**Проблемы ипотечного кредитования (российская практика, опыт зарубежных стран)**

**Содержание**

Введение

1. Сущность ипотечного кредитования и его роль в экономике

2. Зарубежный опыт ипотечного кредитования и возможность его применения в России

3. Влияние кризиса на состояние российского рынка ипотечного кредитования

4. Направления совершенствования ипотечного кредитования в России

Заключение

Список используемой литературы

**Введение**

Потребность в наличии собственного жилища существовала на протяжении всей истории развития человечества. При этом в процессе эволюции общества вырабатывались более высокие качественные критерии к обладаемому недвижимому имуществу, а, следовательно, возникла извечная проблема улучшения жилищных условий, решение которой, как правило, осложнялось отсутствием достаточного источника финансирования. История показывает, что для достижения желаемого результата человек стал прибегать к заимствованию денежных средств с целью приобретения жилья, выступающего гарантией исполнения обязательств. Таким образом, зародился ипотечный кредит, который получил широкое распространение в странах Западной Европы и спрос на который становится все более высоким в нашей стране.[21, c. 19]

Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависят общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные средства населения, а также кредиты банков. Ограниченность бюджетных ресурсов сосредоточила внимание государства на решении жилищных проблем отдельных групп населения. Основная же часть населения оказалась не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления.

Создание системы долгосрочного кредитования банками граждан на цели приобретения жилья позволит увеличить их платёжеспособный спрос и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения. Ипотечное кредитование дает возможность не копить средства на покупку квартиры много лет, а осуществить её приобретение прямо сейчас. Оно обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами на­селения, банками, финансово-строитель­ными компаниями и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. В настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом.

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

Целью исследования является определение проблем и перспектив развития ипотечного кредитования в России с учетом зарубежного опыта.

# 1. Сущность ипотечного кредитования и его роль в экономике

Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества. Предметом ипотеки могут быть индивидуальные и многоквартирные жилые дома, квартиры, земельные участки, здания, сооружения и иное недвижимое имущество.[18, c. 9]

Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества. Ипотечное жилищное кредитование граждан имеет ряд отличительных черт:

1. Кредиты носят целевой характер и предоставляются гражданам на цели приобретения жилья или строительства индивидуального жилья;
2. Обеспечением кредита, как правило, является жилье, приобретаемое с помощью кредита, или (в случае строительства индивидуального дома) залог земельного участка. На срок кредита недвижимость находится в залоге, и в случае дефолта заемщика кредитор может покрыть свои потери путем обращения взыскания на предмет залога;
3. Срок погашения кредита (кредитный период) достаточно длителен – как правило, 20-30 лет и более;
4. Обычно в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, так что к концу кредитного периода основной долг полностью погашается.
5. Сумма кредита составляет обычно не более 60-70% оценочной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога;
6. Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика. [18, c. 10]

Одно из основных условий предоставления ипотечного кредита – необходимость внесения заемщиком первоначального взноса на оплату части жилья за счет собственных средств в сумме, как правило, не меньшей 30% его стоимости. Величина первоначального взноса имеет существенное значение. Во-первых, заемщик показывает, что у него уже есть часть собственных накопленных средств, которые он готов направить на приобретение жилья. Во-вторых, в случае гипотетического банкротства (дефолта) заемщика и обращения взыскания на предмет ипотеки полученных денежных средств от его реализации должно быть достаточно, чтобы компенсировать потери кредитора и расходы, связанные с процедурой реализации жилья. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Кредит и проценты по долгосрочному ипотечному кредиту чаще всего выплачиваются в форме ежемесячных платежей, рассчитанных по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть самого кредита, рассчитываемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными за весь кредитный период). Это удобно как для заемщика (поскольку он может четко планировать свой семейный бюджет), так и для кредитора.Платежи по кредиту также могут быть и дифференцированными. Дифференцированные платежи – это ежемесячные платежи по кредиту, состоящие из фиксированной суммы основного долга и начисленных на день внесения платежа процентов по кредиту. [18, c. 11]

Величина ежемесячного платежа по кредиту обычно не должна превышать 30-35% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период. При процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков. Если доля платежей по кредиту и процентам существенно выше 30%, то в случае возникновения непредвиденных (форс-мажорных) обстоятельств заемщик может оказаться не в состоянии сделать очередной платеж. ипотечный кредитование жилищный опыт

Приобретенное в кредит жилье служит в качестве обеспечения кредита – передается в залог кредитору. Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. [18, c. 11]

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

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Создание указанной системы позволит:

* увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
* активизировать рынок жилья;
* вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
* привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
* обеспечить развитие строительного комплекса;
* оживить экономику страны в целом. [18, c. 28]

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию. Система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, и в меньшей степени финансирования со стороны государственного бюджета. Развитие ипотеки позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики. [18, c. 29]

Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и т.д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции—все это ведет к увеличению экономического потенциала страны.

Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности.

Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

Огромное значение ипотека имеет и для повышения стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Обеспеченные недвижимостью кредиты более безопасны для банков, так как при невозврате кредита банк реализует залог и возвращает свои средства. (Разумеется, в случае с ипотекой для этого необходима правильная оценка недвижимости, а также развитый рынок недвижимости.) Снижению риска при ипотечном кредитовании также способствует целевой характер ссуд. Операции с недвижимостью зачастую являются менее рискованными по сравнению с текущими кредитными операциями коммерческих банков.

# 2. Зарубежный опыт ипотечного кредитования и возможность его применения в России

В условиях становления кредитной системы России и построения собственной структуры ипотечного жилищного кредитования особенно важным представляется сопоставление российской и зарубежной банковской практики. Для формирования полноценной системы ипотечного жилищного кредитования необходимо разумно использовать накопленный зарубежными банками опыт предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. Слепо копировать банковские технологии не следует, прежде всего, из-за различия в экономических условиях. Однако сравнительный анализ различных моделей ипотечного жилищного кредитования, функционирующих за рубежом, позволит выявить наиболее приемлемые для современной России подходы к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

Для удобства изучения и последующего применения экономистами было условно выделено несколько вариантов ипотечного жилищного кредитования. Таким образом, рассматриваемые ниже модели описывают процесс функционирования системы ипотечного жилищного кредитования.

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются усеченно-открытая, расширенная открытая и модель сбалансированной автономии. Поскольку выделение данных моделей носит условный характер, в одной стране они могут функционировать одновременно.

Каждая модель организации системы ипотечного жилищного кредитования включает в себя определенный набор основных элементов, характеристики которых различаются в зависимости от модели (табл. 1).

Таблица 1 Элементы основных моделей ипотечного жилищного кредитования

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы | Модели |
| усеченно-открытая | расширенная открытая(американская) | Сбалансированная автономия (немецкая) |
| Принцип функционирования | Рыночный (модель зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка страны) | Ссудно-сберегательный (модель автономна) |
| Объекты кредитования | Готовые и строящиеся дома и квартиры | Готовые и строящиеся дома и квартиры для одной семьи, дома для нескольких семей | Готовые и строящиеся дома и квартиры |
| Источники привлечения кредитных ресурсов | Собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты) | Ипотечные ценные бумаги, обращающиеся на вторичном рынке, а также собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты и т.п.) | Жилищные накопления и жилищные контрактные сбережения будущих заемщиков, а также собственные и заемные средства банков |
| Основные кредиторы | Универсальные и ипотечные банки | Ипотечные и сберегательные банки | Коммерческие, ипотечные банки, стройсберкассы, сберкассы |

Проанализировав основные модели, можно выделить следующие исходные принципы, которые применялись при формировании систем ипотечного кредитования за рубежом.

1. Обеспечение защиты интересов как кредитора, так и должника в ипотечных отношениях. Выполнению этого условия служат страхование, специальные правительственные программы, процедура обращения взыскания на заложенное имущество и т.д.

2. Создание условий доступности ипотечных кредитов рядовому потребителю. Для отдельных категорий населения разрабатываются льготные правила и нормы погашения ипотечного кредита.

3. Создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, специализирующихся на ипотеке, так как именно за счет них формируется рынок жилья и происходит развитие других сегментов. Возможно объявление некоторых из них учреждениями, действующими при поддержке правительства: им предоставляются налоговые льготы и более свободные финансовые формы деятельности на рынке ценных бумаг.

4. Активизация деятельности государства в ипотечных отношениях для контроля за деятельностью организаций, осуществляющих ипотечное кредитование. Государство может проводить льготную налоговую политику в этой области, разрабатывать и реализовывать специальные программы, образовывать необходимые государственные органы.

