**Введение**

Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, которое залогодатель вправе продавать или отчуждать иным образом: земельные участки (в т.ч. участки из состава земель сельскохозяйственного назначения); предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома и квартиры; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; иное недвижимое имущество.

Предмет ипотеки должен принадлежать залогодателю на правах собственности или полного хозяйственного ведения. Участник общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников) может оформить ипотеку только при наличии письменного согласия всех собственников, а участник общей долевой собственности вправе заложить свою долю без их согласия.

Все это подчеркивает большое социальное значение ипотечного кредитования, которое, во-первых, может служить инструментом создания среднего класса в России, а во-вторых, социальной базой решения демографической проблемы.

Таким образом, ипотека является в настоящее время одним из эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Тем не менее, по мнению многих специалистов, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования. Все вышесказанные подтверждает актуальность и практическую значимость темы курсовой работы.

Объектом рассмотрения в курсовой работе является рынок ипотечного кредитования в России, предметом рассмотрения – отношения, возникающие между кредитором и заемщиком в процессе ипотечного кредитования. Выбор объекта и предмета исследования обусловлен сложившийся экономической ситуации в экономике России, необходимостью глубокого анализа экономической сущности ипотеки как финансового инструмента, а также необходимостью регулирования экономических отношений между кредитором и заемщиком в процессе оценки предмета залога.

Цель заключается в анализе основных проблем ипотечного кредитования и рассмотрении возможных методов усиления его роли в экономическом росте России. В рамках поставленной цели в работе сформулированы следующие задачи:

* рассмотреть правовую и экономическую сущность ипотеки, ипотечного кредитования, а также определить его место в совокупности банковских операций;
* проанализировать отечественный и зарубежный опыт ипотечного кредитования;
* исследовать проблемы участия банков в ипотечном кредитовании, проблемы использования ипотеки в жилищном кредитовании, а также формирования пассивов предприятий за счет ипотечных кредитов;
* рассмотреть ипотечное кредитование в условиях финансового кризиса;
* предложить антикризисные модели ипотечного кредитования.

Научной и методической основой курсовой работы послужили законодательные и иные нормативные акты, работы отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, а также труды по экономике, финансам, теории кредита.

В ходе исследования в курсовой работе применялись различные методы: логический анализ, системный подход, метод экспертных оценок, статистико-экономический, монографический и другие методы исследования.

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 с подобного 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 (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и назвали ипотекой.

На таком столбе, получившем название «ипотека», отмечались все долги собственника земли.

Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лица беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности. Новое развитие института 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 (II в.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 институту: 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. При императоре Траяне были созданы финансовые алиментарные фонды для поддержки вдов и сирот, представляющие ипотечные кредиты под 5 % годовых – это был самый низкий процент в Риме в то время (аналогичные финансовые системы были образованы в России в XIX в.).

Позже новый вид залог распространился на другие и, в частности, на залог недвижимости. Таким образом, возник институт ипотеки, который был, во-первых, договором о залоге, во-вторых, договором о гарантии, что взятые заемщиком обязательства будут выполнены, на основании чего при неисполнении должником обязательства возникло право кредитора истреблять закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы оставшихся долгов заемщика. Свидетельством данного соглашения были сначала простые соглашения между заемщиком и кредитором, позже, в постклассическое время, составлялись официальные и неофициальные документы, которые уже обладали правовой силой. Такой же силой обладали частные документы, подписанные тремя и более свидетелями. Институт классической ипотеки также проходил свои этапы и свою эволюцию. Вводились различные легальные ипотеки, действовавшие без согласия сторон. В них включались ипотеки по закону (императора): ипотека инвестора на инвестиции, ипотека «фиска» на имущество неплательщика налогов, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужа, ипотека церкви и так далее.

Необходимо отметить, что все виды ипотеки (может быть, за исключением ипотеки церкви) сохранились и действуют до настоящего времени во многих странах. В тот же период начали действовать субординированные по времени ипотеки, принцип которых был единственным: «qui prior est tempore potior est jure» - кто первый (во времени), тот и сильнее в праве. Уже в постклассическом римском праве стали возникать субординированные ипотеки для упорядочения взаимоотношений между кредиторами в зависимости от рода ипотеки. Во-первых, ипотека делилась по законодательной принадлежности – по степени ее важности, установленной законом. Причем наибольшую силу имели ипотеки «по закону» - фискальные, далее следовали ипотеки, оформленные официальными документами, за ними – ипотеки, оформленные частными документами и лишь затем – ипотеки, оформленные простыми соглашениями. Ипотека, ранжированная по виду (роду), всегда была наиболее приоритетной, и лишь после установления ранга (приоритетности) данной ипотеки, в соответствии со временем их оформления ранжировали остальные. В связи с тем, что преимущество, принадлежащее первым субординированным ипотекам, а также их кредиторам, угрожало правам младших (или последующих) кредиторов, несло невыгодные для условия, младшие кредиторы имели право – сами осуществлять торги заложенного имущества в случае невыплаты долга ипотек и сами осуществлять торги заложенного имущества в случае невыплаты долга заемщиком. При этом, кредиторы никогда не имели права на приобретение данной недвижимости в собственность, так как это противоречило бы правовой сути ипотеки, устанавливающей равные права для обеих сторон залога (в противном случае различные злоупотребления кредиторов с недвижимостью мешали бы становлению и широкому распространению ипотеки как массового инвестиционного института). Лишь в исключительных случаях по разрешению государственного органа данное право могло перейти к кредитору с условием предоставления должнику дополнительного срока (2 лет) для выплаты долга.

