



# *Ипотечное кредитование*

**Ипотечное кредитование** — долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружений.

Самый распространенный вариант использования ипотеки в России — это покупка физическим лицом квартиры в кредит.

Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру.

Отметим, что ипотека — это публичный залог. При ипотеке недвижимости, органы, регистрирующие сделки, делают соответствующие записи о том, что имущество обременено залогом.

Любое заинтересованное лицо может потребовать выписку из Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этой выписке, если имущество заложено, обязательно будет указано, что имеется обременение: залог. В России на ипотечном рынке активно работают не более ста банков, преимущественно московских. В ТОП-5 ипотечных банков согласно рейтингу «Русипотеки» уже на протяжении нескольких лет входят Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк

**Ипотечные банки** - специализированные банки, осуществляющие долгосрочное кредитование на под залог недвижимости.

**Преимущества ипотечного кредитования для банков:**

сравнительно низкий риск при выдаче кредитов, так как они обеспечиваются недвижимостью;  
долгосрочность кредитования освобождает банки от частных переговоров с клиентами;  
ипотечные кредиты обеспечивают банку вполне стабильную клиентуру;  
закладные могут активно обращаться на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск, продав закладную после выдачи кредита.

## **Недостатки ипотечного кредитования для банков:**

необходимость держать в штате узких специалистов-профессионалов — оценщиков недвижимости, которую представляют в залог, что увеличивает издержки банка;

долгосрочное отвлечение денежных средств; большая длительность срока, на который предоставляется кредит, является большой угрозой предстоящей прибыли банка, так как очень трудно спрогнозировать на десятилетия вперед динамику рыночных процентных ставок.

Основными документами для получения кредита, которые определяют взаимоотношения кредитора и заемщика, являются кредитный договор и договор о залоге.

**Кредитный договор** определяет цель получения ссуды, срок и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструменты кредитования (процентная ставка, условия и периодичность ее изменения), условия страхования ссуды, способ и форма проверки обеспеченности и целевого использования кредита, санкции за нецелевое использование и несвоевременный возврат ссуды, размер и порядок уплаты штрафов, порядок расторжения договора, дополнительные условия по соглашению кредитора и заемщика.

**Ипотечный договор** определяет форму, размер и порядок залогового обеспечения кредита.

## Залог по ипотеке

Развитие ипотеки предполагает существование специфических видов ценных бумаг — закладных и ипотечных облигаций.

Закладная — это юридический документ о зкладе (залоге) объекта недвижимости, который удостоверяет отдачу объекта в обеспечение обязательств под кредит.

Объект залога — недвижимое имущество, служащее обеспечением обязательств заемщика.

Объект кредитования — конкретная цель, для достижения которой предоставляется ссуда.

Таким образом, возможны различные варианты сочетаний объекта залога и объекта кредитования. Например: ссуда на строительство жилья под залог земельного участка.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам

**По объекту недвижимости:**

Земельные участки;

предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

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

воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.



## **По целям кредитования:**

приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;

приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.

## **По виду кредитора:**

банковские и не банковские ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов

## По виду заемщиков:

как субъектов кредитования: кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

кредиты могут предоставляться сотрудникам банков, сотрудникам фирм — клиентов банка, клиентам риэлторских фирм и лицам, проживающим в данном регионе, а также всем желающим.

**Риэлтор** (от англ. *realtor*, произносится [риэлтэр]), **риэлторская фирма** или **агентство недвижимости** — индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, профессионально занятое посредничеством жилой недвижимости путём сведения партнёров по сделке и получения комиссионных.

## Права и обязанности заёмщика

Приобретая квартиру при помощи ипотеки, гражданин становится собственником этого жилья. Однако его права как владельца ограничены, потому что данное помещение является залогом. Должник имеет право регистрировать членов своей семьи, а также завещать. Но при этом нужно помнить, что наследник получит не только квадратные метры, но и ваши обязательства.