После приведенного анализа опыта ипотечного жилищного кредитования в западных странах возникает вопрос: какая конкретно польза может быть извлечена из его изучения для формирующейся в России системы ипотечного жилищного кредитования, в каком направлении ей следует развиваться? Ведь различия между российской и западной юридическими и экономическими системами весьма существенны. А существующие модели организации ипотечного жилищного кредитования не совсем подходят российской кредитной системе.

Сопоставив положительные и отрицательные черты каждой из моделей, мы проанализировали возможности их использования в России (табл. 2).

По моему мнению, рационально было бы руководствоваться общими началами построения системы ипотеки за рубежом, учитывая национальные особенности российского права.

Таблица 2 Анализ возможностей использования моделей ипотечного жилищного кредитования в РФ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Модель | Страна | Плюсы модели | Минусы модели | Возможность внедрения модели в России |
| Усеченно-открытая | Восточная Европа, Англия, Испания, Израиль, Франция | Простота организации функционирования модели минимальное число участников рынка, нет необходимости создания спец. ипотечных банков, не требуется вторичного рынка) | 1. Зависимость модели от рыночного уровня ставки процента.2. Отсутствие жестких стандартов ИЖК.3. Ограничено количество привлекаемых кредитных ресурсов | Простота организации модели обусловливает ее широкое распространение в мире, особенно в развивающихся странах. Признаки данной модели присутствуют и в современной российской практике ИЖК. Для повышения эффективности функционирования модели необходимы жесткие стандарты ИЖК, создание спец. Ипотечных банков, фондов для привлечения долгосрочных кред. ресурсов, для чего возможно заимствование некоторых элементов из других моделей ИЖК |
| Расширенная открытая модель | США и др. развитые страны | 1. Стабильная система привлечения долгосрочных кредитных ресурсов через вторичный рынок ипотечных ценных бумаг.2. Доступность кредитов широким слоям населения за счет большого количества кредиторов, предлагающих различные условия кредитования | 1. Зависимость модели от рыночного уровня ставки процента.2. Эффективное функционирование модели возможно только в развитых странах со стабильной экономикой | В России уже начато внедрение данной модели: созданы субъекты вторичного рынка (АИЖК, Дельта-кредит), но сам вторичный рынок развит плохо. Необходимы общая стабилизация экономики, которая позволит банкам привлекать долгосрочные кредитные ресурсы, а заемщикам подтвердить свою кредитоспособность, доработка законодательных актов, касающихся ипотечных ценных бумаг, а также увеличение количества ипотечных кредиторов и снижение процентных ставок под влиянием конкуренции |
| Сбаланси-рованная автономия | Франция, Германия, Австрия, Испания, Чили, Таиланд, Чехия | 1. Автономность модели, так как ставки по привлекаемым депозитам и выдаваемым кредитам не зависят от их рыночного уровня и устанавливаются банком произвольно.2. Пониженный кредитный риск, т.к. проверяется кредитоспособность заемщика.3. Доступность кредитов для заемщиков с разными уровнями дохода | 1. Стабильность привлечения основной доли кредитных ресурсов зависит от благосостояния граждан и их желания получить кредит через систему жилищных накоплений.2. Заемщик может получить кредит только при условии накопления определенной суммы в данном банке (Германия) | В настоящее время Банки очень мало используют систему контрактных сбережений в ипотечном кредитовании, так как инфляция не позволяет устанавливать адекватные процентные ставки. Необходим переход к финансированию покупки готового жилья. Необходим выпуск на рынок выгодных схем контрактных сбережений для привлечения средств населения. Возможно на первоначальном этапе участие государства как гаранта |

#

**3. Влияние кризиса на состояние российского рынка ипотечного кредитования**

В 2008 году на рынке ипотечного кредитования в России наблюдались существенные изменения. Условия кредитования значительно усложнились, в результате чего сузился круг заемщиков. Основной причиной этих проблем являлся ипотечный кризис в США. Дело в том, что до кризиса в Америке для выдачи денег заемщику российские банки брали кредиты в западных банках, поскольку там процентные ставки были наиболее приемлемые. Однако данная ситуация в корне изменилась после того, как ипотечные банки США потерпели большие убытки. Если до сентября можно было говорить об изменении ставок за счет удорожания кредитов на наиболее рискованные сегменты жилья – новостройки и загородную недвижимость, то сейчас заметно выросли ипотечные ставки на все сегменты жилья. "Заградительные" меры банков, напуганных крахом американской ипотечной модели, вполне нормальны в сегодняшних условиях". В условиях сложившегося кризиса зарубежные банки значительно повысили процентные ставки. Многие из этих банков вовсе перестали выдавать кредиты.

