

Содержание:

ВВЕДЕНИЕ

Ипотека является одним из правовых институтов, которые способны обеспечить эффективное функционирование рыночных институтов.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что активное использование ипотеки в России обещает большое количество преимуществ, способных улучшить состояние отечественной экономики, обеспечить жильем социально незащищенные категории граждан. Развитие института ипотеки имеет принципиальное значение и для банковской системы. Вложения в недвижимость, под гарантии государства, особенно во время нестабильности на фондовом рынке, представляют интерес даже при невысокой доходности.

Ипотека и ипотечное кредитование - основной механизм, который делает жилье доступным во многих странах мира. А приобретение собственного жилья, это одна из главных потребностей любой семьи.

Исследование ситуации сформировавшейся в области жилья, сложный характер проблемы жилища, серьезная обусловленность социально-экономической стабильности от их урегулирования, надобность принятия необходимых мер, направленных на радикальное изменение обстановки с обеспеченностью людей жильем, запрашивает вкладывания системе ипотечного кредитования положения президентской программы.

Началом для достижения целей государственной жилищной политики служит система ипотечного жилищного кредитования.

Предметом курсовой работы является - ипотечное кредитование

Объектом курсовой работы является - рынок ипотечного кредитования

Целью данной курсовой работы является изучение ипотечного кредитования, раскрытие особенно важных проблем в функционировании ипотечного кредитования в РФ и разбор возможных способов их решения

Задачи курсовой работы:

1. Раскрыть понятие рынка ипотечного кредитования;
2. Выявить её основные характеристики и функции;
3. Провести анализ ипотечного кредитования
4. Выявить проблемы и пути их решения в ипотечном кредитовании.

Методы исследования. Для решения определенных задач, достижения цели использовался комплекс взаимодополняющих исследовательских приемов: методы системного анализа, методы причинно-следственного анализа, методы сравнительного анализа.

Глава 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования

1.1. Понятие рынка ипотечного кредитования

Ипотечный рынок представляет собой взаимосвязанную систему, состоящую из рынка ипотечных кредитов (первичного ипотечного рынка), рынка ипотечных ценных бумаг и рынка недвижимости.[\[1\]](#)

Рынок ипотечных кредитов (первичный ипотечный рынок) охватывает сферу деятельности кредитора и заемщика, между которыми в силу заключения договора ипотечного кредитования возникают обязательства. Участниками первичного рынка выступают граждане и ипотечные банки, ипотечные компании и другие учреждения, предоставляющие гражданам кредиты под залог недвижимости. Если кредитором является банк, то для него важна возможность возобновления кредитных ресурсов, которые он может выдавать в виде новых долгосрочных ипотечных кредитов очередным заемщикам (для решения этой задачи организуется вторичный ипотечный рынок).

Первичный ипотечный рынок охватывает всю совокупность деятельности залогодержателей (кредиторов) и залогодателей (заемщиков), вступающих в соответствующие обязательственные отношения.

Рынок ипотечных ценных бумаг (вторичный ипотечный рынок). На этом рынке осуществляется продажа закладных по уже предоставленным ипотечным

кредитам. Организация, предоставившая кредит под залог объектов недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными, и затем продает их другим инвесторам.

На вторичном ипотечном рынке происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации прав по обязательствам и договорам об ипотеке (закладных) в обезличенные ценные бумаги и размещения их среди долгосрочных инвесторов. На вторичном рынке ипотека рассматривается как закладная, удостоверяющая права залогодержателя на объект недвижимости, и свободно обращается на рынке.

Вторичный ипотечный рынок является связующим звеном между заемщиками и кредиторами на первичном ипотечном рынке, обеспечивая аккумуляцию денежных средств и направляя финансовые потоки в ипотечные кредиты.

Рынок ипотечных ценных бумаг, в свою очередь, также делится на первичный и вторичный. На первичном рынке осуществляется начальное размещение ипотечных ценных бумаг среди кредиторов. Экономическая сторона появления закладных, обеспеченных объектом недвижимости, связана с созданием условий предоставления значительному числу инвесторов возможности получения относительно дешевых и долгосрочных кредитов под залог ипотечных ценных бумаг и имеющих у них имущественных прав на недвижимость. Особенности таких ценных бумаг следует считать превращение в ликвидную (денежную) форму [2] имущественных прав на недвижимость залогодателя и возможность их использования в качестве залога под ипотечный кредит.