Разрешение кредитора/владельца закладной необходимо в том случае, если:  
планируется оформить постоянную регистрацию на членов семьи,  
есть желание сделать перепланировку,  
заёмщики предполагают сдать жилье в аренду.

## Факторы, от которых зависит сумма кредита

Сумма ипотечного кредита, которую вы можете получить, зависит от:

- размера вашего дохода
- срока кредитования;
- стоимости приобретаемой недвижимости;
- первоначального взноса.



Платеж по кредиту не может превышать определенной доли ваших доходов, как правило, это 40-50 % (соотношение платеж/доход).

- При этом из ваших доходов предварительно вычитаются налоги и расходы по уже имеющимся финансовым обязательствам (платежи по ранее полученным кредитам, займам, ссудам, алименты и т. д.).
- Многое зависит от программы самого банка, объекта займа: первичный, вторичный рынок, загородная недвижимость или просто земля.
- При расчете конкретных характеристик ипотечного кредита также нужно учитывать условия выдачи кредита, предусматривающих различные схемы погашения.

## Основные формы погашения:

с постоянной, фиксированной процентной ставкой — «обычная ипотека» или ипотека с равномерными платежами и постоянным размером отчислений (такая форма предоставления кредита выигрышная для заёмщиков при росте процентных ставок и уровня инфляции и для кредиторов при их снижении);

фиксированная процентная ставка и растущие платежи позволят должникам выкупить часть заложенного имущества быстрее, чем при равномерном погашении;

переменная ставка (процентная ставка закладных привязывается к другим рыночным процентным ставкам и корректируется в соответствии с их

## Участники ипотечной системы

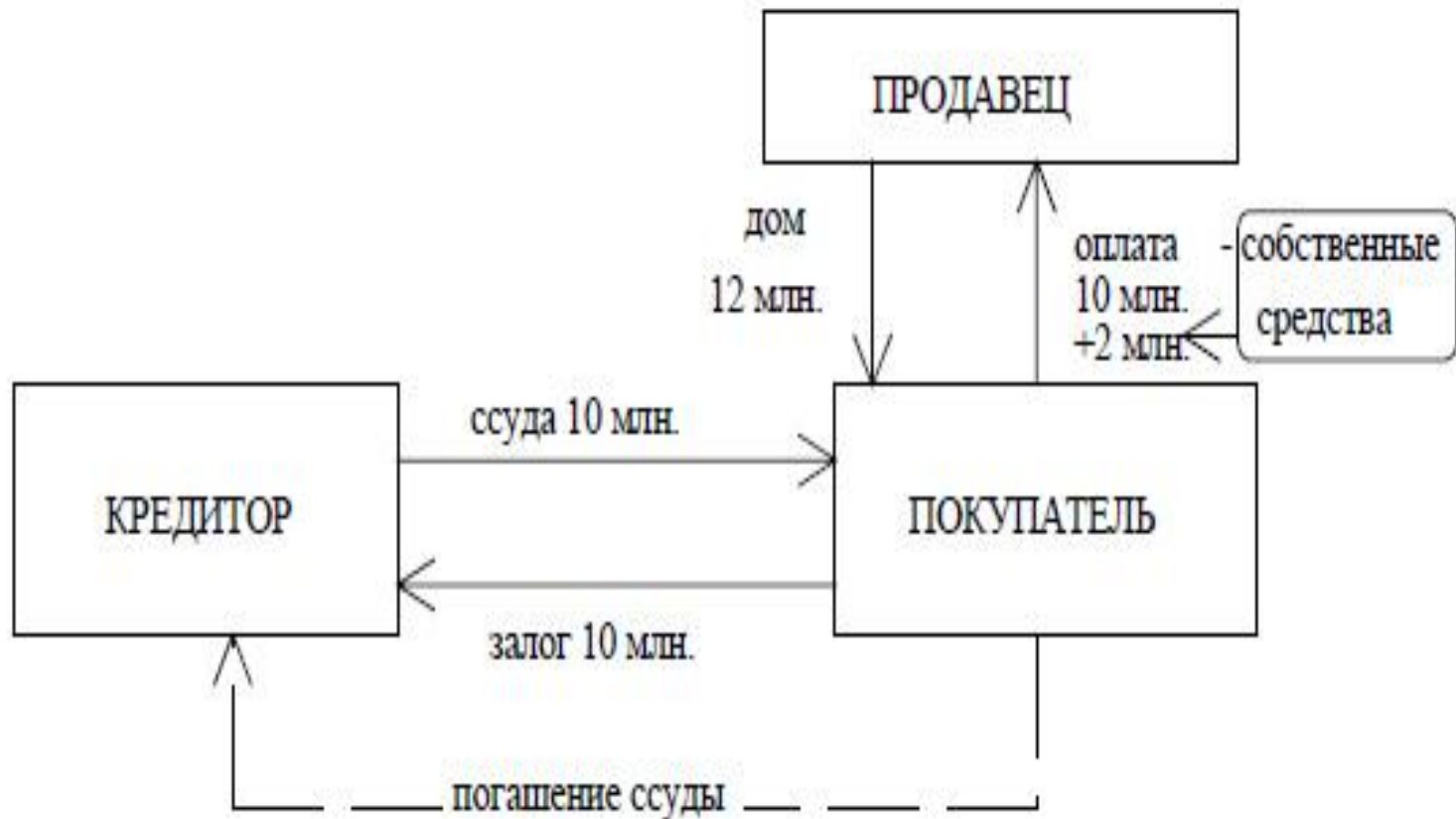
банки, которые осуществляют проверку платёжеспособности заёмщика;