Естественно, что этот кризис просто не мог не отразиться на рынке ипотечного кредитования в России. В данной ситуации российские банки начали пересмотр своих условий ипотечного кредитования, повысили процентные ставки, значительно ужесточили требования к заемщикам. Многие банки просто ушли с рынка ипотечного кредитования. Кроме того, причиной ужесточения условий российского ипотечного кредитования являются более строгие требования, которые установило к своим партнерам с 1 февраля 2008 года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Согласно этим новым требованиям АИЖК, суммы свыше 1,5 млн. рублей начали выдаваться в долг лишь тем заемщикам, которые имели возможность осуществить первоначальный взнос в размере не менее 20% от общей суммы. Минимальные требования банков – наличие у заемщика 30–40% от стоимости квартиры, поручительство двух-трех человек и залог имеющейся недвижимости. К тому же, заемщик обязан был подтвердить размер своих доходов согласно форме 2-НДФЛ. В противных случаях с 15 мая 2008 года АИЖК не рефинансировало кредиты. Конечно, такие жесткие требования способствовали значительному улучшению качества ипотечных портфелей.

Международная академия ипотеки и недвижимости приводит следующие данные о ситуации на российском рынке ипотечного кредитования в целом. Так, в настоящее время в Москве средняя ставка на рынке вторичного жилья составляет 12,4% в рублях и 10,84% в долларах. На первичном рынке недвижимости столицы средние ставки в рублях и долларах составляют 13,5% и 12% соответственно. Следует отметить то, что на сегодняшний день многие банки дают возможность своим клиентам получить кредит по более низким ставкам при условии, что они имеют возможность сделать первоначальный взнос в размере 30% и более. При этом, естественно, заемщик должен иметь высокооплачиваемую специальность и быть трудоустроен. С заемщиками ситуация сегодня достаточно сложная. Условия ипотеки для заемщиков стали довольно суровыми.

Подводя итоги можно сказать следующее: на сегодняшний день кризис довольно серьёзно отразился на ипотеке и повлиял на резкое падение покупательского спроса. Прежде всего, выросли процентные ставки, в результате почти исчезли с рынка ипотечные покупатели. Из-за снижения кредитования строительной отрасли застройщики вынуждены отказаться от многих проектов, а получить ипотечный кредит стало сложнее. Надежда на то, что тарифы по ипотеке понизятся, себя не оправдала. В условиях финансового кризиса рынок ипотеки оказался почти заморожен. К сожалению, причиной этому стала недостаточность собственных средств для выдачи ипотечных займов, а получить зарубежные или внутренние кредиты по-прежнему сложно.

**4. Направления совершенствования ипотечного кредитования в России**

На данный момент есть все основания считать ипотечный бизнес одним из наиболее перспективных направлений банковской деятельности в России. Высокая потребность в новом жилье создает предпосылки для активного расширения объемов ипотечного кредитования. По оценкам экспертов, при условии сохранения динамики экономических показателей в ближайшие 3-5 лет заемщиками по ипотечным ссудам могут стать около 2 млн. российских семей. [29, c. 88]

В целях активного развития ипотечного кредитования необходимо уделить внимание правовому просвещению населения о сделках купли-продажи жилья, информированию о процедурах оформления ипотеки.

Необходимо сместить ориентиры с обеспечения жильем экономически активного населения в направлении его доступности для широкого круга жителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Для развития ипотечного кредитования необходимо создать условия для расширения объемов жилищного строительства. Принимая во внимание комплексный характер проблемы ограниченного предложения жилья, политика в данной области должна предусматривать активные действия сразу по нескольким направлениям: преодоление дефицита земельных участков с развитой инженерно-коммунальной инфраструктурой, обеспечение конкурсного характера распределения земли под застройку, развитие производственных мощностей строительного комплекса и создание эффективных механизмов финансирования строительства. [28, c. 70]

Удешевлению жилищного строительства будут способствовать переоснащение предприятий строительной индустрии на новой современной технологической основе, укрупнение строительных организаций, объединение их в корпорации, обладающие значительными собственными финансовыми ресурсами. [24, c. 13]

