**Министерство образования РФ**

**Воронежский архитектурно-строительный университет**

**Кафедра ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ**

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**ПО КУРСУ «ИПОТЕКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Выполнил: студент VI курса ФЗО**  **Специальности ЭУС** Сидоров Владимир |
|  | Код 99 – 28 – 640 **Проверил: доц. Трухина Н.И.** |

**Воронеж 2004 г**

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Введение ........................................................................................... 3

2. Ипотека и ипотечное кредитование ............................................... 4

3. Формы ипотеки ................................................................................ 5

4. Проблемы организации ипотечного бизнеса в России ................ 9

5. Ипотечные механизмы выкупа недвижимости .......................... 15

6. Расчетная часть............................................................................... 16

7. Заключение ..................................................................................... 20

8. Список использованной литературы ........................................... 21

**1. Введение**

К настоящему времени отечественные коммерческие банки и риэлтерские фирмы разработали ряд схем кредитования строительства и при­обретения жилья, которые относительно успешно применяются на прак­тике. При этом основные усилия направлялись на решение следующих проблем:

1. обеспечение должной юридической обоснованности сделок и защита прав ее участников (в первую очередь прав кредитора);

2. превращение операций в финансово выгодные для участвую­щих сторон;

3. гарантирование соответствия сделок действующим правилам и

инструкциям, регулирующим коммерческую и банковскую деятельность, и отвечающим требованиям бухгалтерского учета.

В настоящее время существует ряд предпосылок для развертыва­ния ипотечного кредитования в современных российских условиях:

- свыше 60 процентов жилья находится в частной собственно­сти;

- принят ряд различных законодательных актов об ипотеке;

- в Москве и Санкт-Петербурге действуют первые в России ипотечные банки и в ряде субъектов Российской Федерации осуществля­ется реализация ипотечных программ.

**2. Ипотека и ипотечное кредитование.**

Ипотека (греч. hypoteka-залог, заклад) - представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора- залогодержателя к должнику (залогодателю).

Существует и другое понятие ипотеки. Ипотека - это кредит, по­лученный под залог недвижимости.

В нашей стране порядок осуществления ипотеки регулируется за­коном РФ «О залоге» и «Основными положениями о залоге недвижимого имущества - ипотеке».

В июле 1998 г. Государственная Дума приняла Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Этот закон - развитие существую­щих положений о залоге вообще и Положений Гражданского кодекса РФ о залоге недвижимости в частности. Закон об ипотеке не вносит измене­ний в отношения собственности, но создает четкую процедуру залога не­движимого имущества. Главная цель закона - повысить надежность и эф­фективность пользования ипотеки как способа обеспечения недвижимым имуществом кредитных обязательств с односторонней защитой интересов собственников этого имущества.

Основные положения закона следующие:

1) предусматривается (по выбору сторон) заключение договора об ипотеке как в традиционной форме, без передачи прав залогодержателя другим лицам, так и в форме закладной, являющейся ценной бумагой;

2) все ипотечные операции подлежат государственной регистра­ции;

3) детально урегулированы взаимоотношения сторон по договору перехода прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам в случае ее дополнительного обременения правами третьих лиц (последующий залог, аренда);

4) может быть заложена только та недвижимость, на которую у владельца имеется право на отчуждение или на продажу;

5) залог сельскохозяйственных земель должен регулироваться спе­циальным законом.

Согласно статье 42 Закона РФ «О залоге» ипотекой признается за­лог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Ипотека - это обеспечение обязательства недвижимым имущест­вом, при котором залогодержатель имеет право, в случае неисполнения залогодателем обязательства, получить удовлетворение за счет заложен-

ной недвижимости. Для организации в системе комитетов по управлению государственным имуществом единого порядка решения или вопросов о даче согласия на залог федеральной государственной собственности, за­крепленной за федеральными предприятиями на праве полного хозяйст­венного ведения, Государственный комитет РФ по управлению государст­венным имуществом распоряжением N 890-р от 21 апреля 1994 г. утвер­дил Временное положение о согласовании залоговых сделок. Однако оно не распространяется на ипотеку и залог имущественных прав. В соответ­ствии с этим положением федеральное предприятие может осуществлять залог предприятия в целом, его структурных единиц и подразделений как имущественных комплексов, а также отдельных зданий и сооружений только с согласия комитета управления имуществом по месту нахождения закладываемого предприятия. Имущество, на которое установлена ипоте­ка, остается во владении и пользовании залогодателя, т. е. должника.

В ипотечном договоре предусматриваются различные варианты взаимоотношений между залогодержателем и залогодателем. Так, согла­шением может быть установлено право залогодержателя пользоваться до­ходами от заложенной недвижимости в счет погашения кредита. Договор может предусматривать значительную свободу действий залогодателя:

возможность отчуждения заложенного имущества с переводом на приобретателя долга по обязательству, сдача его в аренду; обременение его но­выми долгами и т. д. Договор об ипотеке заключается в виде закладной. Закладная должна быть нотариально удостоверена и подлежит государст­венной регистрации. Договор об ипотеке вступает в силу с момента реги­страции закладной. Ипотека может быть установлена на:

- земельные участки;

- предприятия, здания и иное недвижимое имущество, исполь­зуемое в предпринимательской практике;

- жилые дома и квартиры;

- дачи, садовые дома, гараж и другие строения;

- незавершенное строительство;

- иное недвижимое имущество.

