

# Ипотечный кредит

Организация отдельных видов кредита (11.3)

Подготовила: студентка ИОМ  
Антикризисное управление 3-1  
Климова Ирина

**Ипотечный кредит** – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости



Непосредственная выдача ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению



Продажа ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), (Обеспечение дополнительных привлеченных ресурсов для кредитования)

# Особенности ипотечного кредитования

- ▶ Выдаётся на длительный срок
- ▶ Процентная ставка обычно ниже, чем по другим видам кредитов
- ▶ Обычно банк выдвигает к заёмщику ипотечного кредита менее жёсткие требования, чем при других видах кредитования
- ▶ Погашение ипотечного кредита часто осуществляется равными платежами — аннуитетами



## Основные тенденции

- ❖ Повышение процентных ставок
- ❖ Ужесточение требований к заемщикам
- ❖ Снижение конкуренции.
- ❖ Развитие социальной ипотеки.
- ❖ Увеличение выдачи ипотеки на первичном рынке

# Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ



- ▶ недостаточная ресурсная база банков
- ▶ низкий платежеспособный спрос на недвижимость
- ▶ отсутствие у банков опыта размещения средств на сроки более года
- ▶ высокая инфляция

Привлечение  
финансовых средств  
граждан РФ

## Жилищный сертификат

- особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на:

- ❖ приобретение при условии приобретения пакета жилищных сертификатов
- ❖ получение от эмитента индексируемой номинальной стоимости жилищного сертификата

# Объекты кредитования и вид кредита

Объект кредитования	Вид жилищного кредита
Приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство	Земельный
Строительство (реконструкция) жилья	Строительный
Приобретение жилья	Кредит на приобретение жилья

До полного погашения суммы основного долга и процентов по ссуде заемщик не имеет права без письменного согласия банка продать или переуступить имущественные права на недвижимое имущество третьему лицу

# Нарушение ипотечного договора



- ▶ Если клиент не может выплачивать, помимо основной задолженности накапливается штраф, это оговорено в договоре. Примерно к сумме основной задолженности ежедневно накапливается 0.1 – 0.2%.
- ▶ Банк может настаивать на досрочном погашении, либо подается заявление в суд, чтобы вернуть долг клиента в виде его собственности.