Необходимо решение проблемы несовершенства законодательной базы и отсутствия должной правовой защиты банков при ипотечном кредитовании физических лиц. В целях защиты прав банков, направляющих кредитные ресурсы на кредитование строительства жилья на стадии участия в долевом строительстве, важно на законодательном уровне внести изменения в соответствующие нормативные акты с тем, чтобы данный вид кредитования не был таким рискованным, обеспечивал гарантии прав кредитора на возврат кредитных ресурсов. [24, c. 16]

Следует в законодательном порядке закрепить необходимость государственной регистрации договоров залога права требования по договорам участия в долевом строительстве, прошедшим государственную регистрацию в органах Федеральной регистрационной службы.

С целью снижения рисков кредитования назрела острая необходимость расширения возможности использования внесудебных процедур обращения взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом залога. Прежде всего, это предоставление залогодержателям права заключения нотариально удостоверяемых соглашений об обращении взыскания на заложенное имущество с залогодателями не только после возникновения оснований для обращения взыскания, но и в любой момент действия обязательства по кредитованию.

Учитывая, что реализация предмета залога, на который обращено взыскание, должна производиться путем продажи с публичных торгов, а данная процедура достаточно продолжительна по времени и не всегда эффективна, защитой интересов кредитора-залогодержателя в этой ситуации может быть введение положения. В соответствии с этим положением в законе будет установлена обязанность передачи залогодателем заложенного имущества в собственность залогодержателю в случаях неисполнения либо ненадлежащего исполнения должником основного обязательства с последующей реализацией самим залогодержателем заложенного имущества без процедуры проведения публичных торгов. [24, c. 16]

Существенно сдерживает развитие ипотечного кредитования недостаточность у банков долгосрочных ресурсов. Для решения этой проблемы следует ввести специальные накопительные вклады, не подлежащие досрочному закрытию, что помогло бы гражданину накопить деньги на первоначальный взнос для приобретения квартиры, а затем получить у банка кредит по ставке, согласованной при открытии счета. Кроме того, банки неоднократно выходили с предложением о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ, предоставляющий вкладчикам право на досрочное изъятие своих сбережений. [20, c. 15]

Полноценное развитие ипотеки невозможно без становления рынка ипотечных ценных бумаг. В конце 2006 года Государственная Дума приняла поправки к Федеральному закону "Об ипотечных ценных бумагах", снимающие существовавшие ранее противоречия между некоторыми положениями этого закона и другими нормативными актами. Тем самым уничтожено препятствие, мешавшее появлению первых ипотечных ценных бумаг в России. И хотя для того, чтобы механизм ипотечных облигаций заработал, необходимо принять еще целый ряд подзаконных актов, появление первых ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, уже не за горами. [16, c. 83]

Рынок находится в ожидании первых банковских ипотечных облигаций. Ждут своей очереди ипотечные облигации (долговые обязательства, обеспеченные имуществом эмитента) и облигации, обеспеченные закладными под жилье. Еще более отдален приход опытных иностранных ипотечных агентов, которые смогут не только эффективно выкупать закладные, но и выгодно размещать их на международном финансовом рынке. Для этого кредитные портфели российских банков пока еще невелики. [27, c. 50]

В целях рефинансирования банки будут все больше взаимодействовать с управляющими компаниями, в целях создания закрытых ипотечных паевых инвестиционных фондов, сотрудничать с иностранными инвесторами – обладателями сравнительно дешевых ресурсов. [27, c. 50]

Процентные ставки будут снижаться только при условии значительного снижения уровня инфляции: в этом случае в ближайшие 2-3 года можно ожидать снижения процентных ставок по ипотечным кредитам до 8% в рублях. [26, c. 22] Тогда продолжится и дифференциация процентной ставки в зависимости от размера первоначального взноса и срока кредитования. Размер первоначального взноса при ипотеке будет 0% от стоимости приобретаемого жилья. Для заемщиков данные тенденции, безусловно, положительные. Появляется больший выбор ипотечных продуктов – можно найти оптимальный подбор параметров.

Необходим новый механизм государственной поддержки развития ипотечного кредитования, в том числе через особый режим налогообложения банковских доходов, получаемых от жилищного кредитования, через совершенствование требований по обязательным нормативам и резервированию. [27, c. 51]

Не менее прогрессивным видится снижение для кредитных институтов планки ограничений на объем эмиссии облигаций, позволив размещать займы в пределах собственных средств эмитента. [25, c. 67]

Необходимо решить вопрос унификации документов и стандартизации процедур выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов на всей территории России и для всех участников ипотечного рынка. [27, c. 51]

Таким образом, только комплексная реализация указанных путей позволит решить проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования в России.