На регистрацию ипотеки представляется заявление залогодержате­ля, закладная, документы, названные в закладной, в качестве приложения к ней, доказательства уплаты государственной пошлины за регистрацию.

**3. Формы ипотеки**

В странах с развитой рыночной экономикой ипотека как вид кре­дита существует в разных формах:

- кредит с «шаровым» платежом;

- «пружинный» кредит с выплатой только процентов;

- ипотека ролл-оверная;

- кредит с частичной амортизацией;

- самоамортизирующийся кредит;

- кредит с переменной нормой процента;

- кредит с младшими закладными;

- кредит с участием.

Кредиты с «шаровым» платежом предусматривают крупный итого­вый платеж по долгу, известный как «шаровой» платеж. В течение не­скольких первых месяцев или лет основная сумма либо вообще не погашается, либо погашается лишь малая ее часть. Затем наступает срок вы­платы всего остатка. Владельцы недвижимости обычно стремятся заранее договориться о новом финансировании с тем, чтобы при наступлении сро­ка «шарового» платежа не лишиться собственности из-за несоблюдения своих обязательств.

Ипотечные кредиты с «шаровым» платежом могут быть структу­рированы тремя основными путями:

1. Замораживание процентных выплат вплоть до истечения срока кредита;

2.Выплаты одних только процентов, затем - «шаровой» платеж;

3.Частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

Замораживание процентных выплат вплоть до истечения срока кредита

Данный вид ипотеки предусматривает полный отказ от выплат до истечения срока кредита. Затем выплате подлежат как вся первоначальная сумма, так и начисленный сложный процент.

Пример: замороженный ипотечный кредит в 400000 $, предостав­ленный под 12 %, подлежит погашению через 2 года, то «шаровой» пла­теж составит 501760 $.

|  |  |
| --- | --- |
| Сумма кредита | 400000$ |
| Процент, первый год, 1 2 % | 48000 |
| Остаток, конец первого года | 448000$ |
| Процент, второй год, 12 % | 53760 |
| Остаток, конец второго года | 501760$ |

Замороженные ипотечные обязательства получили ограниченное распространение. Большинство из них удерживается продавцами неосво­енной земли; часто существует возможность застройки земли до наступ­ления срока «шарового» платежа. Для того чтобы минимизировать свои текущие затраты, заемщик, нередко являющийся земельным спекулянтом, хочет получить кредит, предусматривающий низкие выплаты.

Выплаты одних только процентов

Данный вид кредитов с итоговым внесением «шарового» платежа предусматривает периодическую выплату процентов. Оценка такого кре­дита при любой ставке отдачи производится в три этапа:

1 этап. Учет процентных выплат как аннуитета и определение их текущей стоимости;

2 этап. Учет «шарового» платежа как реверсии и определение его текущей стоимости;

3 этап. Сложение результатов первых двух этапов и тем самым оп­ределение общей текущей стоимости кредита.

Пример: сумма ежегодного процентного платежа по кредиту в 400000 $, предоставленного под 12 %, составляет 48000 $, вносимых в конце каждого года (4000 $ в конце каждого месяца, если установлены ежемесячные выплаты). По истечении срока кредита погашению подле­жит вся основная сумма в 400000 $. Поскольку до этого момента выплаты основной суммы вообще не производились и вместе с тем не откладыва­лись выплаты процентов, то по истечении срока кредита его первоначаль­ная сумма подлежит возврату в форме «шарового» платежа.

Ипотечный кредит в 400000 $ при номинальной ставке 12 % и пе­риодических выплатах одних только процентов предусматривает «шаро-вой» платеж через два года. При отдаче 25 % стоимость кредита рассчи­тывается следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 этап. 48000$ \* 1,44 | 69120$ |
| 2 этап. 400000$ \* 0,64 | 256000$ |
| 3 этап. Текущая стоимость при отдаче 25% | 325120$ |

Частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом

Кредиты с «шаровым» платежом могут предусматривать также частичную амортизацию еще до истечения их срока. Прогнозирование «шарового» платежа и оценка таких кредитов проводятся в том же поряд­ке, что и самоамортизирующихся ипотек, выплачиваемых досрочно.

Ипотека «пружинная» - это кредит, предусматривающий осущест­вление равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы, а также процентных выплат; соответственно с каждым периодом суммарный платеж снижается. «Пружинная» ипотека представляет само амортизирующийся ипотечный кредит.

Ипотека ролл-оверная - ипотечный кредит, при котором его срок делится на временные отрезки (3 или 6 месяцев) и для каждого из них с учетом конъюнктуры рынка устанавливается своя процентная ставка. Та­ким образом, ролл-оверный кредит - это кредит с плавающей процентной ставкой. Этим он отличается от кредита с фиксированной процентной ставкой («пружинной» ипотеки).