Постепенно ипотека входит и в средневековое законодательство. В Германии не ранее XIV столетия (до этого господствует принц личной ответственности за доли, во Франции – с конца XVI в. действовала негласная ипотека. В законодательстве европейских стран ипотека имеет уже две характерные черты. Во-первых, она применима только к недвижимости; во-вторых, продажа заложенного имения производится не самим кредитором, а при посредстве суда. Для кредитора ипотека становится самым верным способом получить «обеспечение по долгам», не принимая в свое владение имение должника и не опасаясь конкуренции кредиторов. Ипотека становится надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу. Средневековые кодексы сохранили определение, что « внесенная ипотека по самой своей природе не делима, она основана на праве получения удовлетворения». «Hypotheka est tota in tota, et tote in qualibet parte» - право получения удовлетворения остается на целом предмете, обремененном ипотекой, пока существует какая-либо часть обязательства. Отдельная продажа частей не лишала кредитора права требовать удовлетворения из них долга в полной сумме. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение) и не зависела от смены владельца.

Ипотечное право самостоятельно существовать не может. Если есть право, в обеспечения которого ипотека установлена, то не может быть и ипотеки, ибо нет предмета, подлежащего обеспечению. Недействительность или прекращение требования влечет за собой недействительность или прекращение ипотеки, но не наоборот. Это значение ипотеки признано не только изначально римским правом, но и рядом законодательств европейских стран. По римскому праву ипотека распространялась на требование и на все его составляющие, включая проценты с ипотеки и издержки, понесенные кредитором с целью получения удовлетворения. По ипотечному законодательству ряда стран в XVII – XIX столетиях капитальная сумма требования определялось ее провозглашением (в соответствии с гласностью), ее размерам (фиксированным в ипотечной книге), наросшими на сумму процентами, но при условии, что они обозначены в книге записей. При рецепции римского права ипотека перешла в европейское законодательство. В дореволюционной России ипотека как юридическое право действует лишь с момента внесения записи в вотчинную книгу. Кредитор в случае не выполнения должником обязательства имеет право на удовлетворение иска из заложенного имения, в чьих бы руках оно не находилось. В США и Великобритании ипотека (mortgage) имеет свою особенность: на период выполнения должником основного обязательства все права на владение имуществом и титул переходят от должника к кредитору по ипотеки.

Таким образом, исторически ипотечное кредитование было порождено хозяйственными отношениями как наиболее надежная форма обеспечения обязательств должника.

**1.2 Развитие ипотеки в России**

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования.

Уже в XIII-XIV в.в. 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 – санкт-петербургские и 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 1786 г. эти банки были реорганизованы в Государственный заемный банк.

29 октября 1768 г. манифестом Екатерины II в России в первые юридически был закреплен выпуск бумажных денег – ассигнации. Эмиссия бумажных денег была возложена на ассигнационные банки, созданные в Москве и Санкт-Петербурге в 1769 году. Дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды проводилось из средств Государственного заемного банка, который был образован в 1786 г. с целью организации Ипотечного кредита землевладельцем, главным образом дворянства.

С начала 70-х годов XIX столетия в стране действовало 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. История работы этих финансовых учреждений тесно переплетена 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 оценен, хотя именно акционеры этих банков проводили масштабные операции с землей и недвижимостью (за все время лишь 1 из 11 разорился). Ипотечное кредитование становилось очень распространенным. Например, в 1867 г. было выдано кредитов на сумму 99,6 млн. руб., в 1874 г. – 294,9 млн.руб., в 1877 г. – 415 млн.руб.

В Москве работало 8 основных государственных банков. Московский земельный банк в поддержку ипотеки в 1891 г. организует московское домовладельческое общество, на которое возглавляют специальные функции контроля за недвижимостью. В случае «неисправности» должника его владения переходят в собственность этого общества. С 1912 г. основным координатором по ипотеки становится Московский народный банк.

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 биржи закладных листов (особого рода ценных бумаг, действующих на ипотечном рынке, имеющих колеблющийся курс). В случае «неисправности» должника, имущество «уходило» с публичных торгов. Акции и закладные листы ипотечных банков были излюбленном средством помещения капиталов для российских предпринимателей и рантье.

В 1896 г. условия кредитования улучшились для крестьян: размер вырос до 100% приобретенной земли, ставка снизилась до 3,5 - 4,5 % 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 заемных средств, которые затем погашали за счет своих прибылей, причем в большинстве случаев кредитором выступал непосредственно Государственный банк России.

В финансовое обращение широко вовлекались ипотечные ценные бумаги: закладные листы, различные обязательства, векселя, сертификаты, а так же непосредственно закладные.