Российский рынок ипотечного кредитования представляет собой привлекательный и динамично развивающийся сегмент кредитного рынка, дальнейшее развитие которого, прежде всего, связано с формированием вторичного рынка ипотечного капитала, а, следовательно, и, с увеличением механизмов рефинансирования долгосрочных ипотечных активов, основывающихся на высокоорганизованной законодательной базе.

# Заключение

Проанализировав современное состояние и развитие ипотечного кредитования в России, можно сделать следующие выводы:

1. Жилищная сфера остается одной из наиболее проблемных областей российской экономики. По данным Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, 61% российских семей нуждается в улучшении жилищных условий. В рыночных условиях основными источниками средств для приобретения жилья являются собственные средства граждан и ипотечные кредиты банков. Большая часть населения не обладает накоплениями для улучшения своих жилищных условий. Поэтому, ипотечное кредитование — это практически единственное в настоящий момент средство для решения средним классом своих насущных жизненных проблем.

2. Ипотечное кредитование является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает положительное влияние на экономику страну в целом. Ипотечное кредитование стимулирует спрос на рынке недвижимости и строительства, что вызывает оживление в производстве строительных конструкций и материалов, происходит модернизация строительных мощностей. Наблюдается рост занятости населения в строительной сфере, что ведет к повышению благосостояния населения страны.

Ипотечное кредитование имеет огромное значение для повышения стабильности функционирования банковской системы. Так как, кредиты, обеспеченные недвижимостью, являются менее рискованными по сравнению с другими кредитными операциями.

3. В настоящее время ипотечное кредитование в России активно развивается. Растут объемы предоставляемых ипотечных кредитов, увеличивается число банков, занимающихся ипотечным кредитованием. Происходит увеличение видов ипотечных продуктов в соответствии с потребностями клиентов.

Вместе с тем вклад ипотечных операций в финансирование покупок жилья в России остается очень низким. Развитие ипотечного кредитования в России осложнено такими факторами, как:

* недостаточность "длинных дешевых денег" и неразвитость системы рефинансирования ипотечных кредитов;
* несовершенство законодательной базы и судебных процедур;
* высокий уровень риска при ипотечном кредитовании;
* высокая стоимость ипотечных ссуд для потребителей;
* низкий уровень доходов населения и проблема прозрачности доходов граждан;
* низкие темпы жилищного строительства;
* высокая стоимость жилья

Все эти проблемы жилищного ипотечного кредитования требуют комплексного решения.

5. В целях развития ипотеки в России необходимо найти новые источники "длинных денег" и выработать новые пути рефинансирования ипотечных кредитов.

Таким источником "длинных денег" могут стать накопительные вклады, не подлежащие досрочному закрытию, что помогло бы гражданину накопить деньги на первоначальный взнос для приобретения квартиры, а затем получить у банка кредит по ставке, согласованной при открытии счета.

Наиболее перспективным механизмом привлечения кредитных "длинных" ресурсов должны стать ипотечные ценные бумаги. Преобразовав кредитные обязательства заемщиков в ипотечные облигации, их можно будет продать сторонним инвесторам, выручив деньги на выдачу новых кредитов.

В целях рефинансирования ипотечных кредитов необходимо принятие закона, позволяющего коммерческим банкам использовать средства Государственных внебюджетных фондов, Стабилизационного фонда.

6. Для развития ипотечного кредитования необходимо совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании.

Существенное значение будет иметь практика рассмотрения судебными органами дел по заложенному недвижимому имуществу. В данном вопросе должна быть заявлена жесткая позиция судебной власти в отношении неплательщиков.

В целях защиты прав банков следует внести изменения в соответствующие законодательные акты. Следует в законодательном порядке закрепить:

* получение денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, залогодержателем (банком) по договорам долевого участия граждан;
* необходимость государственной регистрации договоров залога по договорам участия в долевом строительстве, прошедшим государственную регистрацию в органах Федеральной регистрационной службы.

Для снижения уровня риска при ипотечном кредитовании необходимо проводить тщательный анализ кредитной заявки заемщика, его платежеспособности. Страхование жизни заемщика и имущества также позволит повысить надежность ипотечных кредитов и снизить риск ликвидности.