Кредиты с частичной амортизацией предусматривают частичную амортизацию основной суммы до истечения срока кредита, при этом вы­плата оставшейся основной суммы кредита производится в конце срока.

Самоамортизирующийся кредит амортизируется периодическими равновеликими платежами, состоящими из двух частей. Одна часть явля­ется платежом в счет погашения основной суммы долга, а вторая часть является процентным платежом на невыплаченный остаток кредита. Не­смотря на то, что суммы платежей одинаковые, соотношение между частью, приходящейся на выплату основной суммы и между частью, прихо­дящейся на выплату процентов, в каждом платеже меняется. При этом процентная компонента постоянно уменьшается.

Кредит с переменной нормой процента на сегодняшний день явля­ется самым распространенным, так как он разработан специально для дол­госрочного кредитования в условиях высоких темпов инфляции.

Кредит с младшими закладными предусматривает наряду с суще­ствующим кредитом получения еще одного кредита либо от продавца, ли­бо от третьей стороны под залог той же недвижимости. Новый кредитор принимает на себя обязательства по платежам старого кредита, то есть

существующий кредит как бы перезакладывается. Существующий кредит обычно имеет норму процента меньшую, чем норма процента нового кре­дита. В результате этого отдача нового кредитора больше, чем норма, вы­плачиваемая по новому кредиту. Обычно кредиторами новых кредитов являются продавцы.

Кредит с участием предполагает участие кредитора, кроме получе­ния регулярных платежей в счет погашения, в получении части дохода или части реверсии.

В процессе ипотечного кредитования важно анализировать состоя­ние и эффективность использования кредита. Такой анализ проводится как традиционным способом, так и с использованием финансовых коэф­фициентов.

В ипотечно-инвестиционном анализе ведущую роль играют коэф­фициент ипотечной задолженности и ипотечная постоянная.

Коэффициент ипотечной задолженности (К3) показывает долю ипо­течного долга, (то есть заемных средств) в общей стоимости недвижимой собственности. Он рассчитывается по формуле:

,где



И - сумма ипотечного кредита, руб.;

К - общая стоимость недвижимости, руб.

Чем выше значение данного коэффициента, тем выше доля заем­ных средств и ниже доля собственных средств инвестора в финансирова­нии сделки с недвижимостью. С точки зрения кредиторов (например, ипо­течного банка), более высокий коэффициент ипотечной задолженности означает более высокую степень риска нарушения заемщиком своих обя­зательств и лишения его права выкупа заложенной недвижимости.

Банки устанавливают и соблюдают определенные верхние пределы данного коэффициента. Обычно размер кредитов, выдаваемых банком

гражданам на строительство, покупку или ремонт дома, не превышает 70% сметы или стоимости покупки.

Ипотечная постоянная (Пи) представляет собой процентное отно­шение ежегодных платежей по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного кредита:

, где



Д - годовая сумма платежей по обслуживанию долга, руб.;

И - основная сумма ипотечного кредита, руб.

Для того чтобы ипотечный кредит был полностью погашен, ипо­течная постоянная должна быть выше номинальной ставки процента по кредиту. Превышение ипотечной постоянной над процентной ставкой обеспечивает выплату основной суммы кредита. Если ипотечная постоян­ная равна процентной ставке по ипотечному кредиту, погашение всей первоначальной суммы кредита произойдет "шаровым" платежом.

Когда ипотечная постоянная будет меньше размера процентной ставки, выплаты по кредиту не покроют даже проценты по нему. В этом случае не выплаченная часть процентов будет накапливаться вместе с ос­новной суммой ипотечного долга и его остаток будет расти.

Ипотечным кредитованием занимаются специализированные ипо­течные банки. К этим банкам предъявляются особое требование: они должны иметь повышенную надежность. Им запрещено вести венчурные (рисковые) операции.

Ипотечные кредиты, как правило, недороги. Процент, взимаемый за такой кредит, обычно не превышает 5-7 % годовых.

Для инвестиционной активности ипотечного кредитования нужны следующие условия:

- развитая нотариальная система;

- поземельная книга, в которой должны отражаться не только от­дельные участки земли, но и отношения собственности по каждому участ­ку;

- развитая судебная система;

- развитая платежная система.

Важной проблемой получения ипотечного кредита на современном

российском рынке недвижимости является ликвидность объекта недви­жимости (предмета залога).

**4. Проблемы организации ипотечного бизнеса в России.**

Ипотечному бизнесу в РФ насчитывается несколько лет. За это время было создано 35 специализированных ипотечных банков, которые, по сути, таковыми не стали. Некоторые из них успели или разориться, или в корне пересмотреть свою политику на финансовом рынке в сторону коммерческих кредитов. Банки в условиях неплатежей даже по межбан­ковским кредитам все больше приходят к выводу, что выдача ссуд под за­лог недвижимого имущества - дело верное, эффективное и перспектив­ное. Большинство банков в настоящее время, не являясь ипотечными, осуществляют ипотечное кредитование, а некоторые создали или создают специализированные подразделения. В 1993г. создана Ассоциация ипо­течных банков и Центр ипотечного бизнеса для оказания методической и консультационной помощи Ипотечным структурам и банкам России.