оценочные компании, оценивающие рыночную стоимость квартиры;

страховые компании, которые обязаны страховать риски, возникшие в ходе ипотечного кредитования;

ипотечные брокеры, помогающие выбрать заёмщику наиболее подходящую программу кредитования.

# Схема ипотечной ссуды



СРОК - 10 лет

СТАВКА % - 12 % в год



## Основные тенденции

Повышение процентных ставок

Ужесточение требований к заемщикам

Снижение конкуренции

Развитие социальной ипотеки

Увеличение выдачи ипотеки на  
первичном рынке



Портал Urbanus.ru и Аналитический центр Компании Est-a-Tet составили рейтинг банков по объемам выданных ипотечных кредитов на территории РФ за первое полугодие 2013 года.

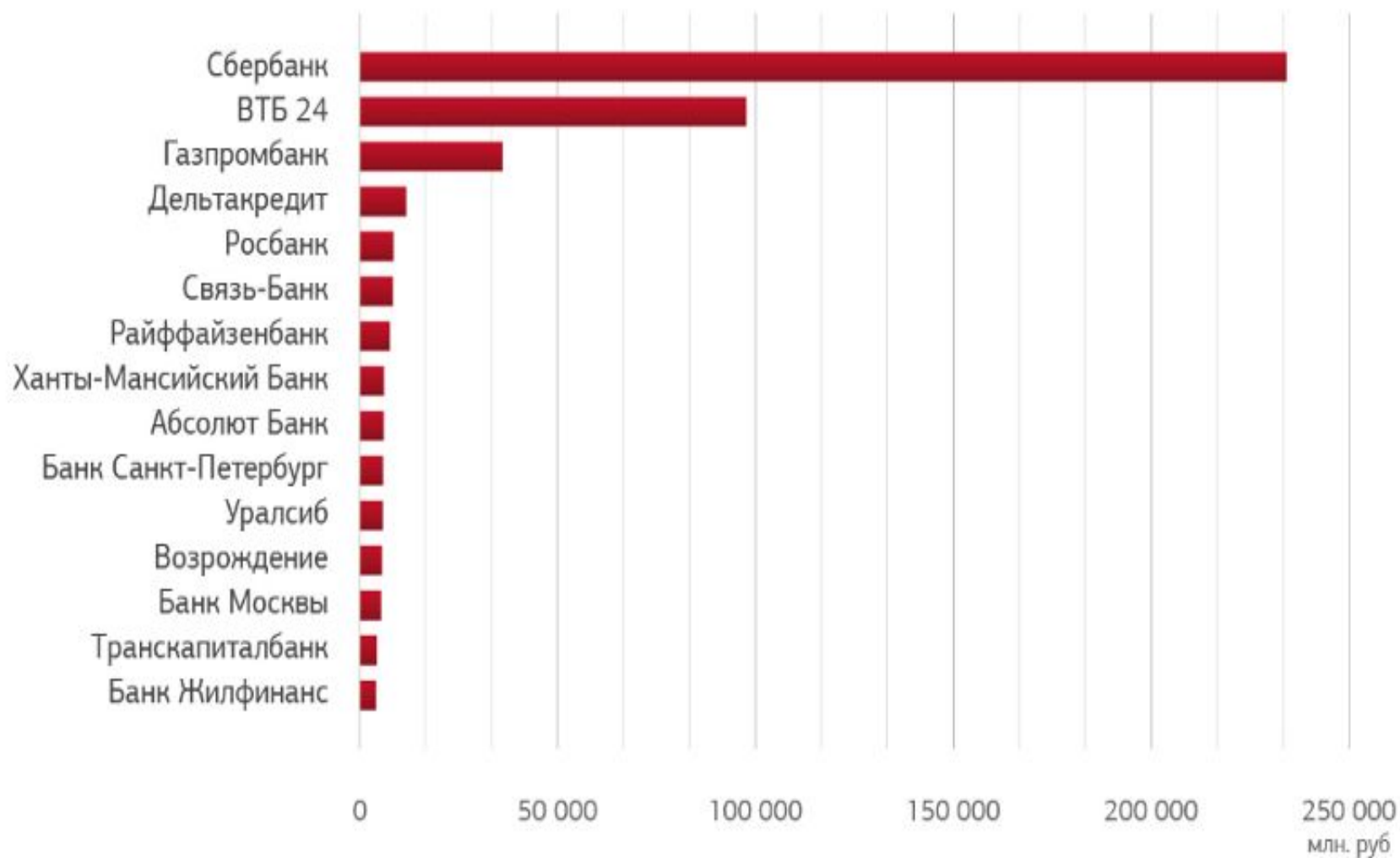


Таблица «Рейтинг ипотечных банков по объёму выданных кредитов. Сравнительный анализ по итогам первого полугодия 2014 и 2013 годов» (версия Русипотеки)

Банк	Итоги 2014 года, млн руб.	Прирост, %	Банк	Итоги 2013 года, млн руб.
1. Сбербанк	920 982	46	1. Сбербанк	629 761
2. ВТБ 24	350 718	44	2. ВТБ 24	243 336
3. Газпромбанк	63 262	-19	3. Газпромбанк	78 198
4. Россельхозбанк	53 832	93	4. Дельтакредит	28 135
5. Банк Москвы	33 796	130	5. Связь-Банк	17 906
6. Дельтакредит	32 936	17	6. Росбанк	17 606
7. Связь-Банк	23 974	34	7. Райффайзенбанк	17 200
8. Росбанк	19 069	8	8. Банк Москвы	14 706
9. Абсолют Банк	16 048	21	9. Возрождение	14 454
10. Банк Санкт-Петербург	15 595	24	10. Уралсиб	13 388

# Ипотечный кредит в России

**1754** год — точка отсчета российской ипотеки.

Именно тогда, благодаря инициативе графа Петра Ивановича Шувалова, появились первые государственные кредитные учреждения — дворянские банки.

**1860-е гг** — возникли новые ипотечные учреждения, основанные на капиталистических принципах функционирования

**конец 1880-х гг.** — сложилась система ипотечного кредита, просуществовавшая до 1917 г.

**1992** год — принят закон «О залоге»

**1994** год — вышел Указ Президента РФ Б. Н. Ельцина «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищного строительства», согласно которому в регионах начали формироваться местные внебюджетные фонды.

