

Санкт-Петербургский государственный политехнический
университет

Факультет экономики и менеджмента

Экономика недвижимости

«»

Взаимодействие недвижимости с финансовым рынком

Недвижимость – дорогой товар, поэтому, обычно для его приобретения используют как *собственные источники финансирования* (амортизационные отчисления; средства, привлекаемые в результате выпуска/продажи акций; прибыль, оставшуюся в распоряжении предприятия; суммы, выплачиваемые страховыми компаниями и т.п.), так и *внешние источники финансирования* (ассигнования государственных бюджетов; иностранные инвестиции, предоставляемые в форме финансового пая или иного материального участия в уставном капитале; различные формы заемных средств).

Привлечение *кредитных ресурсов* расширяет возможности предпринимательской организации, способствует росту отдачи собственного капитала.

К *основным характеристикам кредитов* обычно относят процент выплаты кредита; величину периодических платежей; остаток по кредиту; годовую сумму обслуживания долга и кредитную (ипотечную) постоянную. Расчет конкретных характеристик зависит от условий кредита, предусматривающих различные схемы погашения.

Ипотечное кредитование

Ипотека – это такой вид залога недвижимости, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством РФ по соглашению между залогодателем и залогодержателем. Стороны договора об ипотеке могут поручить оценку предмета ипотеки независимой профессиональной организации.

Условия и обязательство, обеспечиваемые ипотекой, должно быть названы в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения.

Договор об ипотеке должен быть заверен нотариально и подлежит обязательной государственной регистрации.

Ипотечное кредитование

Ипотечный кредит – это одна из разновидностей долгосрочного кредита, выдаваемого под залог земли и другого недвижимого имущества. Ипотечный кредит, как правило, имеет целевое назначение (приобретение техники, земельных участков; проведение мелиоративных работ, приобретение жилища и т.д.), предоставляется на длительный срок (5 и более лет) на условиях равнодолевого периодического погашения.

Годовые проценты по ипотечному кредиту сравнительно низкие, а процентные ставки дифференцируются в зависимости от финансового положения заемщика. Ипотечные кредиты может выдавать как универсальный банк, так и специализированный ипотечный банк.

Ипотечный банк – кредитная организация, специализирующаяся на выдаче долгосрочных ипотечных кредитов.

В современных условиях функции ипотечного банка могут выполнять коммерческие банки, страховые компании, другие кредитно-финансовые организации.

Ипотечный рынок

Ипотечный рынок представляет собой взаимосвязанную систему, состоящую из трех основных элементов: *рынка ипотечных кредитов* (первичного ипотечного рынка), *рынка ипотечных ценных бумаг* (вторичного ипотечного рынка) и *рынка недвижимости*.

Рынок ипотечных кредитов охватывает сферу деятельности кредитора и заемщика, между которыми в силу заключения договора ипотечного кредитования возникают обязательства.

На **рынке ипотечных ценных бумаг** 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. Право кредитора передать закладную другим инвесторам создает вторичный рынок закладных. Покупателями ипотечных ценных бумаг могут быть различные финансовые учреждения: коммерческие банки, инвестиционные и пенсионные фонды, страховые компании.