Долгосрочное финансирование недвижимости способствовало бурному развитию экономики, промышленности, сельского и городского хозяйства. Россия по развитию кредитно-финансовой системе не уступало Западной Европе, более того, по объемам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами, образующихся на европейских рынках Россия превалировала над всей Европой.

Специфический российский опыт долгосрочного кредитования, и, в частности, под залог земли, разнообразие кредитно-инвестиционных технологий и инфраструктуры в области залога недвижимости, несомненно сыграло огромную роль в развитие как американской, так и европейских ипотек, послужили базой для создания новых инвестиционных и ипотечных инструментов.

Возрождение института залога (ипотеки) в России было связано с введением ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года.

В нем нашли отражения 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, заложенного по договору об ипотеке, другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;

- последующая ипотека;

- уступка прав по договору об ипотеке;

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

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

Действующие законодательства 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.

**2. Ипотечное кредитование в России и мировой опыт**

**2.1 Ипотечное кредитование в современной России**

Прежде чем анализировать отечественный опыт ипотечного кредитования, необходимо отметить, что августовский кризис 1998 г. вызвал существенное снижение объемов ипотечного кредитования и количество кредитных сделок. Однако существенное улучшение данных показателей к концу 1999 – началу 2000 г. давало основание предполагать, что ипотечный рынок стабилизируется и упоминаемый провал был временным явлением, не повлиявшим на общее положительное состояние рынка.

Специалисты коммерческих банков и риэлтерских фирм в России разработали ряд схем кредитования приобретения жилья, которые применяются на практике.

Первая – модель депозитного института (сберегательные банки). Сберегательные банки аккумулируют свои фонды через вклады. Они же предоставляют ипотечные кредиты и обслуживают их. Эти же банки являются и инвесторами, т.е. держат выданные кредиты в своих портфелях. Подобная модель привычна для стран бывшего Советского Союза.

Вторая– модель ипотечных компаний, которая работает иначе. Ипотечные компании финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Они выдают ипотечные кредиты и обслуживают их. Но, выдав кредит, компания продает его третьему лицу – инвестору. Продает непосредственно или путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. Вырученные средства ипотечные компании снова пускают в оборот, выдавая новые кредиты. Их прибыль складывается из сборов за предоставление кредитов и из платежей за их обслуживание.

Развитие второй модели организации жилищного финансирования предполагает наличие вторичного ипотечного рынка, т.е. рынка, на котором продаются уже выданные ипотечные кредиты. В то же время модель ипотечной компании является привлекательной для многих банков тем, что дает принципиально новый подход к решении. Проблемы дефицита долгосрочных финансовых ресурсов.

Корпорация «Жилищная инициатива» совместно со Сбербанком и Госстрахом России разработала первую программу кредитования жилищного строительства. Программа предусматривает создание на территории России сети ипотечных банков. Она рассчитана на привлечение сбережений граждан и инвестиции коммерческих структур под залог недвижимости и предусматривает 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 «Комбиинвест» рекомендуется при обратном соотношении, когда стоимость строительства нового жилья выше, чем рыночная стоимость имеющегося.
4. 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 риск и оплачивая счета генерального инвестора – застройщика, либо переложить на последнего все финансовые риски неопределенности окончательной цены строительства, поручив ему продажу старого жилья и строительство нового.
5. 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.

Практика жилищного ипотечного кредитования в России носит достаточно ограниченный характер вследствие наличия ряда проблем, среди которых следует особо отметить трудности формирования ресурсной базы долгосрочных ипотечных кредитов, а также рискованность ипотечного кредитования. Несмотря на это определенный прогресс в развитии жилищного кредитования достигнут. Интерес банков к этим операциям определяется реальным платежеспособным спросом на долгосрочные жилищные ссуды, предвидением будущего огромного рынка ипотечных кредитов.

Продвижение ипотечного кредитования и финансирование жилищного строительства в России занимает более важную роль.

Улучшение жилищных условий и приобретение жилья – одна из основных потребностей граждан России, независимо от того, к какой имущественной группе они принадлежат. Люди не хотят в течение длительного времени, порой десятилетиями, ждать социального жилья от государства, а стремятся приобрести новое жилье пусть даже в кредит, но сегодня.

Зарубежный опыт свидетельствует, что объем ипотечного жилищного кредитования может достигать половины ВВП, в то время как в России объем ипотеки не превышает 2,4 % ВВП. Сегодня в среднем только около 10% жилья приобретается по ипотечным кредитам. Значительно выросла и инвестиционная привлекательность ипотечного рынка. Ипотечного кредитование становится сферой выгодного вложения средств как для банков, так и для их клиентов.

Ипотека – менее рискованный продукт по сравнению с другими видами потребительского кредитования. Статистика такова: общий уровень долгов и невозвратов по ипотечным кредитам – примерно 0,1%, тогда как по другим видам потребительского кредитования – от 8 до 12%. Число банков, занимающихся ипотечным кредитованием в России, приближается к 600.

Ипотечный рынок России должен быть цивилизованными и, как показывает опыт развитых ипотечных рынков, вместе с корректной борьбой за клиента должна идти и борьба за чистоту ряда ипотечных кредитов.

