

Ипотечное кредитование



Ипотека – способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Ипотека предполагает полную или частичную выплату арендной платы в форме процентов по ипотечному кредиту, в чем и состоит сущность залога: земли, жилой и любой другой недвижимости, приносящей ренту (доход, не связанный с предпринимательской деятельностью).



Ипотечное кредитование населения в настоящее время является наиболее активно развивающейся банковской операцией и, одновременно, важным условием повышения качества жизни российских граждан. Развитие ипотечного кредитования является одним из приоритетных направлений Стратегии развития банковского сектора Российской Федерации.

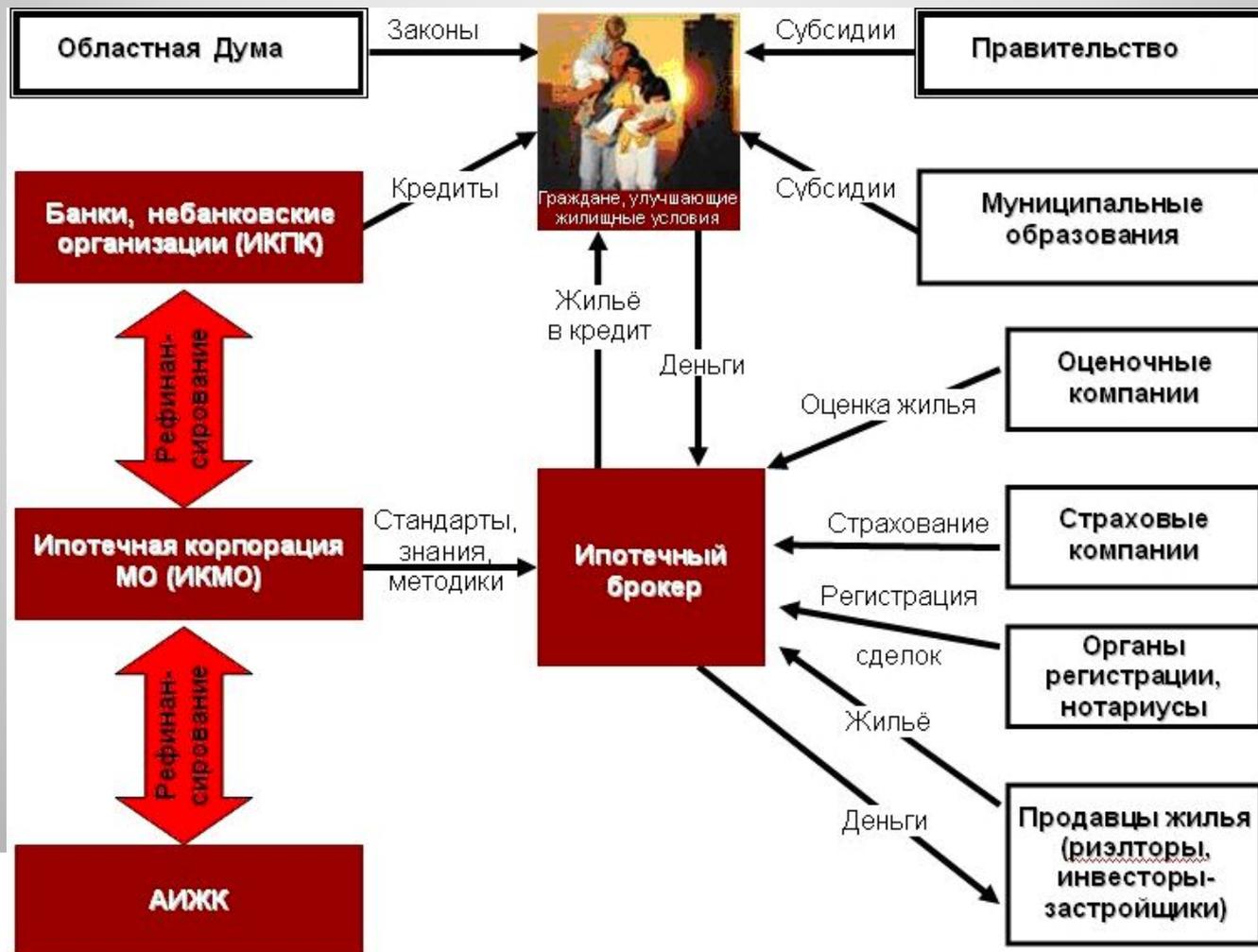
При этом сектор ипотечного кредитования в последнее время занимает все более заметное место среди услуг, предоставляемых банками населению.