Во всем мире ипотечное кредитование развивается и функциони­рует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. Оно как стержневая функция ипотечного бизнеса, с одной стороны, способст­вует решению ряда социальных и экономических проблем страны, и, пре­жде всего проблемы обеспечения жильем, с другой - снижению инфля­ции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий. Это обуславливает интерес федеральных и региональных представительств к ипотеке и определяет их роль в ее развитии. Опыт раз­витых и развивающихся стран, ряда банков России, работающих в различных ее регионах (Москва, Санкт-Петербург, Ярославль, Иркутск и др.), показывает, что ипотечный бизнес имеет успех там, где органы государст­венной власти обеспечивают банкам выгодность ипотечного кредитования по сравнению с другими видами банковской деятельности и доступность кредитов для населения.

Основными направлениями содействия органов государственной власти становлению и развитию ипотеки являются:

- защита интересов вкладчиков, заемщиков и кредиторов через разработку и реализацию нормативных актов, методических и инструк­тивных материалов;

- снижение рисков кредиторов через правительственные (органы местной власти) гарантии и систему страхования;

*-* субсидирование целевых сберегательных счетов, предназначен­ных на приобретение недвижимости, ее реконструкцию, ремонт;

- освобождение от налогов доходов по вкладам на целевые сбере­гательные счета;

- безвозмездные государственные взносы на эти счета в пропорци­ях к величине сбережений вкладчиков;

- оплата части процентной ставки по ипотечному кредиту;

- вычет из суммы, облагаемой подоходным налогом, выплат про­центов по ипотечному кредиту;

- оплата полностью или частично первоначального взноса, т.е. за­емщику предоставляется сумма безвозмездно или по очень низкой ставке по сравнению с кредитной.

Одним из серьезных направлений деятельности правительства для становления потеки выступает снижение темпов инфляции, Ипотечное кредитование при любых условиях будет крайне затруднено, если инфля­ция будет выше 20 % в год (в январе 2000г. она составляла 1,8 %, в тече­ние года она не превысила 20 %), поэтому предпринятые шаги правитель­ства по обузданию инфляции до 10-15 %в год дадут возможность улучшить состояние ипотеки в России. В противном же случае, мы получим замкнутый круг, когда высокие темпы инфляции тормозят развитие ипо­теки, которая, в свою очередь, выступает мощным рычагом обуздания ин­фляции.

В литературе и практике бытует мнение, что ипотека в России не имеет необходимой правовой базы, поэтому развиваться она или вообще не может, или будет существовать в уродливых формах. Панацеей от всех бед считался долгожданный закон об ипотеке. Хотя анализ законодатель­ной базы ипотеки и опыт работы ряда банков России показывает, что и без такого закона ипотечный бизнес может идти и развиваться. Безусловно, Закон об ипотеке будет способствовать ипотечному бизнесу. Хотя опыт показывает, что законы не только не решают действующие проблемы, но и создают их, и часто вместо стимулирования деятельности, на которую они направлены, глушат ее.

Последнее утверждение можно отнести и к Гражданскому кодексу РФ, и к Закону об ипотеке. Так статья 350 п.2 Гражданского кодекса (часть1) дает право законодательно через суд отсрочить продажу зало­женного имущества с публичных торгов на срок до 1 года; статья 292 гла­сит, «что переход права собственности на жилой дом или квартиру к дру­гому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника». А в Законе об ипотеке предусмотрен залог дома или квартиры только при условии, если залогодатель и члены его семьи имеют другое помещение, пригодное для жилья, и продажа заложенного жилого дома или квартиры на публич­ных торгах не является основанием для выселения покупателем прожи­вающих в этом доме или квартире залогодателя и членов его семьи.

Выгодность для банков и доступность для заемщиков ипотечных кредитов определяется также стоимостью кредитных ресурсов для креди­тора и долгосрочностью кредита. В настоящее время основными источни­ками кредитных ресурсов банков выступают собственные средства и межбанковские кредиты, процентные ставки по которым в зависимости от срока кредита колеблются от 140 до 210 % в год, а по валютным счетам -от 15 до 35 % в год. Если к ним прибавить процент издержек банка и рис­ки, то получится процентная ставка по кредитам от 170 до 260 % в год. О какой ипотеке здесь можно говорить? Поэтому банкам выгодно занимать­ся межбанковскими кредитами, а не долгосрочными инвестициями. Одна­ко спекуляция кредитными ресурсами на рынке межбанковских кредитов в условиях массового не возврата средств становится очень рискованным бизнесом, и банки все обращаются к долгосрочному кредитованию объек­тов с высоким обеспечением возврата ссуд. Такое обеспечение дает ипо­тека.