По прогнозам ведущих экспертов ипотечного рынка, тенденции рынка ипотечного кредитования в России таковы:

* Стабилизация цен на недвижимость, благоприятна для роста ипотеки.
* Объем ипотечных сделок на первичном и вторичном рынках в 2008 году был удвоен.
* На рынке ожидается развитие ипотеки коммерческой недвижимости.
* Появляются программой по кредитованию приобретения земли под залог и строительство индивидуальных домов.
* Еще недавно большинство программ ориентировалось на вторичный рынок, а сегодня наметился рост покупок квартир в новостройках. Новостройки по ипотеке становятся доступнее в связи с тем, что у банков формируются базы проверенных застройщиков, а это значительно упрощает процесс оформления кредита.
* Ипотека, которая традиционно считалась инструментом приобретения массового жилья, стала активно проникнуть и в сегмент элитного строительства. Сделки свыше миллиона долларов, совершаемые с использованием ипотеки, - сегодня уже не редкость.
* Все больше банков кредитуют покупку загородного жилья и земельных участков.
* Ипотечные программы активно продвигаются в регионах России.

Одним из основных источников роста российской банковской отрасли станет развитие кредитования населения и, в частности, ипотечного кредитования. К 2015 году доля потребительского и ипотечного кредитования в розничных доходах российских банков составит 74%, тогда как среднемировой показатель будет в пределах 35-60%.

Таким образом, в России в настоящее время, несмотря на финансовую нестабильность уже довольно активно применяются различные схемы ипотечного кредитования. На выбор модели влияют, прежде всего, социальные условия в регионах, уровень развития банковского сектора и степень поддержки региональных властей.

Теперь можно рассмотреть, как складывается ипотечное кредитование в современном финансовом кризисе. Как отмечают специалисты банковского сектора, финансовый кризис сказался на рынке ипотеки, в первую очередь, повышенных ставок по ипотечным кредитам, а также приостановкой некоторыми участниками ипотечного кредитования. Так, ряд банков не заявляли о сворачивании программ ипотечного кредитования и продолжают принимать от клиентов документы на выдачу кредита, однако, в действительности, в связи с резким ужесточением условий по выдаче кредита, абсолютное большинство клиентов этих банков получают отказы.

Процентные ставки по ипотечным кредитам увеличены, прежде всего, по сегментам программ, где у клиента минимальный взнос. Увеличение ставок составило 1,5-4% годовых в зависимости от величины первоначального взноса и валюты кредита. Минимальные процентные ставки сохраняются на уровне 10% годовых. В целом же любые изменения программ делаются с учетом рынка. Именно дальнейшее развитие ситуации на рынке и будет определять изменения ставок и условий программ. По ипотечным кредитам ставки составляют порядок 16%. По кредитованию строительства до 20-22%, в отдельных случаях и выше. На сегодняшний момент действительно многие банки приостановили работу по программам ипотечного кредитования. Некоторые просто перестали выдавать ипотечные кредиты, другие повысили требования к заемщикам и размер первоначального взноса, третьи перестали одобрять заявки по новостройкам – денег у застройщиков сейчас нет, могут дом и не достроить. Однако в условиях сегодняшней ситуации достаточно сложно оценить точное количество банков, продолжающих выдавать ипотечные кредиты.

Ипотечные кредиты Сбербанк также начал выдавать одним из первых, да и сейчас, несмотря на кризис, Сбербанк не прекращает выдачу ипотечных кредитов. Сбербанк повышает ставки, но кредиты по-прежнему выдает. Но условия кредитования значительно ужесточились. Чтобы получить кредит в Сбербанке, необходимо иметь не только официально подтвержденные доходы, но и первый взнос в размере 30%. Исключение сделано лишь для тех, кто получает кредит по сбербанковской программе «молодая семья». Для «молодой семьи», имеющей ребенка, первый взнос может быть 20% от стоимости закладываемой квартиры.

**2.2 Зарубежный опыт ипотечного кредитования**

Ипотечное кредитование широко известно в иностранной практике. Это сложная, многогранная система, которая может быть связующим звеном между ограниченными финансовыми возможностями граждан и потребностью в самом насущном - жилище.

В свое время развитые страны использовали свои программы ипотечного кредитования в качестве толчкового инструмента в преодолении экономической депрессии и дальнейшего развития через запуск финансовых рынков. Последствия великой депрессии 1930-х годов в США, Второй мировой войны в Европе привели к тому, что правительства большинства стран осознали важность решения жилищных проблем населения в качестве стимулирующего воздействия, влекущего экономическое возрождение страны. Формирование рынка долгосрочных ипотечных кредитов являлось основной ролью и задачей государства.

Роль и масштабы участия государства в развитии системы жилищного кредитования каждой страны зависит от степени зрелости используемой модели и от подхода, примененного к ее построению.

На сегодняшний день в США, благодаря эффективному использованию государством механизмов ипотечного кредитования в качестве инструментов макроэкономической политики, почти 18% общенационального продукта формируется под воздействием строительства недвижимости, продажи коммерческого жилья, развития рынка недвижимости, продажи и развития различных залогов, связанных с недвижимостью, а также перепродажи средств, которые используются для строительства.

