

Ипотечное кредитование в РФ

*Подготовила студентка 5ак.гр., III МЭО
Карева Александра*

Ключевые понятия

- **Ипотека** — это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.
- **Ипотечный кредит** — это кредит, обязательства по возвращению которого обеспечены залогом недвижимого имущества (ипотекой).
- Ипотека – это **публичный залог**.

Американская модель

- **Двухуровневая схема ипотечного кредитования**, при которой ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке, **переуступаются специализированным ипотечным агентствам**, которые секьюритизируют их путем выпуска ценных бумаг.
- В США ставки по ипотечным ценным бумагам лишь незначительно выше ставок по государственным ценным бумагам.

Немецкая модель

- Одноуровневая схема ипотечного кредитования: банк, который выдал ипотечный кредит, самостоятельно выпускает ценные бумаги облигационного типа.
- Деятельность ипотечных банков ограничена узким перечнем низкорискованных операций.
- Система контрактных стройсбережений

Ипотечное кредитование в России

- Российская система ипотечного кредитования развивается по американской модели на протяжении практически 10 лет.
- Федеральное Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и зависимые от него региональные Агентства – созданы Правительством для развития ипотеки в России.
- Доля ипотечного кредитования в ВВП России составляет около 1% (аналогичные показатели в США 55% и стран Евросоюза - более 30%).

Динамика предоставления ипотечных кредитов в 2012 г.

- Российский ипотечный рынок растет очень быстро: в 2012 г. было выдано 544 968 ипотечных кредитов на общую сумму 801,3 млрд руб., что в 1,4 раза превышает уровень аналогичного периода 2011 г.
- В 2011 г. доля сделок на рынке жилья с использованием ипотечных кредитов составляла 10,5%, а по итогам 2012 г. этот показатель оценивается минимум в 18%
- Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в начале 2011 г. составила 12,1%, к концу 2012 г. выросла до 12,5%.

Особенности ипотечного кредитования в России

- Основа ипотечного кредитования в России - получение гражданами субсидий на приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке.
- Преимущественная часть отечественных кредитно-финансовых учреждений неохотно соглашается выдавать кредиты, когда речь идет о жилье, которое находится на стадии строительства.
- Возрождение "экзотического" ипотечного сектора - финансирование кредитно-финансовыми организациями определенных долей недвижимости, в частности речь идет о комнатах, квартирах, а также о гаражах и даже машиноместах.
- В России домохозяйства используют ипотеку не только для улучшения жилищных условий, но и для того, чтобы обезопасить имеющиеся у них накопления.

Государственное субсидирование ипотеки

Ипотека для молодой семьи

**Ипотека с материнским
капиталом**

Ипотека для военных

Ипотека для госслужащих

Ипотека при рождении ребенка

Ипотека многодетным семьям

Ипотека молодым учителя

Социальная ипотека

Ипотека в Регионах

- ✓ Регулируется постановлениями правительства и законами субъектов + долгосрочными целевыми программами.
- ✓ Существует несколько вариантов субсидирования ипотеки:
 - дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту;
 - предоставление субсидии на часть стоимости ипотечного жилья;
 - продажа государственного жилья в кредит по льготной цене.
- Планы Правительства:
к 2020 году ипотека должна стать доступной для более чем 50% семей (сейчас — 26%).

Проблемы

- ✓ Высокие процентные ставки по кредитам, замедляет развитие рынка
- ✓ Сегодня две трети выданных ипотечных кредитов обеспечены банками с государственным участием. Для развития рынка необходимо увеличение доли частных банков.
- ✓ Решение:
 - расширять объемы инвестиций в ипотечные ценные бумаги (ИЦБ), выпущенные банками
 - Мультиоригинаторские сделки по **секьюритизации ипотечных кредитов**

Динамика благосостояния российских домохозяйств

- Если опираться только на оценку дохода, в 2011 году к среднему классу — а это основная категория покупателей жилья — можно было отнести 28% домохозяйств (по другим оценкам - только 19%).
- Динамика структуры среднего класса указывает на то, что специалисты и менеджеры рыночного сектора сейчас замещаются госчиновниками, силовиками и бюджетниками

Демографические риски для рынка

- На российской возрастно-половой пирамиде виден огромный провал в возрастах до 20 лет, который в ближайшие 10 лет передвинется в демографически и экономически ключевые возраста от 20 до 30 лет, а в следующие 10 лет — в не менее важную группу от 30 до 40 лет.
- Рост доли людей старше 60 лет (от 18% сейчас до 25% к 2030 году) повлечет за собой заметный рост социальных расходов и налогов на работающих, а значит, **снижение спроса на недвижимость со стороны трудоспособного населения.**
- В обществе растет позитивное отношение к проживанию в арендном жилье до момента рождения детей, или до того порога, после которого платеж за аренду становится сопоставим с платежами за кредит.

Прогнозы на 2013 г.

средневзвешенный
уровень годовой
ставки к концу 2013 г.
по ипотечным
кредитам в России
составит 13–13,5%;

снизятся темпы
роста объемов
выдачи ипотеки в
РФ (до 15–20%)

сохранятся жесткие
требования банков к
платежеспособности
потенциальных
заемщиков

общее число
заемщиков вырастет
в 2013 г.
незначительно
(максимум на 10%)

повысятся
требования банков к
величине
первоначального
взноса

основными
участниками
ипотечного рынка
останутся госбанки
(кредиторы) и
госчиновники
(кредитополучатели)

Необходимые меры

**добросовестная
конкуренция на
банковском рынке**

**повышение
прозрачности на
рынке
строительства
жилья**

**программы
денежной
поддержки
государством
ипотечного
кредитования
определенных групп
населения**

**развитие сегмента
ипотечных ценных
бумаг**

**повышение
финансовой
грамотности
населения**