Мировая практика ипотеки опирается в основном на два источни­ка: накопительные (сберегательные) счета населения и эмиссия ценных бумаг на сумму ипотечных кредитов (вторичный рынок закладных). Пер­вый источник является основным для ипотеки Германии, второй - для ипотеки США. В России практически отсутствует вторичный рынок цен­ных бумаг, тем более закладных. Банки России пошли по другому пути. Они организуют муниципальные жилищные займы, аккумулируя тем са­мым деньги населения для кредитования строительства и покупку их жи­лья через продажу жилищных сертификатов, а также других ценных или причисленных к ним бумаг. Исследования Центра ипотечного бизнеса по­казывают, что необходимо формировать нормальный вторичный рынок закладных, как по жилому, так и нежилому фонду недвижимости. Причем, если в США этот рынок формировался сверху (по инициативе и под руко­водством правительства) через создание федеральной национальной ассо­циации по закладным, то в России этот процесс должен начинаться снизу, путем создания локальных вторичных рынков закладных под руково­дством местных органов власти.

Основным источником ресурсов для ипотеки современной России должны быть сбережения как заранее предназначенные для решения жилищного вопроса, так и текущие, а также временно свободные накопления предприятий, передаваемые ипотечным банкам на кредиты, обеспечи­вающие развитие этих предприятий. Например, строительные организа­ции под процент ниже кредитной ставки банка дают ему свои временно свободные ресурсы для выдачи ипотечных кредитов на приобретение продукции этих организаций. Рациональное сочетание двух указанных схем получения кредитных ресурсов при активном участии местных орга­нов государственной власти может обеспечить высокие результаты ипоте­ки.

Нормальному развитию ипотеки в России мешает и нынешнее раз­деление процедуры регистрации сделок между органами Госкомимущест­ва, Роскомзема, Бюро технической инвентаризации. Согласно Граждан­скому кодексу РФ недвижимость - это земельный участок и все, что с ним неразрывно связано. Стало быть, любое здание или сооружение следует рассматривать в неразрывном единстве с земельным участком, на котором оно стоит, и регистрировать сделку в целом.

Высокий уровень инфляции (который наблюдался до последнего времени) и система налогообложения в России обуславливают наличие в период приватизации государственной собственности двух цен на недви­жимость - цены регистрации (или нормативной цены) и реальной (рыноч­ной) цены сделки. Первая проходит во всех документах, оформляющих сделку купли-продажи недвижимости, и используется как база исчисления соответствующих налогов и платежей. Именно эту цену приходится учи­тывать как залоговую, так как в случае неплатежей иск к залогодателю может быть предъявлен только на эту официально зарегистрированную сумму. На рынке недвижимости фигурирует вторая цена, и не в рублях, а в долларах США. Кроме того, плата за приобретенную у физического ли­ца квартиру должна вноситься наличными деньгами. Организация же, как юридическое лицо может оплачивать сделку наличными. В этих условиях организация вынуждена заниматься переводом рублевых средств из безналичной формы в наличную, т. е. операцией, которую по действующему законодательству можно осуществлять только при заключении междуна­родных контрактов и т. д. Ни для кого не секрет, что, решая эти проблемы, различные риэлтерские и финансовые структуры идут на прямое или кос­венное нарушение действующего законодательства. Наиболее распро­страненная схема взаимодействия банка и риэлтерской фирмы -это, когда последняя берет на себя все риски кредитования, оформляет недвижи­мость, по которой идет сделка, в свою собственность и в аренду заемщи­ку. Заемщик оплачивает кредит или непосредственно банку, выплачивая риэлтерской организации арендную плату, включающую стоимость ее ус­луг по сделке, или риэлтерской организации - в виде арендной платы, а последняя перечисляет часть ее в виде платы за кредит банку. Строго го­воря, здесь нет прямого залога недвижимости, а выдаваемый заемщику кредит нельзя назвать ипотечным. Существующая практика порождена нынешней хозяйственной системой. Чтобы покончить с подобной практи­кой, нужно изменить ценообразование, перейти к рыночной оценке не­движимости, ввести льготную систему налогообложения на отдельные операции с ней (особенно с жилым фондом), улучшить законодательную базу ипотеки.

Серьезного внимания требует применяемый инструментарий ипо­течного кредитования. В настоящее время в российских банках в подав­ляющем большинстве случаев действует традиционный механизм выпла­ты ипотечной ссуды, который предусматривает неизменность величины процентной ставки в течение всего периода кредитования. В условиях вы­сокой инфляции такой механизм при долгосрочном кредитовании крайне неэффективен, да и при краткосрочном кредитовании он предполагает вы­сокие процентные ставки, а значит, и малую доступность кредитов для на­селения.