Интересен опыт Венгрии, где процентная ставка снижена до 6-7%, благодаря программе значительного ее субсидирования.

Практика применения ипотечного кредитования отечественных и зарубежных кредитных организаций, ее законодательное регулирование привлекает сегодня внимания многих.

Во всем мире технология инвестирования в жилищную сферу строится на трех основных принципах: контрактные сбережения; ипотечное кредитование; государственная поддержка. Сравнительный анализ российского и зарубежного опыта залогового кредита и прежде всего ипотеки – ключ к разработке основ концепции залогового кредитования в России. Обращение российских кредитных организаций к ипотеке является отражением их стремления использовать в своей деятельности апробированные в мировой практике финансовые инструменты, в том числе и жилищные ипотечные кредиты.

К мировым классическими моделям ипотечного кредитования относятся, например: одноуровневая и двухуровневая (универсальная) модель.

Одноуровневая модель уже долгое время действует в ряде западноевропейских стран – Дании, Германии, Франции и т.д. Заметим, что подобная система существовала в дореволюционной России.

В этой модели кредиторами, как правило, являются специально учрежденные кредитные организации – ипотечные банки. Они подлежат государственной регистрации в Центральном банке РФ, который выдает кредитной организации лицензию на осуществление банковских операций. Банк сам выпускает ипотечные бумаги. Для этого механизма характерно соединение функций эмитента ипотечных облигаций, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и ипотечных облигаций в одном лице – в банке.

С учетом действующего законодательства РФ одноуровневая ипотека предполагает наличие следующих обязательных участников: 1) ипотечные банки или иные ипотечные кредитные организации; 2) страховые компании, осуществляющие страхование заложенного имущества; 3) компании по работе с недвижимостью. Одноуровневая модель ипотечного кредитования гораздо ближе российскому законодательству. Будет ли работать она в России, пока неясно.

В немецкой модели вкладчик заключает со специализированными кредитными учреждениями (ипотечно-сберегательный банк) договор, по которому обязуется в течение определенного срока регулярно увеличивать свой вклад в ИСБ до определенной величины. В свою очередь, ИСБ берет на себя обязательство по истечении этого срока выдать ипотечный кредит вкладчику. Ставки по вносимому депозиту и по получаемому ипотечному кредиту ниже рыночных. В Германии роль ИСБ выполняют строительно-сберегательные ассоциации, в США – ссудо-сберегательные ассоциации, в Великобритании- строительные общества.

Применяемая модель в России внешне очень похожа на немецкую, однако внутренне схема имеет принципиально иное содержание. Средства, которые выплачивает клиент в ходе периода накопления, используются не на выдачу кредитов тщательно проверенным заемщикам, а на финансирование строительства некоего жилого дома.

Двухуровневая модель. По американской модели банк выдает заемщику ипотечный кредит, обеспеченный закладной на недвижимость. Затем банк может продать право требования по ипотечному кредиту государственному ипотечному агентству. Из «выкупленных» требований по ипотечным кредитам агентство формирует пул, на основе которого выпускает облигации. Таким образом, финансирование ипотеки идет в основном за счет развитого вторичного рынка ценных бумаг в основном институциональные инвесторы – пенсионные фонды, инвестиционные фонды, страховые компании и др.

Ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам. Причем речь идет об ипотечных кредитах, соответствующих строгим стандартам агентств. Эти агентства могут поступить с полученными ипотечными кредитами различными способами:

1. переуступить их вторичным инвесторам;
2. сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотеки или же права участия в таких пулах;
3. выпустить и разместить ценные бумаги.

За счет формирования пулов ипотек кредитные риски, не покрытые страховкой, гарантиями и т.п., распределяются между всеми составляющими пул кредитами и соответственно приобретателями участий в пуле.

Модель ипотечной компании используется в Великобритании, США, Австралии. Вклады не привлекаются напрямую ипотечными компаниями, наличные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Компании выдают ипотечные кредиты и обслуживают их. Однако, выдав заем, они продают его третьему лицу – инвестору. Продажа может осуществляться непосредственно или путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. Вырученные средства ипотечные компании снова пускают в оборот, а их прибыль складываются из сборов за предоставления кредитов и платежей за их обслуживание. Данная модель предполагает наличие развитого вторичного рынка, на котором продаются уже выданные ипотечные кредиты. Модель привлекательна тем, что решает проблему долгосрочных финансовых ресурсов. Для России в случае организации такой системы в первую очередь возникнет проблема поиска инвестора и отсутствия развитого рынка ценных бумаг.

В результате анализа наиболее распространенных моделей ипотечного кредитования можно сделать вывод, что механизм двухуровневой модели вторичного рынка ипотечного кредитования очень сложен и требует огромных затрат на свое содержание, что, в свою очередь, влечет удорожание кредитных средств для залогодателя. Другим недостатком, являются сложность законодательного регулирования такой модели ипотечного кредитования и, как следствие, невозможность четкого и эффективного регулирования построения по англо-американской модели рынка ипотечного кредитования в рамках континентальной системы права. Широкое применение такой модели возможно лишь в странах с очень устойчивой экономикой. Она требует создания расширенной инфраструктуры ипотечного рынка при содействии и контроле за эмиссию ценных бумаг государства. Несмотря на изложенное, в России все-таки предпочтение отдается американской двухуровневой модели ипотечного кредитования.