Схема деятельности Федерального ипотечного агентства на ипотечном рынке России представлена в приложении 1

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создано в 1997 г. Агентство получает государственные гарантии, под которые выпускает облигации. Бумаги размещаются среди инвесторов. На вырученные средства АИЖК через свои региональные представительства выкупает закладные у банков. На регионы приходится 60% ипотечных кредитов, выданных с участием АИЖК.

Вторичный рынок ипотечных ценных бумаг – это рынок, на котором происходит их оборот. Вторичный рынок не увеличивает стоимости привлеченных финансовых ресурсов, но создает механизм их ликвидности и спрос на ипотечные ценные бумаги. Стимулирование операций на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг предполагает такие операции кредиторов, как выдача поручительств за

заемщиков по переуступаемым кредитам и доверительное управление правами требования по ипотечным кредитам.

Функционирование первичного и вторичного ипотечных рынков невозможно без рынка недвижимости. На нем происходят сделки с конкретными объектами, в частности купля-продажа объектов недвижимости, последующий залог которых обеспечивает дальнейшее функционирование первичного и вторичного ипотечных рынков.

Рассмотрим взаимодействие первичного и вторичного ипотечных рынков, а также рынка недвижимости. Потенциальный заемщик обращается в ипотечный банк за кредитом. У клиента имеются определенные требования к объекту недвижимости. На основании предоставленной заемщиком и проверенной сотрудниками банка информации о доходах делается предварительный расчет максимально доступной суммы кредита и графика ежемесячных платежей, производится подбор объекта недвижимости. При принятии банком положительного решения о выдаче кредита:

между банком и заемщиком заключается кредитный договор, затем между покупателем (заемщиком) и продавцом заключается договор купли-продажи объекта недвижимости, который регистрируется в ГУ ФСР;

между банком и заемщиком заключается договор ипотечного кредитования, который также регистрируется в ГУ ФСР;

заемщик страхует собственную жизнь, объект недвижимости и право собственности на него.

Кредитный договор и договор ипотечного кредитования заключаются между банком (кредитором) и заемщиком. Кредитор создает первичный рынок ценных бумаг. Он может сохранять выданные закладные в собственном портфеле ценных бумаг или передать их другим инвесторам, которые создают вторичный рынок закладных. Покупая закладные, инвесторы обеспечивают банки дополнительными денежными средствами для предоставления новых кредитов. Работающие на вторичном рынке компании также могут сохранять ипотечные кредиты в собственном инвестиционном портфеле либо выпускать ценные бумаги, обеспеченные закладными.

Покупателями указанных ценных бумаг могут выступать различные финансовые учреждения: коммерческие банки, инвестиционные и пенсионные фонды, страховые компании. При этом эмитент таких ценных бумаг гарантирует их

держателям своевременные ежемесячные выплаты процентов и основной части долга.

Когда банки предоставляют гражданам новые кредиты под залог объектов недвижимости, опираясь на финансовые ресурсы, мобилизованные на вторичном рынке, цикл повторяется.

Таким образом, при взаимодействии всех указанных выше рынков происходит полный жизненный цикл ипотечной закладной, а рынок недвижимости является стартовой точкой ипотеки, так как именно на нем происходит вложение денежных средств под закладываемый объект недвижимости.

В заключении первой главы хотелось бы сказать, что рынок ипотечного кредитования – это взаимосвязанная система между элементами рынка:

- Первичный ипотечный рынок - рынок кредитов, который основан на взаимоотношениях и обязательствах кредитора и заемщика. Его участники - это граждане и банки, кредиторы, ипотечные компании, выдающие долгосрочные займы под залог недвижимости. Для упрощения взаимоотношений между участниками существует вторичный рынок.

- Вторичный рынок - рынок ипотечных документов, которые продаются под заклад от организации, их выпускающей к другим инвесторам. Ипотека здесь предстает уже как закладная, подтверждающая право собственности на конкретное жилье. С помощью вторичного рынка финансы перенаправляются в ипотечный кредит. Этот рынок также подразделяется на первичный и вторичный: в первичном бумаги размещены у кредиторов, а вторичный помогает пустить их в обиход. Благодаря вторичному рынку возрастает спрос на ценные бумаги.

Рынок недвижимости - основа ипотечного кредитования, без него существование первых двух рынков не представляется возможным.