Для России вероятно наиболее приемлемо использование индек­сов, основанных на процентной ставке межбанковских кредитов, которая наиболее полно отражает колебание цен на кредитные ресурсы финансо­вого рынка. Кредиторы в этом случае могут на основе прогнозирования инфляции и реальной стоимости кредитных ресурсов корректировать ожидаемую норму прибыли, переоценивать доход заемщика и стоимость его собственности. Такой механизм применяется, например, в США, Ка­наде, Великобритании, т. е. в странах с относительно стабильной эконо­микой. Однако он требует ограничения изменений процентной ставки ипотечного кредита, как на весь период кредитования, так и по отдельным его этапам, что очень важно, поскольку неопределенность кредитной ставки лишает смысла сам кредит. В США, например, корректировка про­центной ставки, ограничена двумя процентами от начальной ставки в те­чение года и шестью процентами - в течение всего срока кредитования. Примечательно, что названные ограничения не зафиксированы ни в одном нормативном документе, тем не менее, ипотечные банки и компании США соблюдают их. Кто и в каком размере установит подобные ограни­чения для наших финансовых структур и каков должен быть механизм контроля за соблюдением этих ограничений в современной России с ее нестабильной экономикой? Ответа на эти вопросы пока нет, да, похоже, никто его и не ищет.

Институтом экономики города в США разработан специально для России инструмент ипотечного кредитования с регулируемой отсрочкой платежей (ИРОП). Речь идет о применении двух различных процентных ставок. Одна призвана обеспечить прибыльность кредитных операций для банка, другая - сделать кредит доступным для заемщика. Первая более высокая (так называемая контрактная) определяет тот размер платежа, ко­торый сделал бы кредитование рентабельным для банка и который клиент должен был бы в принципе выплачивать банку; величина данной ставки рассчитывается на основе процентной ставки на межбанковском рынке кредитов (к нему приплюсовывается фиксированная банковская надбав­ка), т. е. исходная процентная ставка по ИРОП устанавливается на несколько пунктов выше ставки процента на межбанковском кредитном рынке. Это превышение остается постоянным на протяжении всего кре­дитного периода. Таким образом, фактическая ставка изменяется вслед за ставкой по межбанковскому кредиту, что обеспечивает кредиту фиксиро­ванный доход. Эта контрактная ставка, по которой надлежит оплачивать кредит заемщику. В действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик делает по другой, более низкой ставке, называемой платежной. Разница между контрактной и платежной ставками регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика пересчитывается каждые три месяца на сумму, связан­ную, во-первых, с изменением межбанковской процентной ставки, и, во-вторых, с одновременным пересмотром баланса кредита, т. е. разницы между суммой задолженности заемщика и величиной его фактических выплат, которая добавляется к непогашенной сумме долга. Возникающая таким образом задолженность заемщика оформляется на основной срок кредита как новая сумма кредита, выданного под новые контрактную и платежную ставки. В итоге платежи по полной (контрактной) процентной ставке взимаются на более позднем этапе погашения кредита с расчетом на то, что заемщику будет легче их выплачивать благодаря увеличению его доходов (хотя бы и номинально, например, в результате инфляции).

Кредиты с регулируемой отсрочкой платежей впервые стал выда­вать Мосбизнесбанк. Ныне схемой ИРОП заинтересовался еще ряд бан­ков, причем, как показывают расчеты, уровень кредитного риска при ее применении вполне приемлем.

Многие специалисты считают, что механизм ИРОП, основанный на межбанковской ставке процента, практически полностью исключает для банка риск процентной ставки. Однако задействование ИРОП требует доступного и абсолютно надежного показателя ставки по межбанковским кредитам. К тому же использование кредитных инструментов с индекса­цией основной суммы долга (когда основные выплаты по кредиту переносятся на более поздние сроки кредитного периода) сопряжено с пробле­мами роста кредитной задолженности и «негативной амортизации», что увеличивает риск ликвидности.

Речь идет о том, что на протяжении определенного периода време­ни приток наличных средств в банк может оказаться недостаточным по сравнению с величиной аналогичных платежей по требованиям вкладчи­ков (в том числе платежей по процентам). Риск ликвидности обычно выше для тех банков, пассивы которых сконцентрированы в краткосрочных де­позитах, а активы - в долгосрочных кредитах. Характерно, что банки, применяющие вариант ИРОП или другие алгоритмы ипотечного кредитования с индексацией суммы основного долга, оказываются перед пробле­мой ликвидности чаще, чем банки, подобные схемы не использующие. Дело в том, что перенос части платежей по кредитам на конец кредитного периода можно принять за предоставление банком кредитов большего размера тем же заемщикам (причем банк не имеет возможности контроли­ровать предоставление «дополнительных» кредитов). В течение всего сро­ка, пока накапливается кредитная задолженность по индексируемым ипо­течным кредитам (т. е. сохраняется «негативная амортизация»), банк обя­зан выплачивать клиентам проценты по вкладам, тогда как его собствен­ный доход в виде процентов может поступить лишь позднее, т. е. банк не­дополучит в данный момент процентный доход. Сказанное характерно для всех ипотечных кредитов, предполагающих отсрочку платежей. Поэтому банкам рекомендуется держать в индексируемых кредитах лишь неболь­шую часть своих активов, особенно в первые годы после начала погаше­ния ссуд по данной схеме кредитования. В последующие годы проблема ликвидности решается автоматически - за счет поступления крупных пла­тежей по выданным ранее ссудам, компенсирующих минимальный приток средств в виде платежей по кредитам, предоставленным недавно.