В России отсутствует важнейшие инструменты, на которых стоит вся западная ипотека. «Длинные деньги на 60% обеспечиваются акциями, муниципальными и корпоративными облигациями. Швейцарцам, например, именно благодаря наличию такого ассортимента инструментов удалось создать крайне дешевую систему кредитования.

Ипотечные облигации и институт вторичного ипотечного рынка – это именно те механизмы, которые позволяют операторам первичного ипотечного рынка привлекать дешевые и долгосрочные ресурсы. Сегодня банки, реализующие ипотечные программы, ориентируются на свои средства, бюджетные деньги либо на средства международных инвесторов.

Система ипотечного жилищного кредитования в России – это система, включающая в себя несколько сегментов:

- рынок недвижимости, обладающий необходимыми характеристиками для участия в ипотечном кредитовании;

- первичный рынок ипотечных кредитов, охватывающий всю совокупность деятельности кредиторов и должников, вступающих между собой в соответствующие обязательственные отношения, при которых должник в качестве способа исполнения предоставляет, а кредитор принимает в залог недвижимое имущество. Чем стабильнее рынок недвижимости, тем охотнее банки берут недвижимость в залог, расширяя оборот и снижая процентные ставки по кредиту;

- вторичный рынок ипотечных кредитов, обеспечивающий передачу прав по закладным и ипотечным кредитам, а также реинвестирование выданных ипотечных кредитов. Вторичный рынок является связующим звеном между кредиторами на первичном ипотечном рынке и инвесторами на рынке ипотечных ценных бумаг, обеспечивая аккумуляцию денежных средств инвесторов и направляя финансовые потоки в ипотечные кредиты. Вторичный рынок ипотечного кредитования – явление сложное и многоплановое, обладающее большой спецификой. Система вторичного рынка в России внешне очень похожа на американскую: банки выдают кредиты, продают их агентствам, агентства получают средства от инвесторов. Но внутренне она принципиально другая, ибо в отличие от американской, перекачивающей на ипотечный рынок сбережения граждан, хранимые у институциональных инвесторов, наша перекачивает на этот рынок бюджетные средства. Однако если на этих принципах будет создана развитая система, то жилищный рынок России окажется полностью зависимым от притока бюджетных средств.

Практика отечественных и зарубежных кредитных организаций применения ипотечного кредитования, ее законодательное регулирование привлекаю сегодня внимание многих. Между тем адаптация правового зарубежного опыта ни в коей мере не предлагает его прямого заимствования без учета отечественной специфики формирования смешенной экономики.

Создание массового рынка жилья в России должно опираться на самые простые формы ипотечных институтов, например развитие первичного рынка. Привлекая кредитные ресурсы для ипотечных ссуд, кредитные организации в качестве обеспечения под эти ресурсы могут использовать собственный капитал или заемные средства. Бесспорно, в России сегодня необходима система ипотечного жилищного кредитования, состоящая из системообразующих элементов. В частности, сторона еще предстоит разработать четкие инвестиционные проекты, концепцию ипотечного кредитования и строительства жилья. Только тогда можно рассчитывать на ее эффективность.

**3. Антикризисные модели ипотечного кредитования России**

Одной из главных проблем системы ипотечного жилищного кредитования в условиях текущего кризиса России является сложность привлечения долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования.

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.

В условиях кризиса имеются три основные стратегии привлечения банками финансовых ресурсов для ипотечного кредитования:

1) ориентация на депозитные источники кредитных ресурсов (депозиты населения и юридических лиц);

2) ориентация на кредитные источники (кредитные линии российских и иностранных кредитных организаций, средства институциональных инвесторов, целевые облигационные займы);

3) ориентация на государственные источники (целевые средства бюджета или «антикризисных» фондов на ипотечное кредитование).

При этом, как правило, в условиях кризиса наиболее эффективными для сохранения и развития ипотечного кредитования могли бы оказаться «государственные» источники, но в условиях отсутствия эффективных ипотечных моделей, ужесточения требований Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), стагнации на рынке недвижимости и других кризисных рисков предоставление государственных средств банкам оказалось неэффективным, так как предоставленные средства не доходят до конечного потребителя, не попадают в реальную экономику, что приводит к дальнейшему усилению кризисных явлений.

Одним из выходов из сложившейся ситуации является попытка банков создать новые, антикризисные или альтернативные ипотечные модели, которые являются смесью американской и германской модели ипотечного кредитования. Сущность их заключается в предварительном накоплении потенциальным заемщиком в течение нескольких лет первоначального взноса (или части кредита) с дальнейшим предоставлением банком обычного ипотечного кредита с пониженной ставкой. В данной модели велика вероятность риска для населения остаться просто потенциальным заемщиком.

