ипотечное кредитование и перспективы его развития в России



Выполнила студентка 171 группы:

Сорокина Оксана Алексеевна <u>Научный руководитель</u>:

Е.М. Попова

Санкт-Петербург 2010г.

Актуальность темь



- Жилищная проблема в России является одной из наиболее острых социально-экономических проблем;
- Ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита;
- Ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для повышения стабильности и эффективности банковской системы страны;
- Помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще немаловажные социальные функции.

Цели и задачи данной исследовательской работы:

Цели:

Задачи:

- изучение состояния
 ипотечного рынка России в
 современных условиях и
 рассмотрение перспектив его
 дальнейшего развития;
- ❖проведение анализа возможных рисков.

- ❖определить понятие ипотеки и выявить основные особенности ипотечного кредитования;
- ❖ показать огромное разнообразие ипотечных кредитов;
- ❖рассмотреть инструменты и всех участников ипотечного кредитования;
- ❖ изучить типичные риски, присущие ипотечному кредитованию;
- ❖Проанализировать рынок ипотечного кредитования в России;

На защиту выносятся следующие положения:

- 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования
- Сущность и история развития ипотеки
- Инструменты ипотечного кредитования
- Риски ипотечного кредитования
- 2. Роль Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и перспективы его развития

1. Теоретические? •ФЗ РФ "О гос. регистрации прав на ипотечног

Сущност

❖ Термин "ипотек. начале VI в. до н.э.

- недвижимое им-во и сделок с ним" № 122-ФЗ от 21 июля 1997г.;
- •ФЗ "О РЦБ" № 39-ФЗ от 22 апреля 1996г.;
- •ФЗ "Об ипотечных ЦБ" № 152-ФЗ от 11 ноября 2003г.;
- •ФЗ "Об ипотеке" (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998г. (со внесенными изменениями и дополнениями).

ции в

- ❖ По мнению Шевчука Д.А. ___потека это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором».
- ♦ Являясь разновидностью залога, ипотека регулируется соответствующими нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ и Конституцией РФ.

Участники ипотечного кредитования:



Существует огромное разнообразие ипотечных кредитов, которые могут быть классифицированы по различным признакам:

- По объекту недвижимости;
- По целям кредитова; Земельные участки, предприятия, здания, воздушные и морские суда;
- По виду заёмщиков; фнезавершенное строительством недвижимое
- По способу предост имущество. ипотечное кредитовиние
- По способу р
- По способу а
- По виду прог
- По возможн
- 🧶 По степени 🤄 первоначального 🟲

По срокам.

Виды кредитов	Страны			
	Великобритания	Страны конт-й Европы	США	Россия
Краткосрочные	До 3-х лет	До 1 года	До 1 года	До 1 года
Среднесрочные	3-10 лет	1-5 лет	1-10 лет	1-3 года
Долгосрочные	Более 10 лет	Более 5 лет	Более 10	Более 3-х лет

Инструменты ипотечного кредитования

. Стандартный аннуитетный платеж Заёмщик в течение всего срока займа ежемесячно выплачивает равную сумму, которая зависит от срока кредитования, процентной ставки, количества платежных периодов и рассчитывается по следующей формуле: $\Pi = (Sk^*i)/(1-(1+i)^{-n}),$ где П — размер ежемесячного платежа по кредиту, включающего платежи по основному долгу и проценты; Sk — сумма кредита; n — число платежных периодов (месяцев при ежемесячном погашении); i — процентная ставка за соответствующий период (в месяц). жильём (home equity revolving loans)

Риски ипотечного кредитования

Кредитный риск

Риск несвоевременной (просроченной) уплаты или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту.

Риск ликві чности

Возникает при недостатке у банка его активов и пассивов, ликвидных ресурсов при наступлении сроков платежей по своим обязательствам.

Риск процентных ст<u>ск</u>

Заключается в снижении прибыльности операций банка вследствие негативного воздействия изменения процентных ставок.

Риск дос_{ро ттого} погашения

Заемщикам предоставляется право досрочно погасить кредит полностью или его часть.

2. Роль Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и перспективы его развития

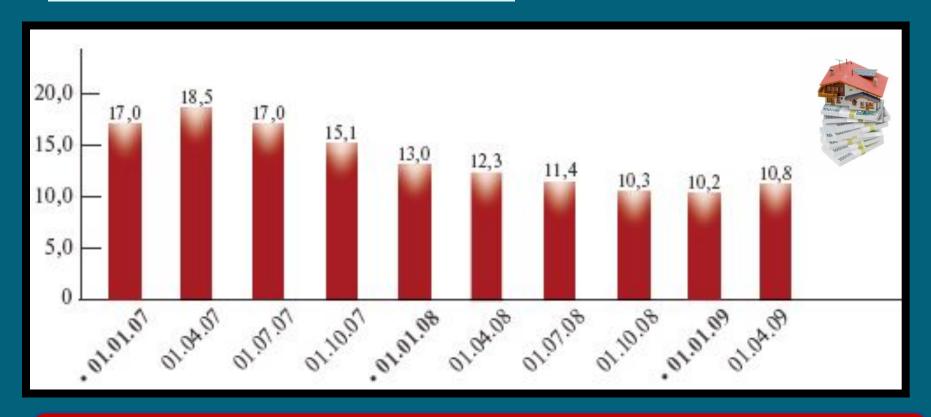
- АИЖК зарегистрировано 5 сентября 1997 году в форме открытого акционерного общества на основании постановления Правительства РФ от 26.08.96 №1010.
- Система рефинансирования АИЖК включает 81 регионального оператора и 65 сервисных агентов.