8. Для решения проблемы ограниченного предложения жилья необходима реализация целого комплекса мер: развитие инженерно-коммунальной инфраструктуры земельных участков, обеспечение конкурсного характера распределения земли под застройку, развитие производственных мощностей строительного комплекса и создание эффективных механизмов финансирования строительства.

9. Рост числа банков, осуществляющих ипотечное кредитование, появление новых разнообразных ипотечных программ, приведет к росту конкуренции между банками и, как следствие, к снижению процентных ставок. В будущем продолжится дифференциация процентной ставки в зависимости от размера первоначального взноса и срока кредитования. Кредитование будет осуществляться в размере 100% от стоимости объекта недвижимости. Ипотечное кредитование станет более доступным для широкой массы населения.

Развитие ипотечного кредитования поможет не только улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

Таким образом, ипотека является эффективным инструментом решения жилищной проблемы, важнейшим механизмом регулирования денежной массы, фактором увеличения занятости населения и одним из основных направлений в достижении экономического прогресса в целом.

**Список используемой литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 17.07.2009 № 145-ФЗ)
2. Федеральный закон "О защите конкуренции" от 26.07.2006 №135-ФЗ (в ред. от 17.07.2009 №173-ФЗ).
3. Федеральный Закон от 10.06.2002 № 86-ФЗ "О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)" (ред. от 29.07.2004).
4. Федеральный Закон от 3.03.1996 года № 17-ФЗ "О банках и банковской деятельности" (ред. от 28.04.2009 № 73-ФЗ)
5. Федеральный закон от 23.12.2003 №177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" (ред. от 22.12.2008).
6. Федеральный закон "О залоге" от 29.05.1992 г. № 2872-1.
7. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". от 21.07.1997 № 122-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2007 № 217-ФЗ);
8. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16.07.1998г. (в ред. от 30.12.2008 №216-ФЗ);
9. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты" от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
10. Федеральный закон от 27.10.2008 № 175-ФЗ "О дополнительных мерах для укрепления стабильности банковской системы в период до 31 декабря 2011 года"
11. Положение ЦБ РФ от 29.03.2004№ 255-П "Об обязательных резервах кредитных организаций"

12. Банковское дело/Под ред. Е.Ф. Жукова, Н.Д. Эриашвили. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Единство, 2008. – 575 с.

13. Банковское дело/ Под ред. Лаврушина О.И., Мамоновой И.Д., Валенцевой Н.И. – М.: КНОРУС, 2009. – 768 с.

14. Деньги. Кредит. Банки: Учебник / Под ред. Иванова В.В., Соколова Б.И. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2009. – 848 с.

15. Деньги, кредит, банки/ Под ред. Жукова Е.Ф. – М. ЮНИТИ, 2007. – 703 с.

16. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства: Грудцына Л.Ю., М.Н. Козлова – М.: Изд-во Эксмо, 2008. –368 с.

17. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Черняк В.З., Довдиенко И.В. – М.: Юнити-Дана, 2009. – 464 с.

18. Основы ипотечного кредитования/Под ред. Н.Б. Косарева. – М.: Фонд "Институт экономики города": ИНФРА-М, 2007. – 576 с.

19. Акулова Т.А., Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России//Финансы и кредит. - № 12. 2007.

20. Бойкова М. Сквозь строй// Прямые инвестиции. - № 4. 2008.

21. Веремейкина В.Д. Ипотека: проблемы и перспективы// Банковская деятельность: услуги. - № 8. 2009.

22. Карпинская В. Все жилое – в кредит// Прямые инвестиции. - № 1. 2008.

23. Крупнов Ю.С. Проблемы развития ипотечного жилищного кредита в России//Финансы и кредит. - № 16. 2009.

24. Мурычев А.Проблемы и перспективы развития ипотеки в РФ// Банковское дело.-№ 9. 2009.

25. Мусина И.В. Доступная ипотека: типичные риски и источники "длинных" денег//Банковское дело. - № 9. 2008.

26. Саркисянц А.Ипотечное кредитование на современном этапе//Банковское дело.-№8. 2010.

27. Хандруев А. Недоступное жилье // Прямые инвестиции. - № 11. 2008.

28. Сайт в Интернете www.ipoteka.ru

29. Сайт в Интернете www.cbr.ru