

Потребительский кредит.
Ипотека.

Жизнь современного человека полна соблазнов. Если раньше люди по несколько лет стояли в очереди на квартиры, машины, как говорится

«наживали добро годами», то сегодня ситуация изменилась коренным образом. Можно взять кредит и удовлетворить все свои потребности разом.

Что это- дань моде, которая пришла к нам с Запада, или на самом деле действительно возможность решить все свои проблемы?

А может это просто желание быстро разбогатеть?

- **Реклама с предложениями о кредитах.**

- «Кредит за час»,

- «Кредит без залога и поручителей»и т.д.

С каждым годом количество людей, берущих кредиты, растет.

- Система кредитования касается всех сфер нашей жизни:

- хочешь хорошо отдохнуть – возьми кредит -
лети в любую точку мира на отдых,

- хочешь получить хорошее образование –
пожалуйста, кредит решит и эту проблему,
и еще очень много желаний способно
удовлетворить это популярное слово
«кредит».

- Если на Западе эта услуга уже прошла свой пик популярности, и люди относятся к ней скорее как к **необходимому и очень ответственному шагу**, то современная Россия переживает бум кредитования. Люди, берущие кредиты, не понимают всей ответственности, к которой обязывает эта услуга, а потому очень часто попадают в неприятные истории. Возникает ряд вопросов.
- Что такое кредит?
- Какие бывают кредиты?
- В каком банке стоит брать кредит?

- **Потребительский кредит** — кредит, предоставляемый непосредственно гражданам (домашним хозяйствам) для приобретения предметов потребления.

Такой кредит берут не только для покупки **товаров** длительного пользования (квартиры , мебель и т. п.), но и для прочих покупок (мобильные телефоны, бытовая техника, продукты питания). Он выступает или в форме продажи товаров с отсрочкой платежа, или в форме предоставления банковской ссуды на потребительские цели, в том числе через кредитные карты. При этом взимается довольно высокий процент.

Следует руководствоваться расчётом **полной стоимости кредита**

Ввиду вступившего с 1 июля 2007 года закона ЦБ все банки в РФ **должны раскрывать эффективные ставки по кредитам**. Другими словами, банки должны раскрывать полную стоимость своих кредитов с учётом всех дополнительных платежей и комиссий. Несомненно, этот факт защищает интересы заёмщиков. Перед тем, как заключить договор, **клиент имеет полную информацию обо всех платежах по кредитному договору, о размерах комиссий и сроках уплаты**, что позволяет рассчитать свои финансовые возможности для грамотного приобретения товара в кредит.

Виды потребительских кредитов

- Потребительский кредит на неотложные нужды.

Наиболее универсальный вид потребительского кредита, предоставляемый банками физическим лицам. Понятие "неотложные нужды" может толковаться потенциальным заемщиком предельно широко. Это позволяет, в принципе, не оглашать (и не указывать в кредитном договоре) истинные причины, побудившие его к обращению за кредитом.

- **Потребительский единовременный кредит.** Другой популярный вид потребительского кредита. Такой кредит носит универсальный характер и может быть предоставлен практически любому дееспособному гражданину, правда, в пределах установленного банком размера, который он рассчитывает на основе оценки платежеспособности заемщика.

- **Потребительский возобновляемый кредит.** Иногда его еще называют кредитом с отсрочкой предоставления кредитуемых средств. Его суть заключается в том, что заемщик может получить средства не сразу, а в течение определенного периода, в течение которого он может рассчитывать на предоставление суммы, предварительно обговоренной с банком.

- Потребительский кредит на недвижимость. Отличие этого кредита от ипотечного в том, что в потребительском кредите на недвижимость приобретаемое жилье не служит залогом для банка.

- **Кредит на приобретение товаров.**

Как правило, такой кредит заемщики получают прямо в торговой организации (магазине, торговом центре и т. п.), реализующей те или иные потребительские товары, которая, в свою очередь, предварительно заключила соответствующий договор с банком.

- Потребительский кредит на платные услуги.

Предоставляется заемщикам, желающим воспользоваться платными услугами. Услуги могут быть разные: медицинские, образовательные, туристические и др.

- Потребительский доверительный кредит.

Так называемый кредит для добросовестных заемщиков. Если вы уже брали кредит и добросовестно погасили его, вам имеет смысл обратиться за повторным кредитом в этот же банк. У многих банков есть специальные программы для кредитования добросовестных заемщиков, которым после соблюдения минимальных формальностей предоставляется так называемый доверительный кредит.

- Потребительский кредит для молодых семей.

Суть кредита понятна из его названия. Заемщики должны состоять в зарегистрированном браке и пребывать в возрасте не старше 28-30 лет. Такие кредиты могут быть и целевыми и универсальными.

- Потребительский пенсионный кредит.
Многоцелевой кредит,
предоставляемый только гражданам,
достигнувшим пенсионного возраста и
продолжающим при этом работать.

- Потребительский кредит под залог материальных ценностей.
- Или другое его название - ломбардный кредит. Основная особенность в том, что при принятии решения о предоставлении такого кредита не учитывается платежеспособность заемщика, поскольку он передает в залог банку, принадлежащие ему материальные ценности.

По срокам кредитования
потребительские кредиты
подразделяют на:

- Краткосрочные (до 1года)
- Среднесрочные (от 1 года до 5 лет)
- Долгосрочные (свыше 5 лет)
- Смотря на какой срок и какая сумма выдается, формируется процентная ставка, сумма комиссий за пользование

- По принципу обеспечения – бывают **обеспеченные** (требуется поручительство сторонних лиц или залог) и **без обеспечения** (сумма кредита меньше, чем у кредита с обеспечением, требуется больше документов и так далее).

- **Минусы**

- процент по кредиту увеличивает стоимость вещи;
- самым существенным психологическим недостатком покупки в кредит можно назвать истечение периода первоначального удовольствия от покупки в то время, как платежи по кредиту необходимо платить ещё много месяцев;
- велик риск заплатить кредитному учреждению гораздо большую сумму за пользование кредитом, чем кажется на первый взгляд — зачастую банки в России маскируют реальную процентную ставку.

- **Плюсы**

- покупка в кредит спасает от возможности подорожания товара в будущем;
- покупка в кредит спасает от возможности исчезновения товара с прилавков;
- покупка в кредит позволяет купить на месте товар нужной модификации, при условии, что он есть в наличии;
- покупка в кредит позволяет купить вещь в момент её наивысшей актуальности для покупателей;
- покупка в кредит позволяет оплачивать товар несущественными платежами на протяжении нескольких месяцев.

- **Ипотека** — это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

- Следует различать понятия ипотека и ипотечное кредитование , при котором кредит выдаётся банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

- **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

- **Ипотечный кредит в России**

- **История**

- 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 «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 в области развития рынка доступного жилья.
- 2002—2003 гг.- формирование двухуровневой модели ипотечного рынка. На первом уровне — коммерческие банки, выдающие ипотечные кредиты гражданам. На втором — АИЖК, выкупающее у банков залладные на эти кредиты и таким образом выполняющее функции рефинансирования системы.
- 2010 год — утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года»

- **Текущая ситуация**
- По данным агентства «Эксперт РА» объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2012 года составит рекордные 1,1 триллиона рублей.
- Как отмечают эксперты, в первом полугодии объем рынка ипотеки составил 430 миллиардов рублей, что на 57 процентов превосходит результаты аналогичного периода прошлого года.
- По мнению аналитиков, устойчивый рост рынка был обеспечен невысокими ставками, выходом на рынок новых игроков и увеличением темпов жилищного строительства