

# Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России



Выполнила студентка 171  
группы:  
Сорокина Оксана Алексеевна  
Научный руководитель:  
Е.М. Попова

Санкт-Петербург  
2010г.

# Актуальность темы



- ❖ 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:

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

## Задачи:

- ❖ 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 аспекты ипотеки

Сущность

- ФЗ РФ “О гос. регистрации прав на 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).

- ❖ Термин “ипотека” появился в России в начале VI в. до н.э.
- ❖ По мнению Шевчука Д.А. «Ипотека – 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 кредитования; ❖ земельные участки, предприятия, здания, воздушные и морские суда;
- По виду кредитора;
- По виду заёмщиков; ❖ незавершенное строительство недвижимое имущество.
- По способу предоставления ипотечного кредитования;
- По способу рефинансирования;
- По способу адекватности;
- По виду пролонгации;
- По возможности досрочного погашения;
- По степени сложности первоначального взноса;
- 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

## 1. 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:

$$П = (Sk * i) / (1 - (1 + i)^{-n}),$$

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).



# Риски ипотечного кредитования

## Кредитный риск

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

## Риск процентных ставок

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

## Риск ликвидности

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

## Риск досрочного 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.**

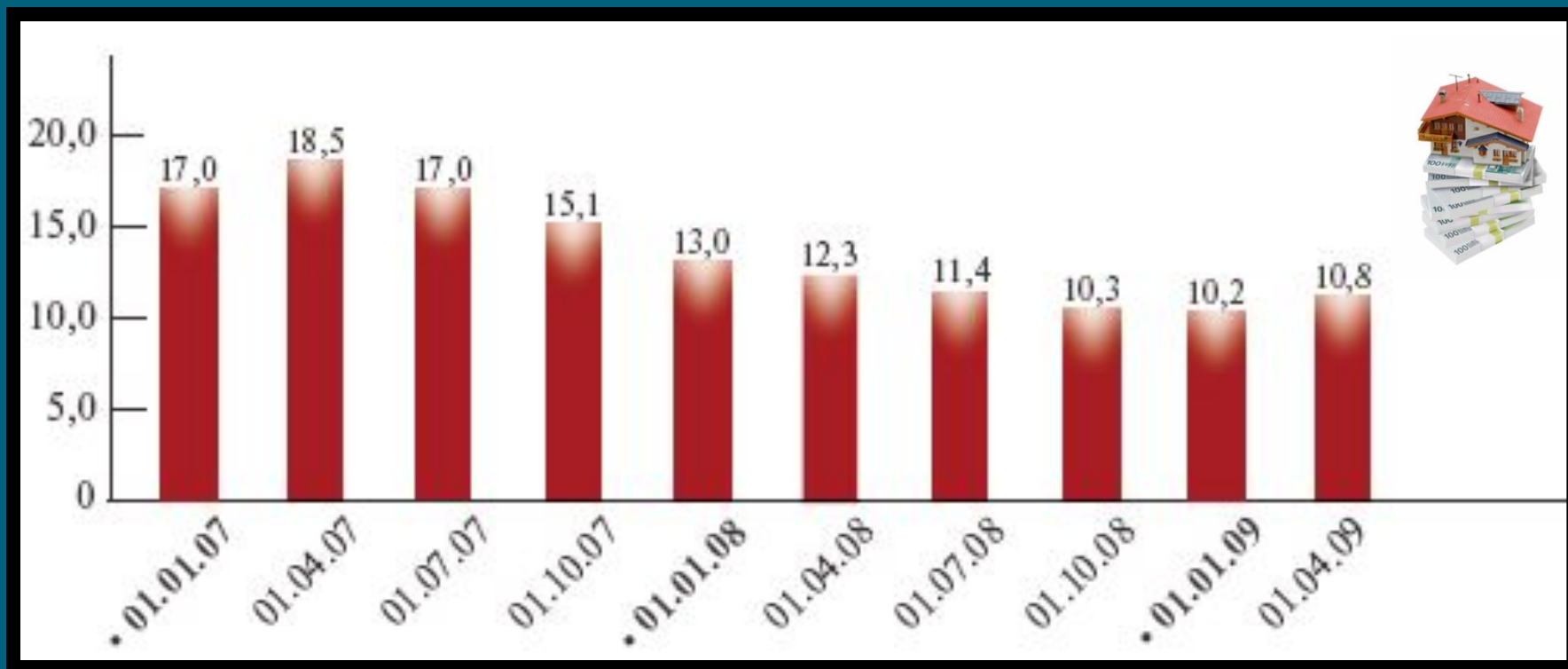
Цель деятельности  
АИЖК:

