



Ипотека и ипотечный кредит.

Что это такое?

Ипотека

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.

Ипотекой является также залог уже существующего недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

Ипотечное кредитование

Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (зalog) банку как гарантия возврата кредита.

Законы

- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
- Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 "Жилищный кодекс Российской Федерации"
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
- Федеральный закон №218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. "О кредитных историях"
- Постановление Правительства №285 от 13 мая 2006 г. "Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 гг.

Особенности ипотеки

- кредит выдается на длительный срок (до 50 лет)
- процентная ставка по ипотечному кредиту ниже, чем по другим видам кредитов
- заемщик ипотечного кредита должен иметь в наличии так называемый «первоначальный взнос» — часть стоимости недвижимости, приобретаемой без учета ипотечного кредита (хотя в некоторых банках это условие не обязательно)

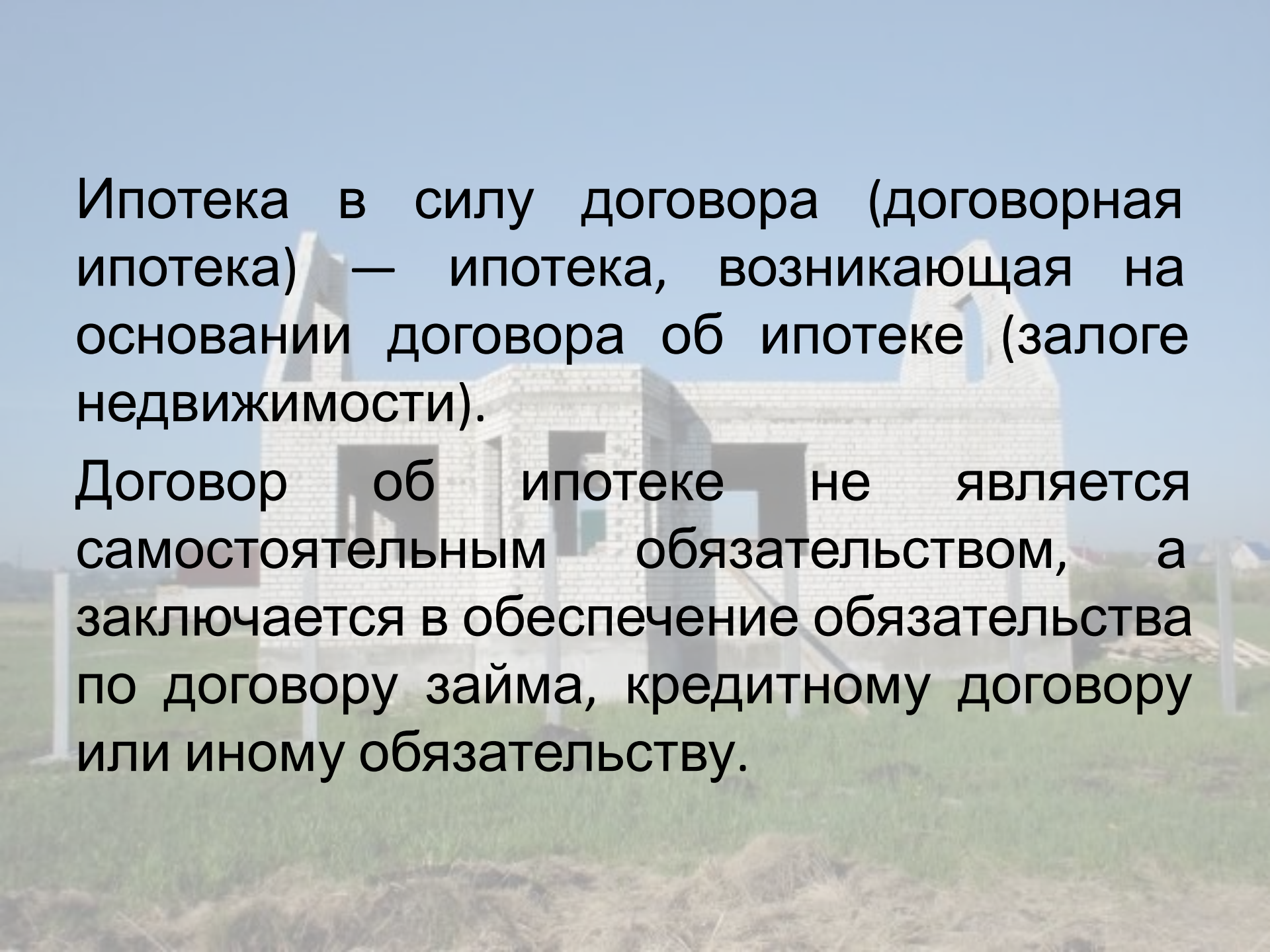
- размер первоначального взноса обычно влияет на процентную ставку кредита и варьируется от 0 % до 70 % стоимости ипотечной недвижимости
- банк выдвигает к заемщику ипотечного кредита ряд специальных требований: о подтверждении дохода, о наличии непрерывного стажа работы и пр.
- обязательными участниками ипотечного кредитования являются страховые и оценочные компании, которые обеспечивают банку безопасность сделки

Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

Ипотека в силу закона (легальная ипотека) — ипотека, возникающая при наступлении определенных фактов, указанных в законе, независимо от волеизъявления сторон в отношении возникновения ипотеки, при переходе права собственности на объект недвижимости от одного лица к другому, точнее при приобретении данного права новым собственником, но при обязательном наступлении определенных законом фактов.

Ипотека в силу закона возникает в следующих пяти основных и распространенных случаях:

- Приобретение жилых домов, квартир, земельных участков с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа.
- Строительство жилых домов, зданий, сооружений или квартир с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа.
- Продажа в кредит.
- Рента.
- Залог имущественных прав.



Ипотека в силу договора (договорная ипотека) — ипотека, возникающая на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости).

Договор об ипотеке не является самостоятельным обязательством, а заключается в обеспечение обязательства по договору займа, кредитному договору или иному обязательству.

Предмет ипотеки

- земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 Закона об ипотеке;
- предприятия, а также 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 и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Андеррайтинг

Андеррайтинг — оценка возможностей клиента по обслуживанию выданного ипотечного кредита, то есть расчет суммы кредита, который заёмщик сможет выплатить, с учетом особенностей самого заёмщика (тип трудоустройства, ежемесячный доход и возможность его подтверждения, наличие созаёмщиков или поручителей, состав семьи, наличие несовершеннолетних иждивенцев, др.).

Процедура андеррайтинга

- П/Д - Платеж/Доход отношение платежей по кредиту к доходу заемщика за соответствующий период
- О/Д - Обязательства/Доход отношение обязательных расходов заемщика к общему совокупному учитываемому доходу
- К/З - Кредит/Залог отношение суммы запрашиваемого кредита к стоимости приобретаемого имущества
- К/Л - Кредит/Ликвидационная стоимость отношение суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества

Для каждой банковской ипотечной программы эти коэффициенты заранее утверждены, но в некоторых случаях могут корректироваться (например, по возрасту, нестандартному объекту кредитования, по способу подтверждения дохода и т. д.). П/Д, О/Д и К/З могут варьироваться в зависимости от субъекта РФ, предпочтений того или иного банка и размеров средней оплаты труда.

- П/Д = не более 40 %
- О/Д = не более 60 %
- К/З = не менее 30 % и не более 90 %

Комиссия за выдачу ипотечного кредита

Комиссия за выдачу ипотечного кредита в среднем по рынку составляет 1 - 1,5% от суммы кредита. В редких случаях комиссия за выдачу кредита исчисляется в процентах от стоимости приобретаемого жилья.

Комиссию за выдачу кредита снижают или отменяют для отдельных категорий заемщиков. Банки, настроенные менее радикально, ограничиваются снижением размера комиссии за выдачу кредита, чаще всего, на отдельные продукты и на фиксированный срок, реже - по всем предложениям.

Погашение кредита

Погашение ипотечного кредита осуществляется обычно равными платежами — аннуитетами.

Размер такого постоянного аннуитетного платежа (A) вычисляется по формуле:

$A = (S * p) / (1 - (1 + p)^{-n})$, где S — величина (тело) кредита, p — величина процентной ставки за период (в долях), n — количество периодов.

Иная форма — дифференцированные платежи (когда тело кредита выплачивают равными долями, а процентные платежи меняются от максимума в начале, до минимума в конце); здесь размер первого платежа (A1) таков: $A1 = S * (p + 1 / n)$. Достоинство этой формы платежей — меньшая сумма процентов (меньше переплата).

A photograph of a large, multi-story building, identified by the signage as the Bank of Moscow, at night. The building is illuminated by warm lights, and its name 'Банк Москвы' is visible in red neon on the upper facade. The text 'Программы ипотечного кредитования' is overlaid in large, bold, red Cyrillic letters across the center of the image. The background shows other city buildings and streetlights, creating a nighttime urban scene.