Основные субъекты ипотечной схемы

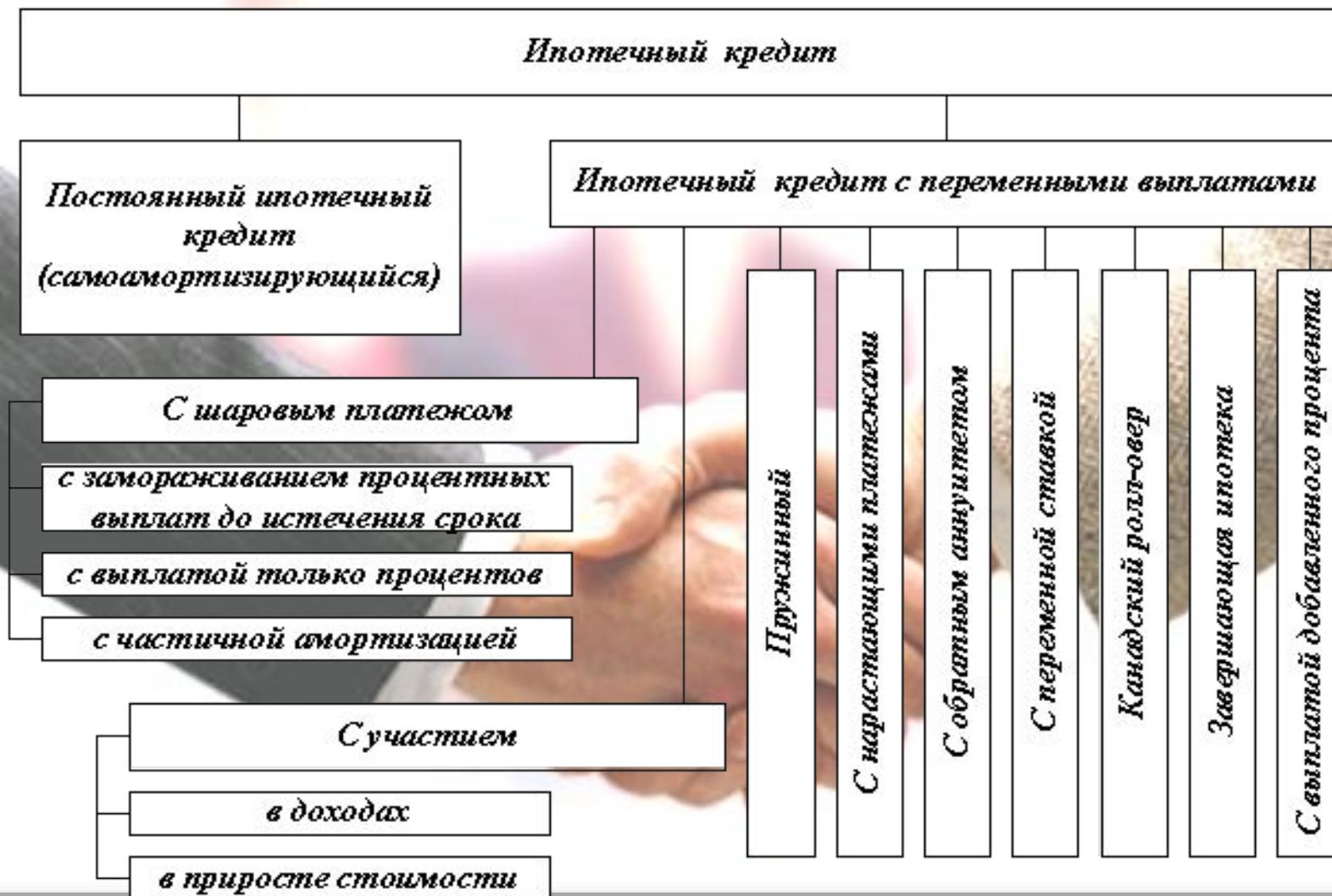
- Заемщик
- Кредитор
- Ипотечное агентство
- Инвесторы



Схема взаимодействия участников ипотечного кредитования



Виды ипотечных кредитов



Целями ипотечного кредитования Сбербанком РФ является приобретение, строительство (в т.ч. реконструкция старого жилого фонда), реконструкция, ремонт (в т.ч. отделочные работы) объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации. Объектами недвижимости, на которые предоставляются кредиты, являются расположенные на территории Российской Федерации:

- **квартира;**
- **жилой дом;**
- **часть квартиры или жилого дома, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат;**
- **дача;**
- **садовый дом;**
- **гараж;**
- **другие строения потребительского назначения;**
- **незавершенные строительством вышеуказанные объекты;**
- **земельный участок.**