Обеспечение доступности  
ипотечных кредитов для  
населения на всей территории  
России

Функции АИЖК:

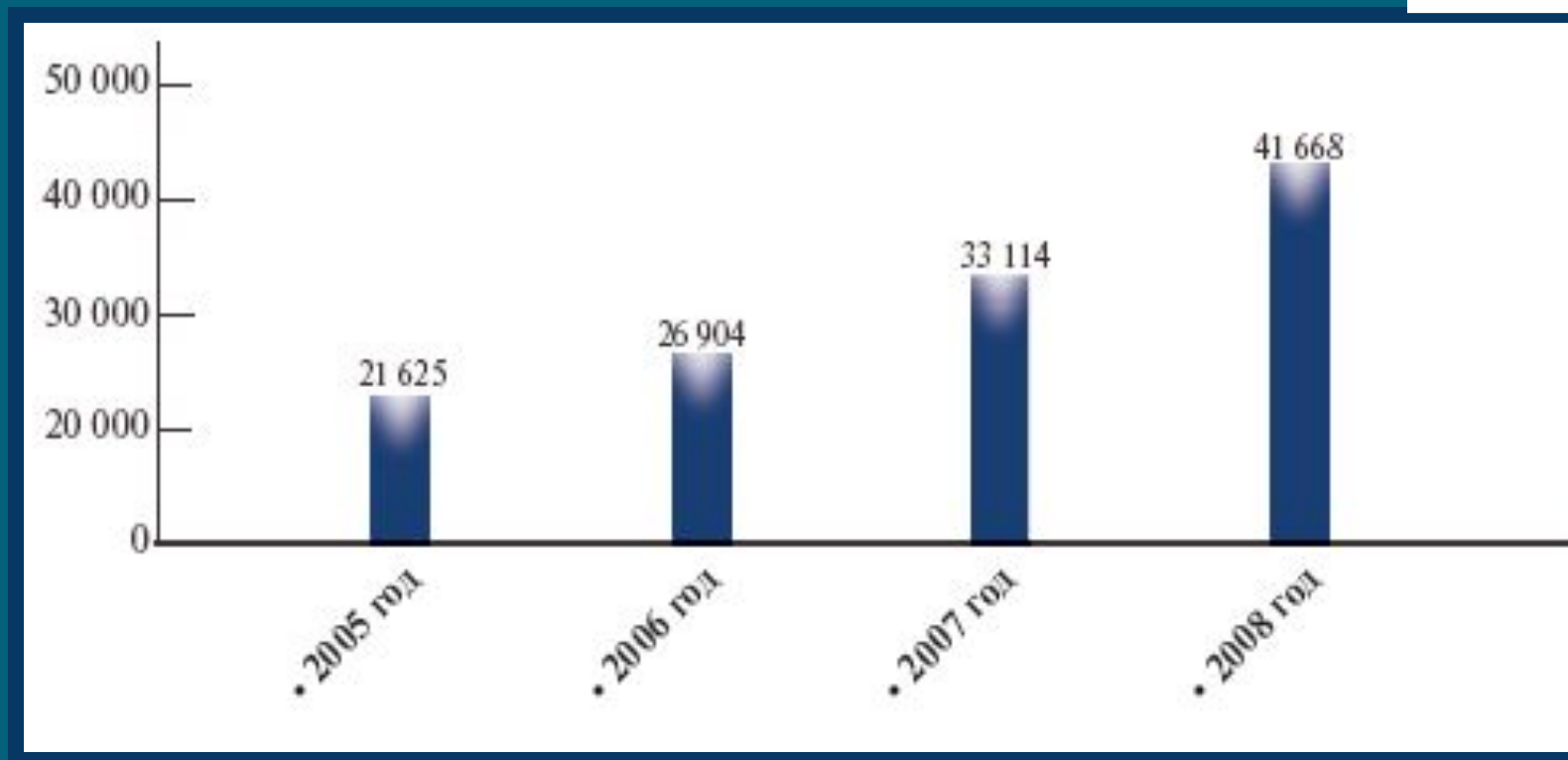
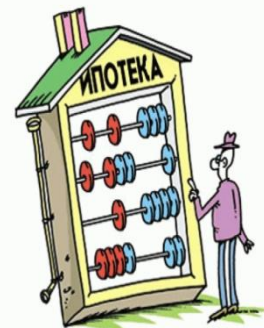
- ❖ определение стандартов и правил ипотечного кредитования и их разработка;
- ❖ оценка качества жилищных ипотечных кредитов, приобретаемых Агентством;
- ❖ анализ деятельности банков, продающих кредиты;
- ❖ покупка ипотечных кредитов;
- ❖ выпуск и продажа ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами.