1.2 Роль государства в функционировании рынка ипотечного кредитования

Важной функцией ипотечного кредитования является развитие рынка недвижимости и банковской сферы. Банки постоянно улучшают ипотечные программы для населения, снижают процентные ставки и занимаются

привлечением новых клиентов. Благодаря активным действиям банков ипотечное кредитование так популярно в современных условиях

Современные условия рынка ипотечного кредитования России характеризуются развитием важных социально-ориентированных программ, таких как военная ипотека, ипотека с использованием материнского капитала. Материнский капитал — форма государственной поддержки для семей, в которых родился ребенок или его усыновили. Также выплаты происходят и на последующих детей. В 2020 году его впервые за последние 4 года проиндексировали. Таким образом, семья может рассчитывать на финансовую помощь от государства в размере 466 617 рублей уже на первенца[3]. Социально значимые программы являются одним из направлений тенденций развития ипотеки в России. Очевидно, что заемщики хотят снизить процентные ставки, выплаты, сумму долга. Еще одним способом уменьшить сумму кредита является использование права на налоговый вычет. Налоговые вычеты относятся на сумму выплаченных процентов по целевому ипотечному кредиту. Государство может выплатить гражданам 13% от всех выплаченных процентов по ипотеке. Максимальная сумма, которую можно получить по налоговому вычету на текущий год составит 390 000 рублей. Такую сумму государство дает при покупке недвижимого имущества (до 3 млн руб.) [4]

Государство также разрабатывает меры по поддержке населения, развитию ипотечного кредитования. Появилась новая программа «Господдержка 2020» по выдаче ипотеки на покупку строящегося или готового жилья от застройщика. 24 апреля 2020 года Центральный банк снизил ключевую ставку по процентам. На это снижение ЦБ подвигли пандемия и падение цен на нефть. Ипотечное кредитование столкнулось с тенденцией снижения ставок. Зарубежные и отечественные аналитики предсказывают, что к концу этого года ключевая ставка по ипотеке снизится до 8,5%. Банки будут вынуждены следовать этой тенденции по нескольким объективным причинам. Во-первых, конкурентный рынок, который растет с каждым годом. Борьба за потенциального клиента в данной сфере колоссальная, а заемщики становятся избирательными и требовательными. Во-вторых, из-за тенденции к снижению ставок в числе лидирующих программ по количеству заявок и участников станут программы по рефинансированию кредитов. Люди, которые брали ипотечные кредиты годами ранее по менее выгодным условиям, захотят снизить финансовую нагрузку и станут движущим звеном таких программ

В сложившейся ситуации в мире многие столкнулись с тем, что оказались запертыми в четырех стенах. Далеко не у всех оказалась загородная

недвижимость, о которой сейчас мечтает большое количество людей. По опросу ВЦИОМ, около 60%^[5] выразили желание иметь загородный дом. Во многих банках существуют программы на покупку загородной недвижимости, однако получить ипотечный кредит с такой целью сложнее, чем ипотеку на квартиру. Таким образом, спрос на недвижимость за городом и частные дома вырастет. Банки будут предлагать более выгодные ипотечные условия по данным программам.

^[6]Социальная ипотека – комплекс государственных программ для улучшения жилищных условий социально незащищенных слоев населения. Существует несколько форм социальной ипотеки:

- Ипотечное кредитование с субсидией в виде пониженной процентной ставки;
- ипотечные программы, при которых субсидия дается на часть стоимости квартиры;
- продажа государственных квартир из фонда социального жилья по льготной цене в кредит.

В настоящее время на федеральном и на местном уровнях действуют несколько государственных ипотечных программ, например, для молодых семей и для бюджетников - молодых учителей и ученых, а также для военнослужащих.

Ипотека молодым семьям

Ипотека по федеральной программе «Молодой семье - доступное жилье» предназначена для молодежи, т. е. предполагается, что каждому члену семьи нет 35 лет. Кроме того, программа устанавливает ряд ограничений. Семья должна стоять в очереди на улучшение жилищных условий. На двоих человек полагается выделение 42 кв. метров, если детей нет, а если есть - 18 кв. метров на человека. Размер помощи молодым семьям определяется исходя из стоимости жилья в регионе.

Базовые показатели размера субсидии по программе «Молодой семье - доступное жилье» составляют: до 30% от средней стоимости жилья для молодых семей без детей и до 35% - с детьми. В ряде банков разработаны собственные программы социальной ипотеки молодым. Например, в Сбербанке России существует программа «Молодая семья» с более низкими процентными ставками по сравнению с базовыми условиями кредитования.

В то же время многие банки не выделяют молодые семьи в отдельную социальную группу при ипотечном кредитовании. Тем не менее большинство долгосрочных программ рассчитаны на молодых.