**1997 год** — по инициативе российских депутатов и конгрессменов США в Госдуме была создана комиссия по развитию ипотечного кредитования в России. Было создано открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010 для выполнения задач по формированию и развитию системы ипотечного жилищного кредитования в России в рамках федеральной целевой программы «Свой дом»

**1998 год** — принят закон «Об ипотеке»

**2000 год** — по инициативе депутатов Государственной думы и операторов ипотечного рынка была учреждена Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ). Главная задача МАИФ — обеспечивать взаимодействие с властями всех уровней в целях участия своих членов в формировании и проведении государственной политики на рынке доступного



**2002—2003 гг.** - формирование двухуровневой модели ипотечного рынка. На первом уровне — коммерческие банки, выдающие ипотечные кредиты гражданам. На втором — АИЖК, выкупающее у банков закладные на эти кредиты и таким образом выполняющее функции рефинансирования системы.

**2010 год** — утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года»



## Роль ипотеки в экономике

Ипотечное кредитование является неотъемлемым элементом рыночной экономики. Отражая закономерности развития мирового банковского хозяйства, оно является одним из приоритетных инструментов развития бизнеса.

### Ипотека и кризисы

Мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование способствовало

возрождению промышленности,  
оздоровлению банковской системы, преодолению  
безработицы и, в конечном итоге, выходу из кризиса

Соединенных Штатов Америки — в 30-е годы, Канады и Германии — в 40-50-е годы, Аргентины и Чили — в 70-80-е годы, а также ускорению проведения экономических реформ в целом ряде стран.

Определенные надежды на ипотеку в качестве инструмента решения жилищной проблемы



## Ипотека и реальный сектор экономики

Развитие ипотечного бизнеса позитивно отражается на функционировании реального сектора экономики— промышленности, строительства, сельского хозяйства и т.д.

Как показывает мировая практика, распространение ипотечного кредитования как **эффективного способа финансирования капитальных вложений** может способствовать преодолению инвестиционного кризиса.

## Ипотека и банковская система

Ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для развития банковской системы страны.

Ипотека — это важнейший инструмент, обеспечивающий возвратность кредита. Ипотечный кредитный институт, действующий в рамках системы ипотечного кредитования, является относительно устойчивым и рентабельным субъектом экономической деятельности. Поэтому, чем больше в банковской системе таких кредитных институтов, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе страны в целом.

## **Ипотека и социальное благополучие**

Ипотечное кредитование, отвлекая денежные средства из текущего оборота во внутреннее накопление, в некоторой степени способствует снижению инфляции.

В современных условиях повышается значение ипотеки для социального развития общества.

**Жилищное ипотечное кредитование** способствует обеспечению граждан доступной частной жилой собственностью, являясь мощным фактором формирования среднего класса общества.

Актуальность жилищного ипотечного кредита обусловлена тем, что его использование позволяет разрешить противоречия:

между высокими ценами на недвижимость и текущими доходами населения;

между денежными накоплениями у одной группы экономических субъектов и необходимостью их использования у другой.

Отсутствие в нашей стране в течение 70-и лет института частной собственности на недвижимое имущество и института ипотеки привело к негативным последствиям — в значительной степени утерян опыт организации ипотечного кредитования как на уровне кредитного учреждения, так и на уровне государства в целом.

Если раньше практически единственной возможностью улучшить жилищные условия было получение государственного жилья, то сегодня эта проблема в основном решается гражданами через приобретение или строительство жилья за счёт собственных сбережений.

Ограниченность бюджетных ресурсов сосредоточила внимание государства на решении жилищных проблем лишь отдельных групп населения. Однако основная его часть в настоящее время не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений.

## Создание системы ипотечного кредитования

позволит сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;

обеспечит взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банков, финансовых, строительных компаний и предприятий стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