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



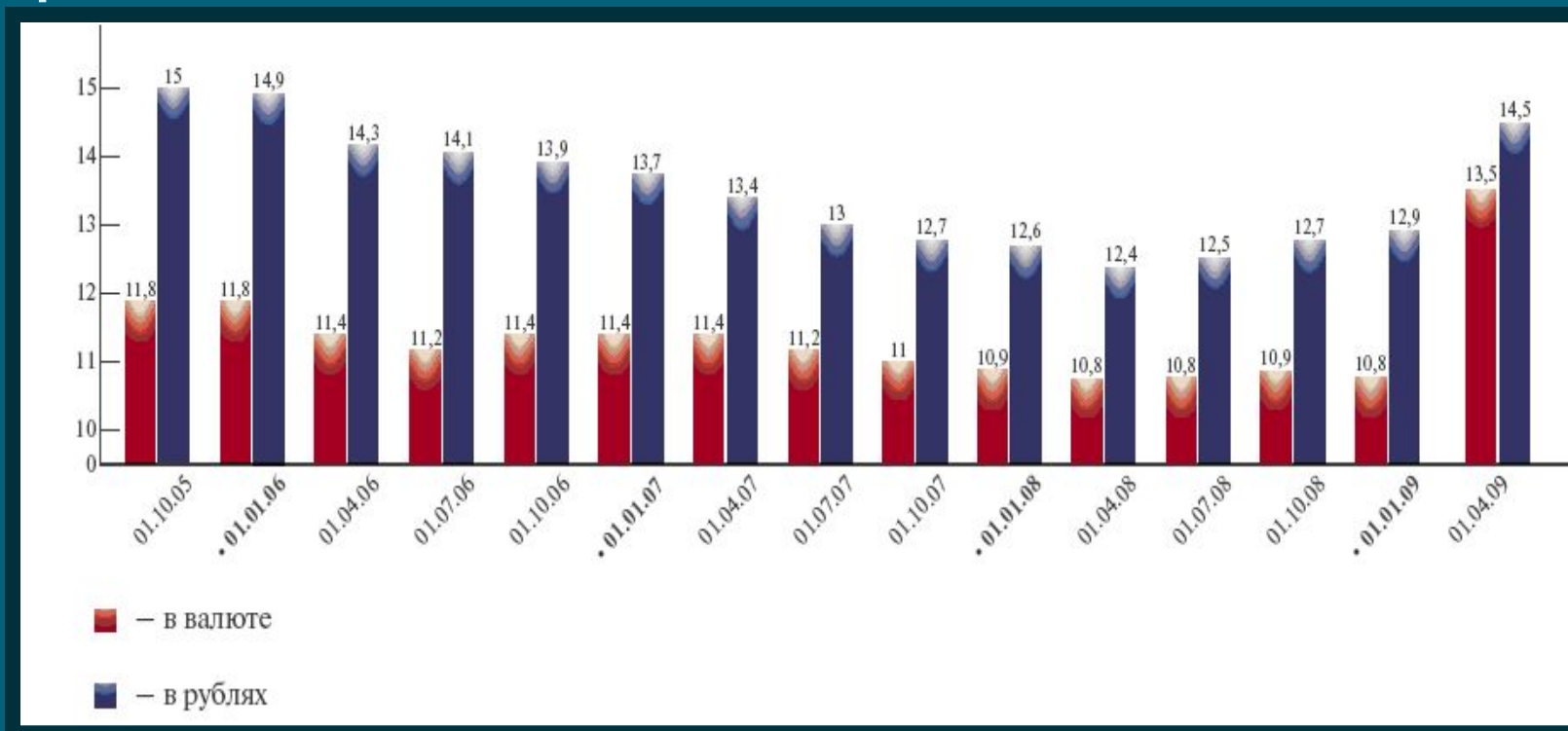
По данным отчетности по МСФО за 2009 год объем портфеля закладных АИЖК за год увеличился с 79,5 млрд. рублей до 99,17 млрд. рублей.

# Динамика номинального ВВП э 2005-2008гг., млрд.



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

# Динамика средневзвешанной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам,% (с 2005 по 2009г.)



**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 !