Военная ипотека

На сегодняшний день в нашей стране действует федеральная программа под названием «Военная ипотека». Суть ее заключается в том, что военнослужащие, принимающие участие в военной ипотеке, каждый год получают на свой специальный счет субсидию. Средства, накопленные на этом счете, могут быть использованы для внесения первоначального взноса при покупке жилья по программе военной ипотеки. Например, в ипотечных программах для военных участвуют следующие кредитные организации: Газпромбанк, Связь-Банк, банк «Зенит».

В целом, можно констатировать, что несмотря на существование целого комплекса государственных социальных программ, круг потенциальных пользователей социальной ипотеки крайне невелик, и в современных условиях не имеет выраженной тенденции к увеличению. Социальная ипотека в ее существующем варианте не способна масштабно решать жилищную проблему граждан и в целом оказывать существенное влияние на развитие ипотечного кредитования в стране. Для уверенного роста ипотечного кредитования в стране и реального увеличения его доступности, необходимо, во-первых, расширить круг пользователей социальной ипотеки, уходя от «нуждающихся» слоев населения, вплоть до предоставления льготных ипотечных кредитов всем категориям дееспособных граждан с минимальным набором требований к ним как к потенциальным заемщикам. Во-вторых, необходима разработка и реализация механизмов господдержки региональных ипотечных рынков на основе системной дифференциации регионов РФ.

В заключении хотелось бы сказать, что основной задачей государства в становлении системы ипотечного кредитования — это создание законодательной базы и нормативное регулирование ипотеки с целью снижения рисков и повышения доступности жилья для населения. Все существующие на сегодняшний день проблемы на рынке ипотечного кредитования лишний раз подчеркивают роль государственного регулирования в данном секторе экономики — возможно, доминирующую роль в кризисных условиях

Завершая первую, можно выделить некоторые аспекты рынка ипотечного кредитования и ИЖК в целом. Ипотека и ипотечное кредитование - основной механизм, который делает жилье доступным во многих странах мира.

Первичный и вторичный рынки недвижимости и их влияние друг на друга Первичный рынок — совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными объектами. Вторичный рынок — сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися уже в эксплуатации.

Итак, специальная ипотека - это комплекс государственных программ для улучшения жилищных условий социально незащищенных слоев населения.

Существует несколько форм социальной ипотеки:

- Ипотечное кредитование с субсидией в виде пониженной процентной ставки;
- ипотечные программы, при которых субсидия дается на часть стоимости квартиры;
- продажа государственных квартир из фонда социального жилья по льготной цене в кредит.

2. Состояние рынка ипотечного кредитования

2.1. Анализ рынка ипотечного кредитования в РФ

Российский ипотечный рынок на сегодня уже можно назвать вполне состоявшимся – устоялось законодательство, население разобралось с «правилами игры» и активно берет ипотеку. Ипотечное кредитование в нашей стране имеет массу нюансов, ограничений и минусов. Прежде чем заключать договор следует внимательно изучить целый список показателей, условия программ в различных банках и проанализировать их с точки зрения собственной выгоды. Относительно молодой рынок ипотеки РФ имеет отправной своей точкой 1995 год, когда Сбербанк и некоторые банки начали выдачу ипотечных займов населению. Именно с этого периода начинается поступательное развитие рынка, его взлеты и падения. Чтобы понимать состояние сферы банковского ипотечного кредитования, важно обладать сведениями об основных показателях. По данным ЦБ РФ на начало текущего года (1 квартал) в России работает примерно 400 банков, уполномоченных заниматься оформлением ипотечных кредитов. Среди них

большинство относится к участникам рынка с высокой надежностью и эффективными результатами работы. Крупнейшими игроками являются:

- Сбербанк России;
- ВТБ;
- Газпромбанк;
- Т.д.

Каждый из них имеет многолетнюю историю своей деятельности и предлагает потенциальным и действующим клиентам множество вариантов оформления ипотеки. Получить займ можно на покупку собственной квартиры, дома, апартаментов, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. [7]

Проведем анализ, в котором рассмотрим жилищное ипотечное кредитование по центральному федеральным округам:

Рисунок 1[8]. Объем выданных кредитов по РФ

Из этой диаграммы можно понять, что в городе Москва и в Московской обл. займы по ипотечному кредитованию распространены, в центральном федеральном округе 387 933 тыс. выдано ипотечных кредитов из которых в Москве 165 305 тыс, из чего можно сделать вывод, что в Москве и Мск. Области выдано больше половины ипотечных кредитов из всего округа. (Приложение «2») Связано это разным уровнем дохода населения в регионах, что явно отрицательно влияет на развитие ипотечного кредитования в РФ.

В 2018 году выдачи ипотеки возросли на 48% и показали рекордный объем 3 трлн рублей. Объем ипотечного портфеля также вырос на 23%, до 6,3 трлн рублей, тем самым обогнав по темпам прироста другие сегменты розничного кредитования. Спрос на ипотеку в значительной степени сосредоточился в сегменте кредитов с первоначальным взносом менее 20%- их доля выросла с 37 до 46% за 2018 год. Сокращение первоначального взноса и низкие ставки привели к росту среднего размера ипотечного кредита. Однако для должного обслуживания ипотеки в условиях стагнации реальных доходов населения сроки кредитования в 2018-м увеличились – в среднем более чем на год, до 16,6 лет.

В 2020 году цены на первичное жилье имели стабильный рост, и в 2021-м положительная динамика усилится. Увеличивающаяся разница в ценах на

первичное и вторичное жилье, а также уменьшение количества новых объектов на рынке привели к опережающему росту спроса на приобретение вторичного жилья: выдачи на готовое жилье прибавили 53 против 38% в сегменте новостроек. Но согласно рейтинговому агентству «Эксперт РА» можно сказать, что в долгосрочной перспективе новый механизм финансирования долевого строительства будет способствовать повышению доверия к рынку первичной недвижимости, что позитивно отразится на спросе на ипотеку в этом сегменте.

Таблица 1

Распределение объема выданных ипотечных кредитов с разбивкой по округам на 01.01.2021 г

Федеральный округ Объем выданных ипотечных кредитов (%)

Центральный 23,2

Северно-Западный 11,9

Южный 7,5

Северо-Кавказский 2,4

Приволжский 25,2

Уральский 11,4

Сибирский 14,1

Дальневосточный 4,2

Крымский -

Наибольшее снижение объема кредитования из округов РФ зафиксировано в Сибирском федеральном округе, оно достигло 52% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – на 01.08.2015 года в регионе было выдано кредитов на 61 млрд. рублей против 125,547 млрд. рублей в 2014 году. Среди регионов по темпам снижения выданных с начала года ипотечных кредитов лидерами стали Чукотский автономный округ (59,6%), Республика Бурятия (57,7%), Республика Тыва (56,19%), Томская область (55,41%), Омская область (54,19%), Новосибирская область (54,18%), Республика Коми (53,36%), Иркутская область (52,38%), Красноярский край (52,22%), Москва (50,93%).

Рисунок 2. Динамика средневзвешенных процентных ставок по ИЖК в рублях

Анализируя динамику изменения процентной ставки по выданным ипотечным кредитам за период с 2017 по 2020 г. надо отметить, что самый высокий уровень сложился по итогам 2017 г. (9,79%). Самый низкий уровень процентных ставок по рублевым кредитам сложился в 2020 г. – 7,38%.

Рисунок 3. Динамика задолженности по ИЖК, млн руб.

За рассмотренный период мы наблюдаем активную тенденцию к росту, и с каждым годом задолженность увеличивается в среднем на 625 миллиардов рублей в год. Если сравнивать показатели за 2011 год и 2015 год, то мы наблюдаем увеличение задолженности по предоставленным рублевым кредитам почти в 2,7 раза. Такое увеличение связано с тем, что многие банки после кризиса стали предлагать продукты по перекредитованию в рублях. Динамика доли задолженности по ИЖК в сумме задолженности по кредитам физических лиц показана на рисунке

Таким образом, основной причиной спада ипотечного кредитования является сложившаяся экономическая ситуация в стране: снижение реально располагаемых доходов населения, падение рубля по отношению к ведущим мировым валютам, высокий реальный уровень инфляции – все это непосредственным образом повлияло на развитие рынка ипотечного кредитования.

Можно утверждать, что потенциал ипотечного жилищного кредитования в России используется далеко не полностью, в сравнении с зарубежными странами. Объемы выданных ипотечных жилищных кредитов росли на протяжении пяти последних лет, изменив эту тенденцию лишь в 2015 году. В ближайшие годы ожидается рост процентной ставки по данному виду кредита, что вызвано ростом риска невозврата кредитов и инфляционными процессами в стране. В долгосрочной перспективе

рынок ипотеки очень зависит от реальных доходов населения.

2.2. Проблемы ипотечного кредитования в РФ и пути решения

В 2019 году ипотека в банках России поменялась, как условия кредитования, так и проценты. Давайте рассмотрим нововведения. В 2019 году в среднем процентная ставка повысилась от 0,5 до 1%. При этом ставка в 9% является уже менее привлекательной для клиентов, а 10% – критическая для большего населения России. Процентная ставка зависит от истории кредитования клиента, раннего участия в страховых программах, а также документах, которые подтверждают материальную и финансовую состоятельность. С 14 января 2019 года Сбербанк России снизил процентную ставку по ипотеке на 1%. Такое повышение затронуло ипотеку с первоначальным взносом более 20%, а на 1,2 процента выросла ставка по кредитованию со взносом меньше 20%. Единственными, кого не коснулось это изменение, являются военные и семьи с государственной поддержкой.

Таблица 1.

Ипотечное кредитование Сбербанка[\[9\]](#)

Программа	Ставка от %
В строящемся доме	от 7,3%
Готовое жилье (на вторичном рынке)	от 8%
Рефинансирование ипотеки других банков	9,7%
Военная ипотека	7,9%

С 1 января 2019 года ВТБ снизил свою ипотечную ставку на 0,6%. Сейчас процентная ставка составляет 7,4%.

Таблица 2.

Информация по ипотечным ставкам в ВТБ[\[10\]](#)

Программа	Ставка от %
Новостройка	от 7,4%
Готовое жилье (на вторичном рынке)	от 7,4%
Рефинансирование ипотеки других банков	от 8%
Ипотека для военных	от 7,3%

Несмотря на эти установленные нормы ипотечных ставок, все же процент рассчитывается индивидуально. Учитываются следующие факторы: 1) платежеспособность; 2) выбранная программа; 3) финансовое состояние заемщика; 4) являетесь ли вы клиентом банка. На сегодняшний день ставка на ипотеку в Газпромбанке не самая выгодная. Так как этот банк – государственный, то здесь есть много льготных категорий. Уменьшенные ставки могут получить: 1) сотрудники Газпромбанка; 2) работники Газпрома или те люди, которые как-то с ним связаны; 3) крупные предприятия ТЭК и другие. Более детальную информацию по ставкам вы можете посмотреть в таблице.

Таблица 3.

Информация по ипотечным ставкам в Газпромбанке[\[11\]](#)

Программа	Ставка от %
Первичный рынок	7,5%

Готовое жилье (на вторичном рынке) 7.5%

Рефинансирование ипотеки других банков 8,3%

Ипотека для военных 7,8%

2019 год привнес изменения и в условия оформления ипотечного кредита. Стандартными для банков остались некоторые параметры:

1. Возраст заемщика. Он варьируется от 21 до 70 лет. Людям младше или старше этих показателей кредитование не выдается. 2.
2. Гражданство. Заемщик должен быть гражданином Российской Федерации.
3. Поручители и созаемщики. Это важно, если у вас не хватает своего достатка для одобрения кредита или же вы покупаете недвижимость для совместного владения.
4. Стаж работы. Не менее 1 года в общем и не меньше 6 месяцев на последнем месте работы. Главное основание на выдачу кредита – это постоянная трудовая занятость. Подтвердить это можно справкой с места работы.
5. Уровень дохода. Он определяется индивидуально под каждый вид кредитования. Самое главное условие – чтобы зарплата покрывала не только ипотеку, но и все жизненные потребности человека.
6. Хорошая кредитная история. Сбербанк не изменял условия получения ипотечного кредита и до сих пор регулирует вопрос по выдаче вышеперечисленными требованиями. А на каких условиях дают ипотеку на квартиру другие банки? ВТБ имеет некоторые отличия:
7. прописка. Сейчас банк не требует прописки, принимает без нее или же при наличии временной регистрации;

2) гражданство. Человек не обязательно должен быть гражданином России. Допускаются индивидуальные случаи кредитования людей со стран СНГ, если они работают и проживают в РФ на постоянной основе;

3) возраст. Допускаются люди от 21 лет до 65 включительно. То есть те лица, которые не достигли официально пенсионного возраста. У Газпромбанка также есть существенные различия в требованиях к выдаче кредитования. Так, возраст человека, который претендует на ипотеку, должен быть от 20 до 65 лет, что на год

меньше нижнего показателя. Гражданство обязательно должно быть РФ, при этом прописка должна быть только в тех местах, где есть официальные филиалы Газпромбанка. Также есть обязательно условие для военнослужащих. Если гражданин РФ является военным, то он обязательно должен стать членом реестра участников НИС не меньше, чем на 3 года. «Жилищные кредиты (ЖК) — кредиты, предоставленные кредитной организацией физическим лицам-резидентам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство, для финансирования строительных работ и для приобретения жилья. Ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) — жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам под залог недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ [\[12\]](#)«Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Ипотечное кредитование - социально-значимое явление, развитие которого является одной из приоритетных государственных задач. Рынок ипотечного жилищного кредитования в нашей стране - относительно новый и молодой. К настоящему времени, в основном, уже сформирована нормативно-правовая база, регулирующая вопросы, связанные с жилищным строительством, жилищно-коммунальным хозяйством, обеспечением прав собственности в жилищной сфере. Увеличение объемов ипотечного кредитования является одним из факторов развития жилищного рынка. Однако в настоящее время ипотечные отношения в нашей стране не приобрели того размаха и той зрелости, какими им надлежит быть, поэтому в данной связи особенно актуален анализ причин, оказывающих сдерживающее воздействие на их становление и развитие. В настоящее время на рынке жилья можно выделить три группы основных проблем: - проблемы экономического порядка; - проблемы юридически-правового поля; - организационные проблемы. К экономическим проблемам относятся: - во-первых, макроэкономическая нестабильность российской экономики, влияющая на уровень банковского процента и размер реальных доходов населения; - во-вторых, отсутствие рынка ипотечных закладных бумаг; - в-третьих, отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов у банков; - в-четвертых, высокие расходы на оформление жилья в кредит. Основные юридические проблемы, которые препятствуют развитию ипотечного кредитования, следующие: - не разработанность основ законодательства для совершения залоговых операций с земельными участками, которая ограничивает хозяйственный оборот этого вида недвижимого имущества; - проблемы, связанные с выселения жильцов из квартир, домов, которые были заложены по ипотечным кредитам и подлежат реализации согласно закону в определенных случаях, а также проблема упорядочения

трактовки прав пользования жилым помещением в отдельных федеральных законах и кодексах;

– отсутствие нормативно-правовой базы для функционирования рынка эмиссионных ипотечных ценных бумаг и привлечения на этот рынок потенциальных инвесторов. К организационным проблемам специалисты относят следующие: – неразвитая инфраструктура рынка ИЖК; – недостаточное развитие механизма взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками рынка ипотеки, а также противоречия во взаимоотношениях между самими участниками рынка и др. Разрешение вышеуказанных противоречий может быть осуществлено путем реализации интересов субъектов ИЖК, который состоит из: Концепции, которая включает создание систем ипотечного кредитования (ИК) по типу расширенной открытой и сбалансированной автономной модели ИК. Целей, которые заключаются в создании условий для развития инфраструктуры в сфере ИЖК во всех регионах РФ, формировании государственной социальной политики в области обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения. Методов, а именно: – правовых, заключающихся в совершенствовании юридической базы по институтам, которые участвуют в процессах предоставления и рефинансирования ИЖК, по ипотечным ценным бумагам, что используются с целью привлечения инвесторов, по процессам реализации заложенного жилья; – административных, к которым относятся меры по формированию нормативной базы для функционирования государственных и негосударственных институтов ипотеки и контроля за их деятельностью; – налоговых, включающих льготы для кредиторов, предоставляющих ИЖК, и инвесторов; – ценовых, включающих субсидирование процентных ставок, предоставление средств для первоначального взноса социально незащищенным слоям населения, компенсацию роста процентной ставки в период высокой инфляции. Инструментов, которые включают: – создание государством сети ипотечных агентств, занимающихся рефинансированием ипотечных кредитов, во всех регионах России и стандартизация их деятельности путем формирования и выпуска ими эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных залогом; – стимулирование создания специальных институтов, которые предоставляют ипотечные кредиты, посредством налоговых льгот и субсидирования процентных ставок; – создание специального жилого фонда «временного проживания» для возможности отселения жильцов из квартир, подлежащих реализации; – государственное субсидирование социально необеспеченных слоев населения с целью вовлечения их в систему ипотечного кредитования.

Анализируя рынок ипотечного кредитования можно заметить, что в 2021 году российский ипотечный рынок может оказаться под давлением на фоне замедления экономического роста и инфляционных рисков из-за падения цен на нефть и пандемии коронавируса.

Заключение

Ипотечное жилищное кредитование представляет собой инструмент по решению жилищных проблем населения, финансирования нового строительства. Задача обеспечения доступным жильем граждан решается каждым государством в рамках действующей в стране модели ипотечного жилищного кредитования. В РФ в систему ипотечного жилищного кредитования входят коммерческие банки и Агентство ипотечного жилищного кредитования. Однако ипотечный жилищный кредит, как и другие виды кредита, заключают в себе различные риски. Со стороны кредитора такими рисками являются кредитный риск, риск ликвидности, риск процентных ставок, имущественный риск. В тоже время банк учитывает риски заемщика, вероятности потери или снижения дохода, риск имущественный риск. Для снижения этих рисков коммерческие банки внедряют систему контроля и мониторинга своей деятельностью, поддержания её на уровне, обеспечивающем выполнение обязательных нормативов и получения прибыли. В рамках этих мер разрабатываются условия ипотечного жилищного кредитования, к которым относят первоначальный взнос, оценку приобретаемого в ипотеку имущества, страхование. В систему страхования от рисков ипотечного кредитования может входить страхование жизни и здоровья заемщика, залогового имущества, его ответственности, а также страхование титула. Если заемщик выполняет установленные банком условия кредитования, то он может рассчитывать не только на одобрение кредита, но и снижение по нему процентной ставки.

Современная правовая база ипотечного жилищного кредитования включает в себя различные нормативные правовые акты. Основным законом, регулирующим эту сферу, является Гражданский Кодекс РФ. В дополнение к нему изданы федеральные законы, регулирующих ипотечное кредитование, осуществление выпуска ипотечных ценных бумаг и др. В тоже время существуют и другие нормативные правовые акты, которые косвенно влияют на деятельность коммерческого банка.

Современная система ипотечного жилищного кредитования находится под большим влиянием от изменившейся макроэкономической ситуации.

Сокращение ипотечного жилищного кредитования, рост просрочек, проблемы валютных ипотечных заемщиков пока не решены окончательно, но уже стабилизировались. Государственная поддержка помогает осуществлению ипотечного жилищного кредитования. В тоже время уже сейчас органы власти, банковское сообщество ищет альтернативные способы поддержки ипотечного жилищного кредитования.

Главным направлением в улучшении ситуации в ипотечном жилищном кредитовании сейчас является снижение процентных ставок по кредитам. Действующие ставки все еще высоки и не могут служить решением жилищного вопроса в стране. Однако постепенно ставки снижаются. В условиях уже сложившегося избытка банковской ликвидности и снижения процентных ставок возможно восстановление ипотечного кредитования на прежнем уровне. А дальнейшее его развитие и совершенствование будет обусловлено уже развитием информационной, методологической, нормативной базы.

Список используемой литературы:

1. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ
2. Федеральный закон "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" от 29.12.2006 N 256-ФЗ
3. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / С.А. Литвинова.
4. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения : монография.
5. Крюков, Р.В. Банковское дело и кредитование : учебное пособие.
6. Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова .
7. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов.
8. Нешиной, А.С. Финансы и кредит : учебник / А.С. Нешиной.
9. Сайт центрального банка России - <http://www.cbr.ru/> .
10. Дом.РФ - <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/>
11. Банки.ру - <https://www.banki.ru/>

12. Романовский, М. В. Финансы и кредит : учебник для бакалавров / М. В. Романовский, Г. Н. Белоглазова

13. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/ - КонсультатПлюс

Приложение 1



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

1. С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов «Экономика недвижимости» Учебник для вузов. - 3-е изд. 2018. -304 с [↑](#)

2. С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов «Экономика недвижимости» Учебник для вузов. - 3-е изд. 2018. -304-305 с [↑](#)

3. **Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"**

[↑](#)

4. [↑](#)

5. <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/russkaya-dacha-zapros-na-novyy-uroven-komforta> - ВЦИОМ [↑](#)

6. https://www.banki.ru/wikibank/sotsialnaya_ipoteka/ -Банки.ру [↑](#)

7. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / С.А. Литвинова. Глава 5. Стр. 100-103. [↑](#)

8. ЦБ РФ - <https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3> [↑](#)

9. <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew> - Сбербанк [↑](#)

10. <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/> - ВТБ [↑](#)

11. <https://www.gazprombank.ru/personal/mortgage/> - ГазпромБанк [↑](#)

12. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ - КонсультантПлюс [↑](#)