В мировой и российской банковской практике выработаны эффективные механизмы формирования ресурсов ипотечного кредитования, к которым относятся:

1. Финансирование в рамках автономной модели. Источниками средств для выдачи кредитов являются депозиты (накопления) лиц, одновременно являющихся и вкладчиками, и заемщиками. Однако, как правило, ипотечный кредит составляет только 50-60% стоимости приобретаемого или строящегося жилья. В связи с этим заемщиком вынужден привлекать дополнительные ресурсы (собственные средства или банковский кредит). В условиях кризиса такая модель является неэффективной, так как снижается количество депозитов в банках, и возникают сложности привлечения заемщиком дополнительных ресурсов.

2. Финансирование через срочные вклады и срочные займы. Данная система является достаточно рискованной в связи с дисбалансом сроков привлечения и размещения ресурсов. Использование заемных средств, аккумулированных через срочные займы, в том числе и в качестве дополнительно необходимых ресурсов, в условиях кризиса затруднительно.

3. Рефинансирование кредиторов через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов. Мировая практика показывает, что эффективным способом решения проблемы рефинансирования является создание вторичного рынка ипотечного кредитования. Существование и нормальное функционирование вторичного рынка ипотечных кредитов имеет огромное значение, поскольку вторичный рынок обеспечивает средствами первичный ипотечный рынок и решает проблемы банков по рефинансированию долгосрочных ипотечных кредитов.

В открытой модели кредитно-финансовые организации финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Они выдают ипотечные кредиты и обслуживают их. Но, выдав заем (кредит), организация (банк) продает ипотечный кредит третьему лицу –финансовому инвестору, который является оператором вторичного рынка ипотечных кредитов. Вырученные средства финансово-кредитные организации снова пускают в оборот, выдавая новые займы. Их прибыль складывается из сборов за предоставление кредитов и платежей за их обслуживание.

В условиях кризиса модель интересна для финансового инвестора в случае стабильного или растущего рынка недвижимости и высоких процентных ставок по ипотечным кредитам. В настоящее время классическая модель ипотечного кредитования не несет в себе антикризисных черт.

5. Рефинансирование путем эмиссии ипотечных ценных бумаг, имеющих коллективную гарантию – американская модель.

Основная задача АИЖК способствовать развитию жилищного ипотечного кредитования в России посредствам рефинансирования ипотечных кредитов, выдаваемых коммерческими банками – первоначальными кредиторами. Именно на АИЖК возлагается функция привлечения долгосрочных финансовых ресурсов для кредитования населения предполагается, что АИЖК будет выпускать долгосрочные ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотечных кредитов. Второй функцией АИЖК является стандартизация и унификация процедур ипотечного кредитования. К третьей функции АИЖК относится представление интересов ипотечных структур в Правительстве РФ и других государственных учреждениях.

Данная модель в условиях кризиса оказалось неэффективной, что проявилось в повышении процентных ставок, уменьшении размера кредита, ужесточении требований к заемщикам.

6. Рефинансирование через систему коллективных инвестиций, предусматривающую организацию в регионах специализированных фондов, денежные средства которых должны быть направлены исключительно на приобретение закладных. Данная модель не получила распространения в России, но в условиях кризиса позволяет привлечь финансы на рынки недвижимости и ипотечного кредитования.

7. Выпуск банками ипотечных облигаций, обеспеченных закладными, и их реализация на финансовом рынке. В условиях кризиса данная модель не работает, так как фондовый рынок находится в стагнации.

8. Рефинансирование ипотечных операций путем привлечения инвесторов через систему общих фондов банковского управления, которая является одной из действующих в России форм осуществления коллективных инвестиций. В условиях кризиса идет уменьшение количества инвестиций, в связи с чем данная модель не способна обеспечить систему ипотечного кредитования финансами.

Следует отметить, что в настоящее время в целях антикризисного поддержания строительного комплекса федеральными и региональными властями предпринимаются попытки выкупа построенного жилья по ценам ниже рыночных с дальнейшей передачей жилья в социальный наем. Однако последствием таких мер будут является отсутствие дальнейшего развития строительного комплекса, уменьшение ввода в эксплуатацию нового жилья, что приведет на этапе роста экономики (после кризиса) через 3-4 года к резкому дефициту жилья и стремительному росту цен по аналогии с рынком недвижимости 2006 г.

Процедура ипотечного жилищного кредитования в условиях антикризисной модели может комбинироваться:

* с финансированием, использующим безвозмездные жилищные субсидии;
* с продажей старого жилья для приобретения нового;
* с получением краткосрочного кредита для первоначального взноса при покупке новой квартиры под залог уже имеющегося жилья;
* с другими методами дополнительного финансирования покупки жилья.

В вопросе повышения доступности ипотечных кредитов в условиях кризиса важную роль мог бы сыграть Банк России. Именно ему под силу создать условия, при которых ставки по ипотечным кредитам могли бы значительно снизиться. К числу таких условий относится, в частности, изменение критериев оценки обеспеченности ипотечных кредитов, изменение их классификации по группам риска, снижение размеров резервирования под ипотечные кредиты, уменьшение норм отчислений в фонд обязательных резервов по накопительным ипотечным депозитам и т.п.

