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 законодатель-ством РФ по соглашению между залогодателем и залогодержателе. 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 кредитнофинансовые организации.

Экономика недвижимости

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.

Экономика недвижимости