В общем, проблема ликвидности напрямую связана с моделью жи­лищного кредитования. При этом для разных участников данного процесса она проявляется по-разному. Так, если для депозитного института риск ликвидности может стать серьезной угрозой, то для ипотечной компании, которая продает выданные кредиты, он просто отсутствует: компания не привлекает вкладов, а финансирует свои активные операции за счет выру­ченных от продажи займов средств.

В целом такой очень интересный инструмент ипотечного кредито­вания, как ИРОП, мог бы широко использоваться в России, но с одним ус­ловием: если будет найден механизм компенсации кредитору упущенной им в связи с отложенными платежами по кредиту выгоды.

Нынешняя неопределенность кредитного механизма вместе с дру­гими негативными социально-экономическими факторами значительно сдерживает развитие ипотеки в России. Чтобы сделать механизм ипотеч­ного кредитования исправно работающим, в нем необходимо учесть не только высокий уровень инфляции, который будет существовать в России еще какое-то время, но и особенности функционирования ее финансовой системы, банковской деятельности, рынка недвижимого имущества, раз­мер и структуру доходов населения, традиции, противоречивые реалии ее экономики.

**5. Ипотечные механизмы выкупа недвижимости.**

Важно подчеркнуть: предметом ипотеки может быть не только безусловное право собственности, но и право долгосрочного (как правило, более 49 лет) пользования недвижимым имуществом, т. е. аренда. Послед­нее обстоятельство особенно значимо применительно к земельным участ­кам. Как известно, в московской практике земля не продается, а продается право долгосрочной аренды, что является достаточным основанием для обеспечения кредита.

Поскольку выкуп (аренда на 49 лет) земельного участка для боль­шинства собственников основных фондов объектов потребительского рынка на данном этапе весьма затруднителен (хотя бы по чисто финансо­вым причинам), Роскомзем вполне оправданно (дабы не затруднять выкуп

недвижимого имущества) дает согласие на залог магазина, столовой, прачечной и других аналогичных объектов при том, что договором обуславливается передача в залог части помещения (обычно 75-80%). Это помога­ет уйти от необходимости передавать залог предприятие как целый иму­щественный комплекс.

Среди общих особенностей ипотеки (наряду с обязательными но­тариальными заверениями и государственной регистрацией) - длитель­ность срока, на который дается кредит; в классическом случае это 15-30 лет. Условия предоставления кредитных ресурсов на столь значительное время в России пока отсутствуют, однако положительные сдвиги в этом направлении налицо: серьезные банки уже начали выдавать обеспеченные недвижимостью годовые и полуторагодовые кредиты. В целом можно констатировать значительный рост интересов московских банков, особен­но крупных, к ипотечному кредитованию. Это объясняется рядом причин, в частности, снижением доходности валютных операций, фактическим распадом межбанковских кредитов, уменьшением привлекательности го­сударственных ценных бумаг.

**Расчетная часть**

1. Определим стоимость прав аренды земли

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Характеристика | Объект оценки | Объект№ 1 | Объект№2 | Объект№3 |
| 1 | Цена за сотку |  | 1500 | 1600 | 1000 |
| 2 | Условия финансиро­вания | Рын. | Рын. | -64 | Рын. |
| 3 | Дата продажи | Сейчас | +23 | +16 | + 1 |
| 4 | Размер участка, сотка | 220 | -60 | -64 | -20 |
| 5 | Состояние | Хор. | + 150 | Хор. | +200 |
| 6 | Местоположение | Средн. | -75 | +80 | + 100 |
| 7 | Скорректированная цена за сотку |  | 1538 | 1568 | 1280 |

По условию задачи стоимость прав аренды земли составляет 0,5 % в квартал.

**Объект № 1:**

В денежном выражении характеристика - условия финансирования аналогична оцениваемому объекту.

За 9 месяцев стоимость прав аренды земли составит 0,5\*3=1,5 %;

В денежном выражении характеристика - дата продажи составит 1,5% от 1500 и равна 23.

В денежном выражении характеристика - размер участка составит 4% от 1500 и равна 150.

В денежном выражении характеристика - состояние составит 10 % от 1500 и равна 150.

В денежном выражении характеристика - местоположение соста­вит 5% от 1500 и равна 75.

**Объект № 2:**

В денежном выражении характеристика - условия финансирования составит 4% от 1600 и равна 64.

За 6 месяцев стоимость прав аренды земли составит 0,5\*2=1 %;

В денежном выражении характеристика - дата продажи составит

1%от 1600 и равна 16.

В денежном выражении характеристика - размер участка составит 4% от 1600 и равна 64.

В денежном выражении характеристика - состояние аналогична оцениваемому объекту.

В денежном выражении характеристика - местоположение соста­вит 5 % от 1600 и равна 80.

**Объект № 3:**

В денежном выражении характеристика - условия финансирования аналогична оцениваемому объекту.

За 20 дней стоимость прав аренды земли составит 0,5/3=0,14 %;

В денежном выражении характеристика - дата продажи составит 0,14% от 1000 и равна 1.