Программы ипотечного кредитования

Налоговые льготы в России

В России действует закон (Налоговый кодекс РФ), по которому заёмщик имеет право на налоговый вычет, в размере суммы потраченной на приобретения жилья, но не превышающей 2 миллиона рублей и уплаченных процентов по займам, выданным на приобретение жилья, без ограничений по сумме. Вычет предоставляется 1 раз в жизни.

Социальная ипотека

- Воспользоваться социальными привилегиями могут только те люди, которые официально признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и имеющие документы, подтверждающие их низкие доходы, которых заведомо не хватит, чтобы приобрести жильё самостоятельно либо взять обычный ипотечный кредит.
- Вместо первоначального взноса, социальная ипотека предлагает выдачу государственной субсидии на приобретение жилья, которая, как правило, на порядок ниже фактической рыночной стоимости этого жилья.
- Социальные займы имеют жёсткие законодательные рамки.
- Также существует отдельная программа ипотечного кредитования для военных.



Пошаговая схема приобретения жилья с использованием субсидии



Государственная программа «Молодой семье - доступное жилье».

Государственная программа -
предназначена для очередников: им, в
соответствии с программой «Молодой
семье - доступное жилье», жильё
предоставляется на льготных условиях.
Не очередникам жильё по
Государственной программе не
предоставляется.

«Молодая семья»

В соответствии с требованиями Сбербанка, Молодая семья - это семья, в которой хотя бы одному из супругов менее 35 лет. (Обоим супругам по 36 лет - семья не «молодая»; если ей - 20, а ему - 70 лет (или наоборот) - семья считается молодой).

Также «Молодой семьей» считается неполная семья, состоящая из матери и ребенка (или отца и ребенка), если матери (отцу) менее 35 лет.

Особенности программ

- В качестве созаемщиков по кредиту «Молодая семья», могут рассматриваться доходы не только «молодых супругов» но и родителей каждого из супругов
- По желанию заемщика/созаемщиков по программе «Молодая семья» может быть предоставлена отсрочка в погашении основного долга при определенных условиях
 - ! При этом отсрочка по уплате процентов не предоставляется
- Если у «Молодой семьи» есть ребенок, то банк может потребовать меньший размер первого взноса со стороны заемщика, чем по другим программам

A two-story log cabin with a blue roof and white railings, set in a forest. The cabin is built from light-colored logs and has a prominent front porch with a blue awning. The background is filled with tall evergreen trees.

Ипотека в других странах

Болгария

В период активного роста рынка (2006 - 2007 годы) ипотека в этой стране была очень доступна: кредиты давались на сроки до 15-20 лет, на сумму до 60 - 70% от оценочной стоимости объекта и под 9,5 - 12% годовых.



Черногория

Ситуация схожая с Болгарией - там, ипотека для россиян «практически недоступна». Причины в принципе те же, что и в Болгарии, плюс еще одна – юридические препятствия (недвижимость обладает сомнительными документами).



Чехия

Страна, где предлагаются самые привлекательные для россиян условия ипотеки. Процентные ставки — они вполне европейские, на уровне 4,5 - 5% годовых. В основном речь идет об относительно дорогих объектах, стоимость которых не менее 300 тыс. евро, первоначальный взнос по которым около 50% стоимости недвижимости