Цель деятельности АИЖК: Функции АИЖК:

Обеспечение доступности ипотечных кредитов для населения на всей территории России

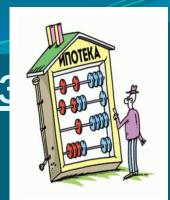
- ❖определение стандартов и правил ипотечного кредитования и их разработка;
- ❖оценка качества жилищных ипотечных кредитов, приобретаемых Агентством;
- ❖анализ деятельности банков, продающих кредиты;
- ❖покупка ипотечных кредитов;
- ❖выпуск и продажа ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами.

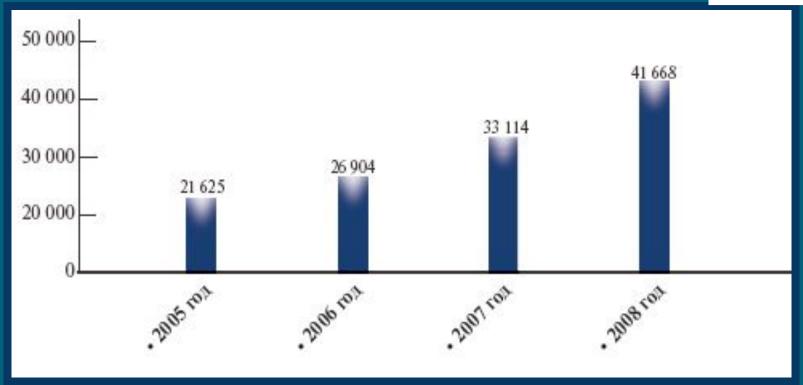
Динамика доли АИЖК на рынке с 2007 по 2009 год, %:



По данным отчетности по МСФО за 2009 год объем портфеля закладных АИЖК за год увеличился с 79,5 млрд. рублей до 99,17 млрд. рублей.

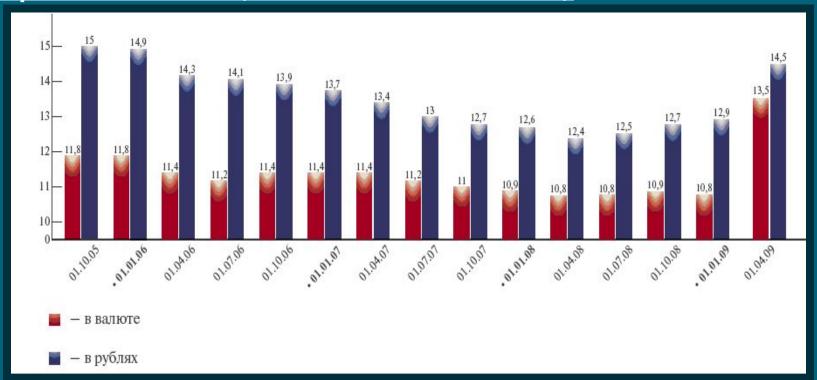
Динамика номинального ВВП з 2005-2008гг., млрд.





Можно заметить, что на протяжении нескольких последних лет, наблюдается стабильный прирост ВВП.

Динамика стредневзвешанной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам,% (с 2005 по 2009гг.)



19 апреля 2010 года Сбербанк сообщил о полной отмене комиссий для получателей ипотечных кредитов. Ставка по кредиту стала единственным параметром, определяющим стоимость заемных средств для клиента.

Вслед за Сбербанком об отмене комиссий объявили Россельхозбанк и ВТБ 24.

Итоги первого полугодия 2010 года:

По данным Центрального банка РФ за январь – июнь предоставлено 107,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 133,4 млрд. рублей.



В 2,4 раза больше, как в количественном, так и в денежном выражении, чем было предоставлено за аналогичный период 2009 года.

Факторы, влияющие на дальнейшее развитие ипотеки:

- политические;
- социально-экономические;
- поведенческие;
- личностные.

Можно сделать вывод, что перспективы для развития ипотечного кредитования, конечно же, есть и все эти факторы приведут к росту числа выданных кредитов — прежде всего, за счет расширения круга возможных заемщиков, которым станет доступна ипотека!



Спасибо за внимание!