В денежном выражении характеристика - размер участка составит 2% от 1000 и равна 20.

В денежном выражении характеристика - состояние составит 20 % от 1000 и равна 200.

В денежном выражении характеристика - местоположение соста­вит 10 % от 1000 и равна 100.

Определим скорректированную стоимость сотки земли оценивае­мого участка:



Определим стоимость участка: 1554\*220=341880 руб.

2. Определим восстановительную стоимость комплекса

В расчете примем 1 у.е. эквивалентна 30 рублей: 475000 \* 30 = 14250000 руб.

3. Произведем оценку износа:

Оцениваемые здания требуют капитального ремонта и реконструк­ции для приведения их в состояние, соответствующее наиболее эффектив­ному их использованию. Ремонту и реконструкции подлежат здания пло­щадью 2500 м 2, в том числе:

- производственное здание площадью 2000 м ;

- складские помещения площадью 500 м2.

Планируемая замена:

- производственное здание перепрофилируется в цех по выпус­ку столярных изделий (площадью 2000 м2);

*-* складские помещения (реконструкция) площадью 500 м .

Стоимость реконструкции и ремонта:

- по производственным помещениям - 90 у. е. за 1 м2;

- по складским помещениям - 50 у. е. за 1 м2.

Определим величину устранимого физического износа:

- по производственным помещениям- 90 \* 30 \* 2000 = 5400000 руб.;

- по складским помещениям – 50 \* 30 \* 500=750000руб.

Устранимый физический износ составит 5400000 + 750000 = 6150000 руб.

Определим величину неустранимого физического износа:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Доля,  % | Восстановительная стоимость, руб. | Физический износ | Средний износ |
| Производственные помещения | 80 | 11400000 | 60 | 48 |
| Складские  поме­щения | 20 | 2850000 | 80 | 16 |
| Сумма | 100 | 14250000 | 140 | 64 |

Стоимость нового строительства составит 14250000 руб.

Устранимый физический износ составит 6150000 руб.

Остаточная стоимость составит 8100000 руб.

Неустранимый физический износ составит 8100000 \* 0,64 = 5184000 руб.

Определим величину устранимого функционального износа: 800 \* 30 = 24000 руб.

Определим величину неустранимого функционального износа:

Стоимость строительства при высоте 8,1 м - 180 у. е. за м .

Стоимость строительства при высоте 5 м - 150 у. е. за м2.

«Излишняя» площадь - 2000 м2 при физическом износе лишних эле­ментов - 60 %.

Определим сверх затраты: 180-150 = 30 у. е.;

30\*2000\*30=1800000 руб.

Физический износ лишних элементов - 60 % от 1800000 руб., он со­ставит 1080000руб.

Определим величину неустранимого функционального изно­са: 1800000-1080000=720000 руб.

**Рыночная стоимость объекта недвижимости, оцененная затратным методом**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Сумма, руб. |
| 1 . Стоимость комплекса зданий | 14250000 |
| 2. Устранимый физический износ | 6150000 |
| 3. Неустранимый физический износ | 5184000 |
| 4. Устранимый функциональный износ | 24000 |
| 5. Неустранимый функциональный износ | 720000 |
| 6. Стоимость комплекса зданий с учетом из­носа | 2172000 |
| 7. Стоимость права аренды земли | 341880 |
| 8. Стоимость объекта недвижимости с учетом права аренды земли | 2513880 |
| 9. Рыночная стоимость объекта недвижимости | 2514000 |

Рыночная стоимость объекта недвижимости, оцененная затратным методом, составит 2514000 руб.

**7*.* Заключение**

Ключевая категория ипотечного кредитования - залог. Кредитор-залогодержатель в случае неисполнения залогодателем обязательства по возврату ссуд обретает право получить компенсацию за счет реализации заложенной недвижимости в первоочередном порядке (в сравнении с дру­гими кредиторами). Разновидностью залога является заклад. В отличии от обычного залога при закладе имуществом распоряжается не залогодатель, а залогодержатель, т. е. банк-кредитор.

Решения этих проблем в большинстве случаев слабо стыкуются, в силу чего вырабатываемые схемы довольно, сложны, сопряжены с нема­лыми дополнительными расходами участников сделки и клиентов. И, тем не менее, спрос на подобные виды финансовых услуг сравнительно высок и устойчиво растет.

Нынешние виды ипотечного кредитования следует рассматривать не более как прототипы будущей системы жилищного финансирования, которая призвана выполнять три основные функции:

1) обеспечивать мобилизацию средств на финансирование строи­тельства и покупки жилья;

2) предоставлять и обслуживать кредиты (имея в виду и их рефи­нансирование);

3) осуществлять функцию инвестора.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:**

1. Фридман Д. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимо­сти», М.: «Дело», 1998.

2.Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России». - М.; Финансы и статистика, 1996.

3.«Российский экономический журнал», 1998. - № 5.

4. «Деньги и кредит», 1999 г. - № 2.

5.Российский экономический журнал, 1996. - № 7