Ипотечные кредиты Сбербанка России

валюта	мин. ставка	макс. сумма	макс. срок	цель кредита	первоначальный взнос
Гараж					
рубли	14.5%	-	до 30 лет	гараж/машиноместо	15%
доллары США	12.5%	-	до 30 лет	гараж/машиноместо	15%
евро	12.5%	-	до 30 лет	гараж/машиноместо	15%
Загородная недвижимость					
рубли	14%	-	до 30 лет	дом/коттедж с землей, строительство дома, земельный участок	15%
доллары США	12%	-	до 30 лет	дом/коттедж с землей, строительство дома, земельный участок	15%
евро	12%	-	до 30 лет	дом/коттедж с землей, строительство дома, земельный участок	15%
Приобретение готового жилья					
рубли	14%	-	до 30 лет	кв. на вторичном рынке	15%
доллары США	12%	-	до 30 лет	кв. на вторичном рынке	15%
евро	12%	-	до 30 лет	кв. на вторичном рынке	15%
Приобретение строящегося жилья					
рубли	14%	-	до 30 лет	кв. в строящемся доме	15%
доллары США	12%	-	до 30 лет	кв. в строящемся доме	15%
евро	12%	-	до 30 лет	кв. в строящемся доме	15%
Рефинансирование жилищных кредитов					
рубли	14.25%	-	до 30 лет	рефинансирование	0%
Строительство жилого дома					
рубли	14.5%	-	до 30 лет	строительство дома	15%
доллары США	12.5%	-	до 30 лет	строительство дома	15%
евро	12.5%	-	до 30 лет	строительство дома	15%

Пути оптимизации ипотечной деятельности Сберегательного банка РФ

Несмотря на лидирующие позиции Сбербанка РФ на рынке ипотечного кредитования РФ и его преимущества перед другими банками в методах и способах оценки суммарных активов существует ряд мер, направленных на оптимизацию его ипотечной деятельности.

Сбербанк России, являясь лидером рынка розничных услуг населению, не в полной мере использует возможности продажи пакетов комплексных услуг всем категориям граждан. Слабо реализуются конкурентные преимущества (собственная расчетная система, разветвленная сеть филиалов) и в работе Банка на рынке обслуживания юридических лиц. Имея значительные резервы роста, Банк способен в короткие сроки и без значительных затрат существенно увеличить свою долю на сегменте рынка ипотечного кредитования.

Сбербанк России обладает уникальными возможностями по одновременному продвижению набора услуг на всей территории России с меньшими затратами за счет консолидации расходов на внедрение новых технологий и проведение рекламных кампаний. Данное преимущество используется слабо, в Банке не сформирован системный подход к изучению проблем и потребностей клиента, отсутствуют отработанные программы тиражирования отдельных продуктов, единая служба маркетинга.

Повышение эффективности продаж массовых услуг и продуктов предполагает:

- стандартизацию и унификацию предлагаемых продуктов, включая комплекс организационных, информационных, финансовых и юридических процедур, объединенных единой технологией обслуживания клиента, в целях снижения трудозатрат и повышения качества обслуживания;
- управление продуктовым рядом, включая выделение перечня базовых услуг и продуктов универсального банка и замещение неэффективных продуктов и услуг, не пользующихся устойчивым спросом;
- проведение стандартной тарифной политики массовых продаж банковских продуктов и услуг.

Принципы развития ипотечного жилищного кредитования населения

- К настоящему времени в России сложились серьезные предпосылки для развития ипотеки: начинают формироваться рыночные отношения между субъектами ипотечных схем, развиваются региональные системы ипотечного жилищного кредитования. Немаловажным фактором является интерес и поддержка местных и федеральных органов власти. Таким образом, через два-три года можно рассчитывать на то, что в России выстроится отлаженная, лишенная юридических противоречий самофинансируемая система ипотечного кредитования, основанная на развитии рынка ипотечных ценных бумаг как неотъемлемой ее части.

Заключение

Развитие ипотечного кредитования – один из самых актуальных финансовых и социальных вопросов, стоящих перед нашей страной.

Ипотечная программа имеет большое значение для населения страны, поскольку она может обеспечить:

- повышение качества жизни россиян;**
- ускоренное воспроизводство рабочей силы, а следовательно, и повышение ее качества и производительности труда;**
- желание и возможность зарабатывать, повышать качество своей рабочей силы – рост платежеспособного спроса;**
- создание новых рабочих мест по всей технологической цепочке строительства жилья – землеустроителей, архитекторов, проектировщиков, градостроителей, строителей всех специальностей, рабочих мест в строительной индустрии; увеличение дорожного и энергетического строительства, а отсюда – рост ВВП темпами, которые установил Президент РФ В. В. Путин, возможность стерилизации денежной массы;**
- реформирование ЖКХ, т.е. строительство новой инфраструктуры по новым стандартам строительства жилья;**
- самое главное – решение демографической проблемы и увеличение рождаемости.**