. Это значительно уменьшает долю населения, способного взять жилье в кредит.

Однако, по мнению большинства экспертов, предлагаемый пакет законопроектов в первую очередь стимулирует именно платежеспособный спрос, а не строительство, что еще более увеличит дисбаланс между спросом и предложением. Поэтому, по крайней мере, в ближайшие годы жилье будет становиться все менее доступным для большей части населения.

В работе был рассмотрен механизм ипотечного кредитования на примере ОАО «Сибирский Банк» Сбербанка РФ.

Анализ кредитного портфеля банка показал, что ипотечные кредиты составляют всего 0,3% от всех выданных кредитов. Тем не менее следует отметить, что Сбербанк является лидером на рынке ипотечного кредитования РФ.

Целями жилищных кредитов является приобретение, строительство (в т.ч. реконструкция старого жилого фонда), реконструкция, ремонт (в т.ч. отделочные работы) Объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации.

Жилищные кредиты включают:

Кредит на недвижимость – кредит на приобретение, строительство, ремонт (отделку), реконструкцию Объекта недвижимости под различные виды обеспечения;

Ипотечный кредит – кредит на приобретение, строительство, ремонт (отделку), реконструкцию Объекта недвижимости под залог кредитуемого Объекта недвижимости;

Кредит «Ипотечный+» – кредит на приобретение, строительство Объекта недвижимости, строящегося (построенного) с участием кредитных средств Сбербанка России.

Объект кредитования - расположенные на территории Российской Федерации: квартира; жилой дом; часть квартиры или жилого дома, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат; дача; садовый дом; гараж; другие строения потребительского назначения; незавершенные строительством вышеуказанные объекты; земельный участок.

Кредитный договор заключается с Заемщиком или Созаемщиками. Созаемщиками являются супруги, оформляющие Объект недвижимости в общую собственность.

Жилищный кредит может предоставляться на приобретение, строительство как одного, так и нескольких однородных (например: квартиры, гаражи и т.п.) или взаимосвязанных (например: дом с земельным участком) Объектов недвижимости, оформляемых в собственность Заемщика/Созаещиков.

Жилищные кредиты могут получить платежеспособные граждане Российской Федерации в возрасте от 18 лет, имеющие официально подтвержденный ежемесячный доход.

Анализ ипотечных программ, предлагаемых Сбербанком показал, что Сибирский Банк Сбербанка РФ предлагает несколько ипотечных программ. Максимальная сумма кредита составляет до 90 % от стоимости жилья. Объектом кредитования является как вторичное, так и первичное и строящееся жилье. Для молодых семей предоставляются специальные условия, например, учитываются доходы родителей. Однако следует отметить, что требования Сбербанка по обеспечению кредита слишком высоки и подходят только населению с доходами не ниже средних или имеющих возможность поручительства физических или юридических лиц, а для населения с низкими доходами и без поручительства, программы, предлагаемые Сбербанком РФ, не подходят.

**Список литературы**

* 1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Российская газета" от 22 июля 2002 г.
	2. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Российская газета" от 30 июля 2000 г. N145.
	3. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (с изм. и доп. от 12 апреля 2001 г., 8 мая 2005 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 17 января 2000 г., N3, ст. 278
	4. Головина О.Л. Ипотека в России. – М.: Юристъ, 2006. – 525с.
	5. Савруков А.Н. Ипотечное кридитование. – СПб.: Политехника, 2006. – 92с.
	6. Симионова Ю.Ф. Ипотека для всех. – Ростов – на – Дону: Феникс, 2007. – 160с.
	7. Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) // Деньги и кредит. - 2008. - N4. - С.42-48.
	8. Афанаскин Ю. Ипотека в разных измерениях / Афанаскин Ю., Веселов А. // Эксперт - Сибирь. - 2008. - N5. - С.8-10.
	9. Волкова А. Кредитная история: (Ипотека: гибрид коммерции и альтруизма) // Известия. - 2006. - 22 нояб. - С.7.
	10. Гарипова З.Л. Развитие институтов регулирования на рынке жилищного кредитования // Деньги и кредит. - 2007. - N6. - С.51-55.
	11. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России // ЭКО. - 2006. - N9. - С.115-132.
	12. Логинов М.П. К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России // Деньги и кредит. - 2007. - N12. - С.67-69.
	13. Логинов М.П. Андеррайтинг ипотечных кредитов // ЭКО. - 2006. - N12. - С.127-137.
	14. Логинов М. Ипотечное кредитование строительства жилья // Экономист. - 2007. - N9. - С.67-73.
	15. Нугаев Р.А. Региональные схемы ипотечного кредитования и проблемы их дальнейшего развития / Нугаев Р.А., Кириченко Е.Г. // Деньги и кредит. - 2005. - N10. - С.24-29.
	16. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России: Сб. ст. / Под ред. Рогожиной Н.Н. - М.: Фонд "Ин-т экономики города", 2006. - 127с.
	17. Оселедец В.М. История развития ипотечного кредита в дореволюционной России // Сиб. финанс. школа. - 2007. - N3. - С.105-108.
	18. Пономарев В. Система ипотечного кредитования // Экономика России - ХХI век. - 2008. - N13. - С.74-75.
	19. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2005. – 207 с.
	20. Степанов В.Л. Государственный ипотечный кредит в дореволюционной России (конец ХIХ - начало ХХ вв.) // Деньги и кредит. - 2006. - N2. - С.61-67.
	21. Шехова А. Много, дешево, надолго // Финанс. – 2006. – N4. – С.76-79.
	22. Шехова А. Оборот ипотеки в природе // Финанс. - 2006. - N7. - С.90-94.
	23. Эпштейн А. О соотношении коммерческой, государственной и муниципальной ипотеки на современном этапе // Муницип. власть. - 2007. - N6. - С.88-89.
	24. http://capital.nsk.ru/index.php?res=20&id=16
	25. Аналитический портал, посвященный ипотечному кредитованию и секьюритизации :http://www.rusipoteka.ru/person.htm
	26. Ассоциация региональных банков России: http://www.asros.ru/?pid=19&cid=21&page=50&year=2005&months=октября
	27. http://www.finmarket.ru/z/nws/hnews.asp?id=366499&hot=406031
	28. www.sib.sbrf.ru.
1. Официальный сайт Сибирского Банка Сбербанка РФ// http://sib.sbrf.ru/about.php?id=5 [↑](#footnote-ref-1)