Инновацией на банковском рынке должно стать введение Банком России в дополнение к существующей ставке рефинансирования также ипотечные ставки рефинансирования и ипотечной ставки рефинансирования по ипотечным кредитам для льготных категорий населения.

Коммерческие банки, кредитуя население, в соответствии с условиями ипотечного кредитования Банка России устанавливают маржу в размере 1,5 -2% дополнительно к ипотечной ставке рефинансирования, получают доходы от комиссионных сборов, взимаемых с заемщиков за финансовые операции и предоставление услуги, включая услуги по оформлению и сопровождению ипотечных кредитов.

Использование антикризисных моделей системы ипотечного кредитования позволит сохранить на рынке недвижимости России строительные компании среднего и малого размера, а также в условиях кризиса увеличить спрос населения на рынке первичной недвижимости.

Кроме того, действенным источником привлечения средств населения в жилищный сектор может стать возрождение программ муниципальных жилищных облигаций, когда населением выкупаются жилые метры, и после приобретения необходимого количества – муниципалитетом предоставляется квартира. Муниципальные жилищные облигации в условиях антикризисных программ могли бы стать одним из источников обеспечения работников бюджетной сферы доступным жильем.

Таким образом, в условиях текущего кризиса решение жилищной проблемы в России, должно осуществляться за счет трех систем финансирования жилья:

1. системы ипотечного жилищного кредитования, основной на рыночной принципах финансирования, в том числе и с использованием банками ипотечной ставки рефинансирования;

2. системы федеральных, региональных и муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования жилья семьями со средними и низкими доходами, осуществляемого в рамках антикризисных программ;

3. системы социального жилья для малоимущих, включающей детские дома, общежития, дома престарелых, дома низкой комфортности и т.п.

При организации финансового обеспечения ипотечного жилищного кредитования необходимо на строго планомерной основе, исходя из долгосрочной перспективы, при этом учитывать мировые, межрегиональные, региональные и местные тенденции экономического развития, в целях прогнозирования факторов, которые будут усиливать или снижать инвестиционные потоки, обращенные к ипотечному рынку.

Таким образом, необходимо отметить, что только сочетание различных источников и способов финансирования позволит безболезненно вывести систему ипотечного кредитования из кризиса, а также обеспечить рыночную систему ипотечного кредитования финансами, сделать ее сбалансированной, а потому менее рискованной, что обеспечит необходимые гарантии привлечения инвестиций в Россию.

**Заключение**

В результате написанной курсовой работы были сделаны следующие основные выводы:

1. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ является одним из наиболее актуальных и наболевших. Существует целый спектр проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования:

* политическая и экономическая нестабильность;
* низкий уровень доходов большей части населения, особенно по сравнению со стоимостью недвижимости;
* отсутствие достаточной нормативной и законодательной базы;
* высокий уровень налогообложения физических и юридических лиц;
* высокая стоимость накладных расходов при работе с недвижимостью;
* недостаточная помощь государства в финансовых, организационных и законодательных вопросах;
* недостаток профессионалов для работы в ипотечном бизнесе.

2. Анализ зарубежной практики ипотечного кредитования показывает, что основной акцепт при разработке новых инструментов привлечения капитала делается на обеспечении надежности инвестиций. Для обеспечения нормального и бескризисного функционирования вторичного рынка ипотечных ценных бумаг государственные институты принимают на себя часть рисков, а также оказывают активную помощь кредитным учреждениям в проблемных ситуациях.

3. В мировой практике проблема привлечения банками средств для долгосрочных ипотечных кредитов решается в основном в рамках двух основных моделей: депозитарной модели института, а также модели ипотечного банка. В России основными источниками средств для выдачи ипотечных кредитов являются, как правило, средства, привлекаемые банками на счета клиентов, которые носят обычно краткосрочный характер.

4. Развитие вторичного рынка ипотечных кредитов будет содействовать активизации привлечения средств инвесторов для кредитования строительства и приобретения жилья.

5. Создания антикризисных моделей ипотечного кредитования приведет к улучшению современного ипотечного кредитования.

Требуется использовать более гибкие подходы к развитию системы ипотечного кредитования, а именно необходимо поэтапное приближение к двухуровневой ее модели при ускоренном формировании первичного рынка ипотечных кредитов с использованием разнообразных переходных форм, приспособленных к особенностям платежеспособного спроса разных категорий и слоев населения с дифференциацией по регионам, а также учитывая ограниченность финансовых ресурсов.

В связи с этим могут быть сформулированы следующие рекомендации:

* ориентировать ипотечное кредитование в первую очередь на те категории населения, которые нуждаются в небольшом кредите, что позволяет при ограниченных ресурсов обеспечить кредитами максимальное число заемщиков;
* использовать дифференцированные условия ипотечного кредитования различных категорий населения с учетом их доходов и платежеспособности;
* применять при формировании системы ипотечного кредитования меры, направленные на поддержку заемщика (организация накопительных программ, зачет стоимости имеющегося жилья в дополнение к собственным средствам граждан, а также использование с этой целью жилищных субсидий и жилищных сертификатов, предоставляемых гражданам в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством).