

Ипотечное кредитование и его особенности в России: состояния, проблемы и перспективы развития

Содержание

Введение

Глава 1. Ипотечный кредит: теоретический аспект

1.1 Ипотечный кредит как форма кредита в экономике

1.2 Факторы, определяющие развитие ипотечного кредитования

1.3 Модели ипотечного кредитования

Глава 2. Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Ак Барс Банк»

2.1 Общая характеристика банка

2.2 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Ак Барс Банк»

2.3 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в ПАО «Ак Барс Банк»

Заключение

Список использованных источников

Введение

Одним из наиболее динамично развивающихся сегментов банковского бизнеса в последние годы является ипотечное кредитование. Развитие рынка привело к появлению большого количества ипотечных программ. На современном этапе развития экономики России банковский сектор уже не переживает период бурного роста, как это было двумя годами ранее. Однако кредитные организации продолжают медленно наращивать объемы ссудных операций, стараясь обеспечить тем самым постепенное насыщение российского рынка банковских услуг. В основе роста активов российских банков лежит увеличение объема предоставленных кредитов. Кредитование экономики и населения прочно заняло место основного вида банковской деятельности. Наиболее быстро развивавшимся сегментом рынка кредитных услуг является кредитование населения.

Несмотря на то, что на долю ипотеки приходится менее 3% валового внутреннего продукта, этому сектору экономики придается большое значение. Помимо того, что это один из механизмов решения жилищной проблемы в стране, ипотечному кредитованию отводится не последняя роль в поддержке строительной отрасли.

Однако одной из основных тенденций, обозначившихся в последнее время, является ужесточение условий ипотечного кредитования. Негативные явления на американском ипотечном рынке отразились на ипотечных программах российских банков. За последние два года требования к заемщикам ужесточились, были повышены процентные ставки по ипотечным кредитам, а ряд банков отказался от данного вида кредитования. Поэтому проведение анализа и выявление проблем и перспектив дальнейшего развития на данном рынке определяют актуальность данной работы.

Актуальность темы исследования «Ипотечное кредитование: состояние и перспективы» обусловлена современным развитием ипотечного кредитования в России, так же значимостью ипотечного кредита в решении актуальной проблемы социально-экономического развития России -

обеспечения собственным жильем основной части населения страны. Ипотечный кредит является мощным социальным инструментом, который реально помогает населению в нынешних условиях развития экономики.

Целью написания дипломной работы является ознакомление с теоретическими основами ипотечного кредитования, а также анализ положения ипотечного кредитования на сегодняшний день в Российской практике, и выявление факторов, тормозящих развитие отечественного ипотечного кредитования.

В соответствии с поставленной целью определены следующие задачи:

- изучить сущность ипотечного кредитования;
- рассмотреть модели ипотечного кредитования;
- изучить историю дореволюционного состояния ипотечного кредитования;
- проанализировать современное состояние рынка ипотечного кредитования в России;
- исследовать проблемные вопросы становления ипотечного кредитования в России на и пути их преодоления.

Объектом исследования в данной работе является изучение состояния ипотечного кредитования в России

Предметом дипломной работы являются экономические отношения в рамках системы ипотечного кредитования в России.

Методологической и теоретической основой дипломной работы является литература в форме периодических изданий, учебной литературы, трудов различных авторов в банковской области, нормативных актов - как общего характера, так и регулирующие банковскую деятельность, а также ресурсы сети Интернет.

Для решения поставленных задач, достижение цели использовались следующие методы исследования: методы системного анализа, методы сравнительного анализа, методы прямого структурного анализа.

Глава 1. Ипотечный кредит: теоретический аспект

1.1 Ипотечный кредит как форма кредита в экономике

Вслед за деньгами кредит является гениальным открытием человечества. Благодаря кредиту сокращается время на удовлетворение хозяйственных и личных потребностей. Предприятие-заемщик за счет дополнительной стоимости может увеличить свои ресурсы, расширить хозяйство, ускорить достижение производственных целей. Граждане, воспользовавшись кредитом, имеют двойной шанс: либо применить способности и выданные

дополнительные ресурсы для расширения своего дела, либо ускорить достижение потребительских целей, получить в свое распоряжение такие вещи, предметы, ценности, которыми они могли бы владеть лишь в будущем.

Кредит представляет собой опору современной экономики, неотъемлемый элемент экономического развития. Кредит используют как крупные организации, так и малые производственные, сельскохозяйственные и торговые структуры; как государства, правительства, так и отдельные граждане. [11]

Кредит относят к числу важнейших категорий экономической науки. Он активно изучается практически всеми ее разделами. Такой интерес к кредиту и кредитным отношениям продиктован уникальной ролью, которую играет это экономическое явление не только в хозяйственном обороте, национальной и международной экономике, но и в жизни общества в целом.

Термин кредит в переводе с латинского «creditum» означает «долг», «ссуда». Кроме того, он связан с иным близким по значению термином — credo, т.е. «верю». Соответственно, в кредите можно видеть долговое обязательство, напрямую связанное с доверием одного человека, передавшего другому определенную ценность или деньги. [18]

Кредит - это стоимостная экономическая категория, неотъемлемый элемент товарно-денежных отношений. В современных условиях практически все кредиты предоставляются в денежной форме, а кредитные отношения являются частью денежных отношений, связанные с предоставлением и возвратом ссуд, организацией денежных расчетов, кредитованием инвестиций, использованием государственного кредита. То есть кредит - особая форма движения денег. [1]

Кредит - это предоставление банком или кредитной организацией денег заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором, а заемщик обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты по ней.

Отсюда следует, что при кредите заимодавцем выступает банк или кредитная организация, а предметом займа являются только деньги.

Кредит представляет собой форму движения денежного капитала кредитора. Он обеспечивает превращение капитала кредитора (собственного или привлеченного в форме депозитных вкладов) в заемный капитал заемщика.

[3]

Сущность кредита проявляется в его функциях.

Функциями кредита, как самостоятельной финансовой категории являются:

- а) аккумуляция временно свободных денежных средств;
- б) перераспределительная функция;
- в) замещение наличных денег безналичными деньгами в денежном обращении.

Содержанием функции аккумуляции временно свободных денежных средств является постепенное накопление денег в течение определенного периода для инвестирования их одной суммой в определенное мероприятие в будущем. В основе данной функции кредита лежит движение денег по схеме: «сбережение - инвестирование». Постепенно накапливаемые денежные

средства могут оставаться свободными вплоть до момента их инвестирования. Эти свободные деньги являются источником кредитного капитала и могут предоставляться в кредит или займы.

Содержанием перераспределительной функции кредита является осуществление перелива денежного капитала из одних отраслей и сфер предпринимательства в другие. Перелив всегда осуществляется из низкорентабельных сфер бизнеса в высокодоходные.

Функция замещения наличных денег безналичными деньгами в денежном обращении проявляет себя в процессе осуществления платежей и расчетов не наличными деньгами (банкнотами, монетами), а различными платежными средствами (банковскими переводами, чеками и т. д.). Замещение денег в обороте способствует ускорению их оборачиваемости в экономике страны. [3]

Процесс движения кредита в отношениях между участниками кредитной сделки характеризуется специфическими принципами. Принципы кредитования

- это основополагающие условия, на которых выдается кредит заемщику. Такими принципами кредитования являются:

а) принцип возвратности кредита выражает необходимость своевременного возврата полученных от кредитора финансовых ресурсов после завершения их использования заемщиком;

б) принцип срочности кредита отражает необходимость возврата кредита в точно определенный срок, зафиксированный в кредитном договоре;

в) принцип платности кредита означает, что за предоставленный кредит заемщик уплачивает кредитору определенное вознаграждение - денежную сумму, рассчитанную как заранее установленный процент от величины ссуды;

г) принцип обеспеченности кредита выражает гарантию возврата кредита, т.е. необходимость обеспечения защиты интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств; [11]

д) принцип целевого характера кредита означает, что кредитор для оценки степени риска невозврата кредита должен быть ознакомлен с целью, на которую испрашивается заемщиком кредит.

е) принцип дифференцированного характера кредита определяет особый подход со стороны кредитора к различным категориям заемщиков. Кредит как экономическая категория имеет несколько форм.

Форма кредита представляет собой сегмент кредитных отношений, имеющих свою специфику выдачи ссуды, ее обеспечения и назначения. Структура кредитных отношений представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 - Структура кредитных отношений

Форма кредита определяется рядом характерных признаков:

- а) содержанием кредитных отношений;
- б) характером ссуженной стоимости (объект кредитной сделки);
- в) составом участников (субъектов) кредитных отношений, то есть кредитора и кредитополучателя;
- г) целевым направлением кредита;
- д) способом обеспечения возврата кредита;
- е) методами формирования и уплаты процента;
- ж) особенностями формирования ресурсной базы для кредитования и др.

Выделяют следующие формы кредита:

Коммерческий кредит - это кредит, предоставленный одним юридическим лицом другому в виде товаров (работ, услуг) с отсрочкой платежа.

Банковский кредит - это кредит, предоставляемый юридическим лицам исключительно в денежной форме специализированными кредитнофинансовыми организациями (имеющими лицензию Центрального банка на осуществление кредитных операций). Банковский кредит оформляют кредитным договором. Плату за его предоставление взимают в виде ссудного процента, ставку которого определяют по соглашению сторон.

Государственный кредит — это кредит, который предоставляется государством. Он является особой формой государственного финансирования, при которой средства выделяются на возвратной основе и только в том случае, если возможности безвозмездного бюджетного финансирования уже исчерпаны или если в таковом нет крайней необходимости.

Международный кредит — это кредит, предоставленный заемщику кредитором из другой страны. Международный кредит может предоставляться на государственном уровне, на частном, а также в денежной и в товарной форме.

Потребительский кредит — это кредит, предоставляемый физическим лицам для удовлетворения их потребительских нужд. Он может быть предоставлен как в денежной форме, так и в форме продажи товаров (выполнения работ, оказания услуг) на условиях отсрочки или рассрочки платежа. [20]

Еще одной формой кредит является ипотечный кредит.

С ипотечным кредитом мы ознакомимся более подробно. Но для начала необходимо понять, что означает термин «ипотека».

Ипотека - это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в

собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. [40]

В экономической литературе можно встретить различные подходы к определению социально-экономической сущности ипотеки.

Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами. Удовлетворение прав кредитора по возврату долга может осуществляться как за счет средств, вырученных от продажи заложенной недвижимости на торгах (норма, принятая в законодательстве России и ряда других стран), так и на основе соблюдения принятых процедур передачи титула собственности кредитору (подход, используемый в США).

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов. [39]

Таким образом, ипотечный кредит - это кредит, обязательство, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества (ипотекой).

Ипотечный кредит - долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого

имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Ипотечный кредит распространен в странах, где существует частная собственность на землю, и является важным каналом финансирования, например, аграрного сектора экономики, так как собственных капиталов фермеров зачастую недостаточно для покупки современной техники, для мелиорации и для других нужд.

В России термин «ипотечный кредит» означают получение кредита в банке для покупки жилой недвижимости (квартиры или дома). В английском языке есть специальное слово, передающее смысл этого вида кредита mortgage. То есть в эту категорию не попадают займы с другим целевым назначением, предоставленные под залог недвижимого имущества: например, на покупку автомобилей, бытовой техники, мебели или на другие нужды.

Ипотечное кредитование представляет собой некую систему. Система ипотечного кредитования представлена в приложение А.

Система ипотечного кредитования - совокупность участников ипотечного процесса, взаимодействующих между собой посредством определенного набора ипотечных инструментов под воздействием и с помощью ипотечных механизмов в целях удовлетворения собственных экономических интересов.

Система ипотечного кредитования представлена следующими элементами:

Объекты ипотеки:

- а) земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- б) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
- в) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

г) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

д) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. [33]

Основные субъекты - участники ипотечного кредитования:

- а) заемщик;
- б) кредитор (банк);
- в) ипотечное агентство;
- г) инвесторы.

Заемщик - лицо, заключившее кредитный договор с банком или договор займа с юридическим лицом (некредитной организацией) и берущее кредит под залог жилой или коммерческой недвижимости. Для получения ипотечного кредита необходимо обладать средствами в объеме не менее 20-30 процентов от стоимости объекта недвижимости и иметь доходы, позволяющие в течение всего срока выплачивать равными ежемесячными платежами основную сумму долга и проценты по нему. [22]

Кредитор - банк (кредитная организация) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы). Основными функциями кредитора являются: предоставление

ипотечного кредита на основе оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования; оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке; обслуживание выданных ипотечных кредитов. По договору об ипотеке жилья кредитор становится залогодержателем, что дает ему возможность в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами залогодатель. [14]

Ипотечное агентство - является основным элементом самофинансируемой системы ипотечного кредитования. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Средства от продажи ценных бумаг идут на выдачу новых кредитов, таким образом, создается система рефинансирования ипотечных кредитов. В задачи агентства входит выкуп у кредиторов закладных или прав требования по ипотечным кредитам, формирование первичных ипотечных активов, эмиссия и размещение ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках.

Обеспечением эмиссионных ипотечных ценных бумаг являются сформированные специальным образом пулы закладных или ипотечных кредитов.

Инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Главным образом это институциональные инвесторы, такие как паевые и пенсионные фонды, страховые компании, банки, портфельные управляющие.

Элементами подсистемы являются второстепенные субъекты ипотечной системы:

Риэлтерская компания - профессиональный посредник на рынке недвижимости, оказывающий услуги по поиску объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

Оценочная компания - необходима для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

Страховая компания - выполняет функции по снижению рисков для инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования:

- а) страхование риска повреждения и уничтожения объекта;

б) страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки;

в) страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика.

Расходы по ежегодному страхованию несет заемщик.

Государственный регистратор - орган государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.

Нотариус - согласно российскому законодательству договор залога прав собственности на недвижимость и договор купли-продажи требуют нотариального заверения.

Паспортные службы - регистрируют граждан по месту жительства.

Органы опеки и попечительства - обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью. [31]

Надсистема будет рассмотрена нами в следующем пункте 1.2.

В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи и погашения. Двумя основными типами ипотечных кредитов являются:

Постоянный ипотечный кредит, главной разновидностью которого является самоамортизирующийся кредит.

Кредит с переменными выплатами, разновидностями которого являются:

а) кредит с шаровым платежом, который подразделяется на кредит с замораживанием процентных выплат до истечения срока и кредит с выплатой только процентов;

б) пружинный кредит или кредит с фиксированным платежом основной суммы;

в) кредит с участием в доходах и в приросте стоимости;

г) кредит с нарастающими платежами;

- д) кредит с обратным аннуитетом;
- е) кредит с переменной ставкой;
- ж) канадский ролл-овер.

Постоянный ипотечный кредит предусматривает выплату кредита на аннуитетной основе, т. е. равными регулярными платежами, состоящими из процентного платежа и платежа по основной сумме кредита, и позволяющими погасить кредит по истечении установленного срока (такой кредит называют самоамортизирующимся). Кредитор устанавливает:

а) максимальную величину основной суммы кредита в процентах от стоимости собственности, которая рассчитывается по формуле (1):

$$Kз = \frac{И}{С} \times 100\%$$

где Кз - коэффициент ипотечной задолженности (обычно не более 75-80%, так как чем он выше, тем больше риск нарушения заемщиком своих обязательств); И - сумма ипотечного кредита;

С - стоимость объекта недвижимости.

б) срок кредита (обычно предусматривается штраф за досрочное погашение, в процентах от оставшейся суммы долга);

в) процентную ставку, исходя из преобладающих на рынке условий.

Ипотечные кредиты с переменными выплатами предусматривают разную

периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия. [24]

Кредиты с «шаровым» платежом предполагают единовременный итоговый «шаровой» платеж по кредиту. Подразделяются на кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита и кредиты с выплатой только процентов.

Кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита не предусматривают каких-либо выплат; погашение долга и процентов по кредиту производится в конце срока. Использование таких кредитов ограничено: к ним прибегают

земельные спекулянты, которые рассчитывают на продажу объекта в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи.

Кредиты с выплатой только процентов предусматривают регулярную выплату процентов в течение срока кредита, а в конце срока - «шаровой» платеж основной суммы долга.

«Пружинный» кредит (с фиксированным платежом основной суммы) предусматривает осуществление равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы, а также процентных выплат на непогашенный остаток, соответственно с каждым периодом суммарный платеж снижается.

Кредит с участием предполагает, что кредитор получает, кроме платежей по кредиту, определенную часть регулярного дохода или часть от суммы увеличения стоимости недвижимости, либо и то, и другое. Так кредитор страхует себя от возможных потерь при высоких темпах инфляции. Кредиты с участием имеют относительно низкую норму процента, следовательно, позволяют приобретать более дорогую недвижимость.

При предоставлении кредита с участием в доходах кредитор претендует на часть превышения чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости.

Кредит с участием в приросте стоимости предполагает, что кредитор будет иметь долю в возросшей стоимости недвижимости. Эту долю кредитор получает, когда недвижимость продается или в другой обусловленный момент. Сумма увеличения стоимости недвижимости равна разнице между ценой продажи (или оцененной стоимостью на текущий момент) и ценой покупки. Стоимость капиталовложений заемщика, сделанных в период владения, прибавляется к цене покупки.

Дополнительный доход, получаемый кредитором, носит название «крикер». В обмен на его получение кредитор снижает ставку за пользование денежными средствами.

Кредиты с нарастающими платежами предусматривают переменные выплаты в течение всего срока и используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости, в расчете, что платежи будут увеличиваться ежегодно или с другой периодичностью. Также подобные кредиты используются для кредитования молодых семей, имеющих в начале срока кредитования доход меньший, чем в конце.

Ипотека с обратным аннуитетом - финансовое соглашение, согласно которому кредитор периодически выплачивает заемщику заранее оговоренные суммы в зависимости от стоимости недвижимости, которая является обеспечением кредита.

Кредиты с переменной ставкой обычно «привязывают» к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т.п. Данный кредит позволяет оплачивать кредит по переменной ставке с ограничениями по минимальной и максимальной величине ставки. Изменение ставок влияет на сроки кредитования.

Канадский ролл-овер характеризуется переменными ставками процента через заранее оговоренные промежутки времени (например, каждые 5 лет).

Такие кредиты позволяют пополнить доходы пенсионерам, которые владеют собственностью. Пожилой человек получает пожизненную ренту в обмен на постепенную утрату прав на собственную квартиру. Предполагаемый временной период может быть ожидаемым оставшимся сроком жизни собственника (который постепенно становится пользователем) или же периодом, определенным контрактом. [5]

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам:

- а) по объекту недвижимости:
 - 1) земельные участки;
 - 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
 - 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
 - 5) воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.
- б) по целям кредитования:
 - 1) приобретение готового жилья в многоквартирном доме, либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;
 - 2) приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли;
 - 3) приобретение земельного участка под застройку.
 - в) по виду кредитора: банковские и небанковские;
 - г) по виду заемщиков (как субъектов кредитования):
 - 1) кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;
 - 2) кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;
 - 3) по степени аффилированности заемщиков.
 - д) по виду процентной ставки:
 - 1) кредит с фиксированной процентной ставкой;
 - 2) кредит с переменной процентной ставкой.
 - е) по возможности досрочного погашения:
 - 1) с правом досрочного погашения;
 - 2) без права досрочного погашения;
 - 3) с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.
 - ж) по степени обеспеченности (величине первоначального платежа).

Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества.

Кроме того, ипотечные кредиты могут быть:

- обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами);

- субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

Следует выделить функции ипотечного кредитования и особенности данного рода кредита.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием:

а) функция финансового механизма привлечения инвестиций в среду материального производства;

б) функция обеспечения возврата заемных средств;

в) функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы экономически нецелесообразны или юридически невозможны;

г) функция формирования капитала в виде залладных, производственных ипотечных ценных бумаг и др.

Особенности ипотечного кредитования:

а) ипотечный кредит — ссуда под строго определенный залог;

б) большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение; они используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки как жилья, так и производственных помещений, а также освоения земельных участков. В ряде стран наибольшее распространение получили жилищные ипотечные кредиты;

в) ипотечные кредиты предоставляются на длительный срок, обычно на 10 - 30 лет. Оформляемая при получении ипотечной ссуды залладная является специальным кредитным соглашением, отличающимся от других его разновидностей. Залладные обращаются на вторичном рынке, задача которого состоит в том, чтобы обеспечить постоянный приток ресурсов для кредитования и перелив средств из регионов, испытывающих избыток кредитных ресурсов.

Ипотечный кредит играет большую роль в замещении государственных источников финансирования потребностей предприятий, фирм и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Его развитие способствует наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих

субъектов в условиях дефицитности кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции. [19]

Механизм ипотечного кредитования в России позволяет решить целый комплекс острых социально-экономических задач, включая улучшение жилищных условий трудоспособного населения с помощью долгосрочных ипотечных кредитов банков; увеличение объемов жилищного строительства за счет возросшего платежеспособного спроса со стороны покупателей жилья; расширение и развитие услуг банковского сектора, развитие жилищного рынка

[7].

Ипотечное кредитование является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирование рынка недвижимости и ценных бумаг.

Ипотечное кредитование является существенным фактором экономического потенциала страны:

- во-первых, развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на состоянии реального сектора экономики. Ипотечное кредитование промышленных предприятий позволяет модернизировать производство, повышать качество и конкурентоспособность продукции практически во всех отраслях народного хозяйства, что, в свою очередь, наращивает экономический потенциал страны;

- во-вторых, с помощью ипотечного кредитования программа жилищного строительства, достигается непрерывность производства в строительстве. Строительство современного жилья вызывает спрос на многие комплектующие изделия, что стимулирует развитие многих отраслей экономики;

- в-третьих, с помощью ипотечного кредитования в систему рыночных

кредитных отношений вовлекаются множество предприятий и широкие массы населения - собственники квартир, земельных наделов и другого

недвижимого имущества. Благодаря этому государственное финансирование процесса замещается банковским кредитом. Это отвечает интересам общества в целом и отдельных экономически субъектов: повышает уровень инвестиционной активности хозяйствующих субъектов, банковской системы; в инвестиционный процесс широко вовлекаются свободные финансовые ресурсы;

- в-четвертых, будучи дорогим товаром, жилье является одним из важнейших факторов стимулирования сбережений населения, что также способствует формированию инвестиционных ресурсов;

- в-пятых, развитие ипотечного кредитования способно вывести страну не только из инвестиционного, но и инфляционного кризиса, отвлекая средства из текущего оборота во внутреннее накопление. [45]

Развитие ипотечного кредитования оказывает также положительное влияние на преодоление социальной нестабильности:

- во-первых, ипотечное кредитование положительно влияет на решение проблемы занятости. С одной стороны, развитие ипотечного кредита способно смягчить последствия безработицы: вследствие жесткой территориальной привязки строительства в производство вовлекаются дополнительные местные трудовые ресурсы. С другой стороны, кредитование под залог недвижимости содействует мобильности трудовых ресурсов;

- во-вторых, человек, имеющий собственный дом или квартиру, психологически более устойчив, он может создать семью, растить детей. Обеспечение хорошими жилищно-бытовыми условиями приводит и к улучшению здоровья нации, увеличению продолжительности жизни, что, в свою очередь, повышает трудоспособность населения.

Все это положительно сказывается на экономическом и социальном развитии страны. Таким образом, ипотечное кредитование, бесспорно, является перспективным направлением банковской деятельности.[40]

Итак, в первом пункте первой главы мы ознакомились с понятием «кредит».

Кредит - это предоставление банком или кредитной организацией денег заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором, а заемщик обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты.

Кредит как самостоятельная финансовая категория выполняет свои специфические функции:

- а) аккумуляция временно свободных денежных средств;
- б) перераспределительная функция;
- в) замещение наличных денег безналичными деньгами.

Так же при кредитовании должны соблюдаться следующие принципы:

- а) принцип возвратности;
- б) принцип срочности;
- в) принцип платности;
- г) принцип обеспеченности;
- д) принцип целевого характера кредита;
- е) принцип дифференцированного характера кредита.

Так же мы отметили, что кредит имеет несколько форм:

- а) коммерческий кредит;
- б) банковский кредит;
- в) государственный кредит;
- г) международный кредит;
- д) потребительский кредит;
- е) ипотечный кредит.

Далее мы достаточно подробно изучили ипотечный кредит.

Ипотечный кредит - это долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества.

Основными субъектами ипотечного кредита являются:

- а) заемщик;

- б) кредитор;
- в) ипотечное агентство;
- г) инвесторы.

Помимо основных субъектов ипотечного кредита существуют также и второстепенные:

- а) риэлтерская компания;
- б) оценочная компания;
- в) страховая компания;
- г) государственный регистратор;
- д) нотариус;
- е) паспортные службы;
- ж) органы опеки и попечительства.

Развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики. Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения и т.д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции и, следовательно, 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

Таким образом, развитие ипотечного кредитования в России будет положительно сказываться и на экономическом, и на социальном развитии страны.

В следующем пункте мы рассмотрим основные факторы, влияющие на развитие ипотечного кредитования.

1.2 Факторы, определяющие развитие ипотечного кредитования

К наиболее существенным факторам, способствующим качественному развитию ипотечного кредитования относятся:

а) устойчивые показатели развития экономики страны. Решаясь на проект длиною в 15-20 лет, заемщик должен быть уверен в том, что и в будущем его платежеспособность позволит исполнять взятые на себя обязательства;

б) увеличение числа игроков и программ на ипотечном рынке. Увеличение игроков — это всегда плюс для будущих заемщиков, так как позволяет выбрать наиболее выгодные условия. При высокой конкуренции на ипотечном рынке банкам, чтобы собирать достаточное количество ипотечных кредитов, необходимо делать более привлекательными условия их выдачи;

в) рост реальных доходов населения;

г) увеличение объемов строительства жилья;

д) рост цен на жилье. С одной стороны, это подстегивает большую часть самих заемщиков максимально быстрее зафиксировать цену приобретаемой недвижимости, ускоряя факт выдачи ипотечного кредита. С другой стороны - может быть и тормозящим фактором, в случае значительных скачков цен на недвижимость.

Как уже отмечалось в пункте 1. 1 система ипотечного кредитования имеет свою надсистему, т.е. регулируется государством.

Одним из основных условий создания стабильной и эффективной системы ипотечного кредитования является проведение государством взвешенной, последовательной политики в данной сфере.

Целью данной политики является обеспечение системной стабильности и создание необходимых условий для развития рынка ипотечного кредитования в условиях здоровой конкуренции.

Деятельность всех участников рынка ипотечного кредитования должна осуществляться на единых принципах, базироваться на коммерческих интересах и соблюдении основных законов ведения бизнеса.

Государственная политика в отношении банковского сектора распространяется и на область ипотечных операций. Воздействие государства осуществляется путем формирования адекватной законодательной и нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций и функционирование рынка финансовых услуг, а также осуществление контроля исполнения требований законодательства и нормативных актов.

Государство объективно заинтересовано в развитии системы ипотечного кредитования. В развитых странах ипотечные банки пользуются потенциальной поддержкой государства: для них создана необходимая законодательная база; четко работают государственные органы, регистрирующие сделки с недвижимостью; функционируют специализированные институты, проводящие операции с ценными бумагами и косвенно регулирующие их деятельность. Государство постоянно контролирует деятельность этих банков, а также состояние и развитие системы ипотечного кредита в целом. [21]

Рассмотрим основные методы проведения экономической политики в области формирования и развития системы ипотечного кредитования. На рисунке 2 приведена классификация данных методов.



Рисунок 2 - Методы экономической политики в области ипотечного кредитования

Методы денежно-кредитной политики направлены на изменения денежного предложения с целью регулирования совокупного объема производства, занятости и уровня цен:

- а) регулирование ставки рефинансирования;
- б) проведение операций на открытом рынке с государственными ценными бумагами;
- в) регулирование норм обязательных резервов коммерческих банков.

Методы налоговой политики направлены на стимулирование проведения операций ипотечными заемщиками, кредиторами и инвесторами в ипотечные ценные бумаги и заключаются в снижении или отмене отдельных налогов.

К специальным методам относятся:

а) инициирование создания специальных организаций - операторов вторичного рынка, основными активами которых являются закладные банков, предоставляющих ипотечные кредиты (США, Канада). Определенная степень специализации для таких учреждений вполне оправдана, так как оценка закладных, связанных с жильем, а также эффективное управление ипотечными контрактами требуют от специалистов особой подготовки. Специальные агентства, использующие государственные гарантии и имеющие специальный статус, привлекают более дешевые фонды для рефинансирования ипотечных кредитов, чем частные. Кроме того, они могут использовать бюджетные средства.

б) стимулирование специализированных кредитов (ипотечные банки) - разработка и принятие законов, регулирующих деятельность специализированных кредитных учреждений, основными активами которых являются закладные (Германия, Дания, Франция). Через правительственные агентства частые эмитенты ипотек могут получать путем федерального страхования банковских рисков дополнительные гарантии возмещения убытков от невыполнения заемщиками взятых на себя обязательств. Эти

программы содержат в себе элементы скрытого субсидирования. Они существуют наряду с частным страхованием ипотечной задолженности;

в) государственная стандартизация условий выдачи ипотечных кредитов, которая нацелена на повышение доверия к ипотечным ценным бумагам, выпущенным под обеспечение кредитов (США, Германия, Канада, Дания, Франция). Выпускаемые ипотечные облигации отвечают определенным стандартным характеристикам:

- 1) они выпускаются только ипотечными банками;
- 2) их оборот регулируется специальными органами надзора;
- 3) они имеют обеспечение в качестве жилой недвижимости.

г) создание благоприятных условий для функционирования системы ипотечного кредитования. Речь идет о создании инфраструктуры ипотечного рынка, которая включает в себя:

- 1) создание и контроль исполнения законодательной базы, регулирующей отношения между участниками рынка;
- 2) разработка порядка лицензирования ипотечных банков;
- 3) развитие системы страхования сделок с недвижимой собственностью;
- 4) эффективно работающий рынок с недвижимостью;
- 5) единую систему регистрации не только недвижимости и прав на нее, но и всех сделок, связанных с куплей-продажей, арендой, залогом недвижимости;
- 6) обеспечение государственной гарантии по ипотечным ценным бумагам;
- 7) создание системы учета и хранения ипотечных ценных бумаг;
- 8) создание служб информации о кредитоспособности возможных заемщиков (кредитные бюро);
- 9) развитие учебных заведений, занимающихся профессиональной подготовкой кадров для системы ипотечных кредитных институтов.

д) прямое регулирование процентных ставок. В Великобритании, например, ипотечная ставка процента, взимаемая строительными компаниями, является одним из основных вопросов государственной политики. В США федеральное правительство пытается прямо не устанавливать ставки ссудного процента по закладным, однако во многих штатах устанавливается верхний ее предел;

е) стимулирование заемщиков при получении кредита: субсидирование ставок по ипотечным кредитам, субсидии на оплату первого взноса, премии по накопленным средствам (Германия, Франция, Австрия);

ж) осуществление программ ипотечного кредитования за счет средств бюджета.[22]

Итак, опираясь на вышесказанное, мы можем сделать следующие выводы.

К основным факторам, влияющих на качественное развитие ипотечного кредитования относятся:

- а) устойчивые показатели развития экономики страны;
- б) увеличение числа игроков и программ на ипотечном рынке;
- в) рост реальных доходов населения;
- г) увеличение объемов строительства жилья;
- д) рост цен на жилье.

Так же важным условием создания эффективной системы ипотечного кредитования является грамотная политика государства в данной сфере.

В развитых странах ипотечные банки пользуются потенциальной поддержкой государства: для них создана необходимая законодательная база; четко работают государственные органы, регистрирующие сделки с недвижимостью; функционируют специализированные институты, проводящие операции с ценными бумагами и косвенно регулирующие их деятельность. Государство постоянно контролирует деятельность этих банков, а также состояние и развитие системы ипотечного кредита в целом.

Существуют методы формирования и развития системы ипотечного кредитования: методы общего регулирования и специальные методы.

К методам общего регулирования относятся методы денежно-кредитной политики и методы налоговой политики. К специальным методам относятся разработка и принятие законов, регулирующих деятельность специализированных кредитных учреждений; стандартизация условий выдачи ипотечных кредитов; прямое регулирование процентных ставок; стимулирование заемщиков при получении ипотечного кредита.

Таким образом, видно, что роль государства в развитии ипотечного кредитования достаточно весомая.

Дальше нами будут изучены модели ипотечного кредитования.

1.3 Модели ипотечного кредитования

Можно выделить два вида рынков ипотечного кредитования: первичный и вторичный. На первичном рынке происходит предоставление кредитов под залог недвижимости. В результате этого, с одной стороны, у кредиторов возникают, как правило, долгосрочные активы в виде имущественных прав требования, обеспеченных залогом недвижимости (далее — ипотечный кредит), а с другой стороны, возникновение подобных активов приводит к снижению объема денежных ресурсов кредитора. Поэтому у последнего возникает проблема привлечения свободных денежных ресурсов с рынков долгосрочного ссудного капитала, т.е. проблема рефинансирования механизма ипотечного кредитования с использованием в качестве обеспечения возвратности привлеченных долгосрочных денежных ресурсов имеющихся активов в виде прав требования, обеспеченных залогом недвижимости. Таким образом, возникает вторичный рынок ипотечного кредитования

Мировая практика показывает несколько вариантов организации системы ипотечного кредитования - моделей ипотечного кредитования в

зависимости от развития первичного или вторичного рынков ипотечного кредитования.

В экономически развитых странах сложились высокоорганизованные системы ипотечного кредитования, которые имели свои особенности. В процессе изучения и анализа мирового опыта ипотечного кредитования становится очевидным, что принципиально различающихся моделей организации ипотечного кредитования как целостных систем, в сущности, всего три и различаются они прежде всего принципами формирования общего портфеля кредитных ресурсов для ипотечного кредитования. Это - сбалансированная (автономная), усечено-открытая и расширенно открытая модели.

Сбалансированная автономная модель (Немецкая модель).

Отличительным признаком данной модели является сберегательно-ссудный принцип функционирования, при котором кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. [2] Граждане образуют кооператив и на протяжении ряда лет делают взносы. Как только наполнена половина стоимости будущего жилья, член кооператива получает право на заселение. Оставшаяся часть стоимости оплачивается в течение 10 лет, по истечении которых недвижимость переходит в собственность. [16]

Схема работы сбалансированной автономной модели ипотечного кредитования представлена в приложении Б.

Кредитные институты, использующие эту модель, предоставляют заемщикам ряд преимуществ, по сравнению с заемщиками ипотечных банков. В отличие от ипотечных банков, процентные ставки по вкладам и ссудам в жилищных сберегательных контрактах значительно ниже рыночных и фиксируются на все время контракта по жилищному накопительному вкладу.

В силу своей автономности данная модель совершенно не зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка, а также от колебаний рыночной цены заемных денег.

В настоящее время существуют три типа судно-сберегательных учреждений:

а) полностью закрытого типа, при котором вклады являются единственным источником ресурсов (строительные сберегательные кассы в Германии);

б) относительно закрытого типа, где кредиты предоставляются не только вкладчикам, а средства накапливать могут не только заемщики (строительные общества в Великобритании, сберегательные учреждения во Франции);

в) полностью открытого типа, при котором источником ресурсов являются как вклады, так и средства, привлекаемые на финансовом рынке

(ссудо-сберегательные ассоциации в США).

Усечено - открытая модель (Европейская модель). Совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных источников, в том числе за счет собственных капиталов, средств клиентов, находящихся на депозитах, межбанковских кредитов и т.п.

Схема работы усечено-открытой модели ипотечного кредитования представлена в приложение В.

Существует прямая зависимость процентных ставок по ипотечным ссудам от общего состояния кредитно-финансового рынка в стране. Она оказывает существенное влияние на масштаб и активность банков по ипотечному кредитованию в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды.

Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе этой модели обусловила достаточно широкое практическое распространение ее во многих странах мира и особенно в развивающихся странах с не

полностью сформировавшейся инфраструктурой финансового рынка и рынка ценных бумаг. По той же причине она занимает нишу на рынке ипотечных услуг и в развитых странах, таких как Англия, Франция, Испания, Израиль и др.[2]

Расширенная открытая модель (Американская модель). Банк представляет ипотечный кредит конкретному гражданину исходя из уровня его доходов и кредитной истории. В этой модели источником финансовых ресурсов является вторичный рынок ценных бумаг, обеспечением которых выступают закладные на недвижимость. Государство при этом играет важную роль в

формировании инфраструктуры рынка ценных бумаг, поддержании его устойчивости. Устанавливается баланс между ценой эмитированных ценных бумаг на вторичном рынке и ценой закладных, служащих обеспечением эмиссии. Расширенная открытая модель является более стабильной и универсальной.[12]

Данная модель может быть одноуровневой и двухуровневой. Одноуровневая модель представляет собой механизм, когда банк, выдавший ипотечный кредит, самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты. Осуществляется это за счет выпуска банком ценных бумаг. Выпуск и обращение закладных листов регулируются специальным законодательством и отличаются от регулирования выпуска облигаций. Деятельность эмитентов закладных листов, как правило, законодательно ограничена выдачей ипотечных кредитов и иными операциями, характеризующимися невысокой степенью риска. Выпускать ценные бумаги, именуемые «закладной лист», не может ни один другой эмитент, кроме перечисленных в законе. Деятельность ипотечных банков строго контролируется государством и органами банковского надзора.

Данная модель действует в ряде европейских стран (Дания, Австрия, Германия, Норвегия, Франция, Швеция).

Механизм одноуровневой расширенной модели ипотечного кредитования представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 - Одноуровневая модель ипотечного кредитования

В качестве инвесторов могут выступать другие кредитные и финансовые организации, страховые компании, пенсионные фонды, а также население.

Двухуровневая модель предполагает наличие специальных посредников на вторичном ипотечном рынке, в роли которых могут выступать крупные ипотечные банки или специализированные кредитные организации. В США это: Федеральная национальная ипотечная ассоциация, Корпорация жилищного кредитования, Правительственная национальная ипотечная ассоциация; в Канаде - Канадская ипотечная и жилищная корпорация; в России - Федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

Как свидетельствует мировой опыт, инициатива создания специализированной ипотечной структуры (кондуита) в большинстве стран принадлежит государству. Однако при дальнейшем развитии ипотеки государство, как правило, передает инициативу в частные руки.

Идея заключается в том, что первичный кредитор (ипотечный кредитный институт), выдав ипотечный кредит, тут же продает его специальной организации - кондуиту. Ипотечный кредит при этом уходит с баланса банка и переходит на баланс кондуита.

Кондуитом проводится так называемое укрепление кредита - дополнительное обеспечение эмиссии. Наиболее распространенным способом укрепления кредита является создание пула закладных (портфеля однородных кредитов). При этом положение должников по ипотечным ссудам не изменяется (характер и размер их обязательств сохраняется).

Кондуит, собрав купленные кредиты в пулы, продает их инвесторам в виде ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. При этом кондуит дает инвестору гарантию своевременной выплаты основного долга и процентов по этим ценным бумагам, т.е. предоставляет страховку от кредитного риска.

Трансформация ипотечных займов в ценные бумаги называется секьюритизацией. Секьюритизации подлежат однотипные ипотечные ссуды.

При использовании этой системы роль и функции ипотечных банков меняются кардинальным образом. Поскольку ипотечный кредит, поступив на их баланс, сразу с него убывает, ипотечные банки из финансовых учреждений превращаются в своеобразных посредников. Развитие данной модели организации жилищного финансирования предполагает наличие вторичного ипотечного рынка, т.е. рынка, на котором продаются уже выданные ипотечные кредиты.

В общем виде механизм двухуровневой модели ипотечного кредитования представлен на рисунке 4.

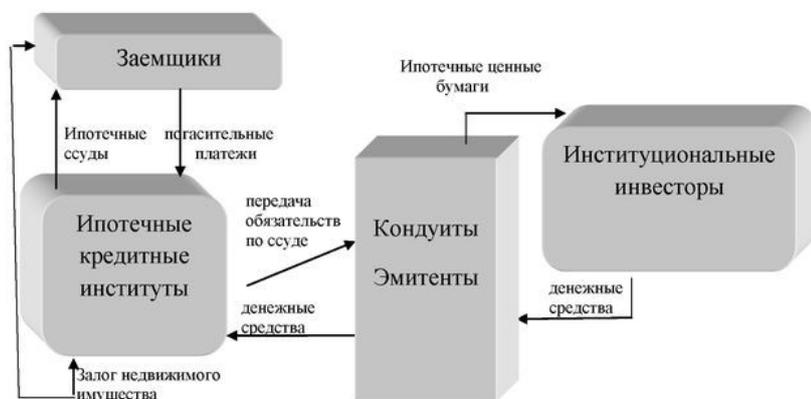


Рисунок 4 - Двухуровневая модель ипотечного кредитования

Реализация расширенной открытой модели может быть обеспечена лишь при условии создания расширенной инфраструктуры ипотечного рынка, как правило, при определенном содействии государства и как минимум, при его частичном контроле эмиссии ценных бумаг, обращающихся на вторичном рынке.

Данная модель подвержена влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка, поэтому широкое применение такие модели могут иметь лишь в странах с очень устойчивой экономикой. Не случайно наибольшего распространения и совершенства эта модель достигла в США. [40]

Формирование ипотечного кредитования в России на современном этапе в наибольшей степени осуществляется по американской модели.

Итак, в третьем пункте мы рассмотрели и изучили механизм действия моделей ипотечного кредитования. Таких моделей всего три и различаются они прежде всего принципами формирования общего портфеля кредитных ресурсов для ипотечного кредитования.

а) сбалансированная (автономная), при использовании данной модели граждане образуют кооператив и на протяжении ряда лет делают взносы. Как только наполнена половина стоимости будущего жилья, член кооператива получает право на заселение. Оставшаяся часть стоимости оплачивается в течение 10 лет, по истечении которых недвижимость переходит в собственность.

б) усеченно-открытая модель - при ее использовании совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных источников, в том числе за счет собственных капиталов, средств клиентов, находящихся на депозитах, межбанковских кредитов и т.п.

в) расширенно открытая модели, где совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных

источников, в том числе за счет собственных капиталов, средств клиентов, находящихся на депозитах, межбанковских кредитов и т.п.

Расширенно открытая модель ипотечного кредитования может быть одноуровневой и двухуровневой.

Формирование ипотечного кредитования в России на современном этапе в наибольшей степени осуществляется по открытым моделям.

Далее, во второй главе, нам необходимо изучить действующую практику ипотечного кредитования в дореволюционной России и проанализировать ипотечное кредитование в современной России.