Латвия

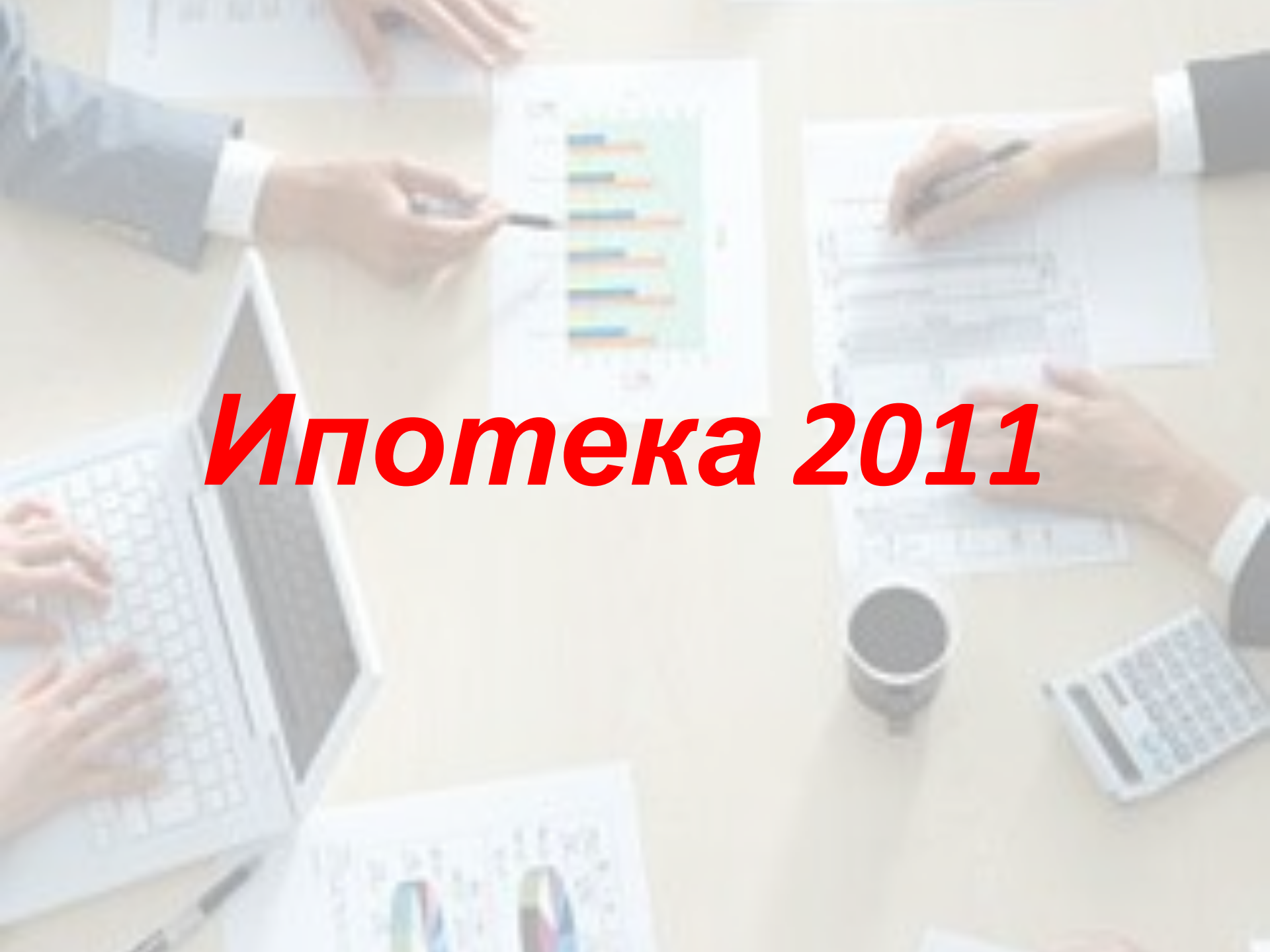
Реалии там
практические
«чешские», но даже
лучше - минимальный
первоначальный взнос
возможен не в 50, а в
40% выбранного
объекта.



Турция

Итак, кредит дается на сумму до 80% от оценочной стоимости, что в среднем составляет 70% от стоимости продажной. Так что собственных средств покупателю надо иметь от 30%. Процентная ставка меняется в зависимости от срока кредита: для пяти лет она составляет 5,76% годовых, для 10 – 6,6%, и для 15 лет – 7,56% годовых.





Ипотека 2011

Тенденции развития

- интеграция
- унификация
- либерализация условий кредитования и требований к заемщикам



Интеграция

По данным банка «ДельтаКредит» в 2010 году более трети клиентов было привлечено риэлторами. У крупных банков счет партнеров идет на сотни. К примеру, ВТБ24 сотрудничает более чем с 1000 застройщиками, у банка «Уралсиб» сеть партнеров насчитывает более 250 строительных компаний и 800 риэлторских и брокерских компаний.

- Партнерские компании используются банками не только как дополнительные точки привлечения клиентов, но и площадки для проведения рекламных акций в виде бесплатных семинаров и консультаций по ипотеке.
- В то же время интеграция выгодна не только игрокам рынка, но и потребителю, который получает возможность оформить сделку быстрее и на льготных условиях, экономя время и деньги.

Унификация

Необходимости внедрения общих для всех стандартов. В первую очередь это касается единой формы для описания основных условий кредитования (кредитный паспорт), заявки на кредит и закладной.

Кредитный паспорт - единый шаблон условий кредитования, чтобы заемщику было проще сравнивать предложения разных банков

Такое понятие существует в Директиве ЕС 2008 года о потребительском кредитовании, которая имплементирована на всей территории ЕС с 1 июля 2010 года.

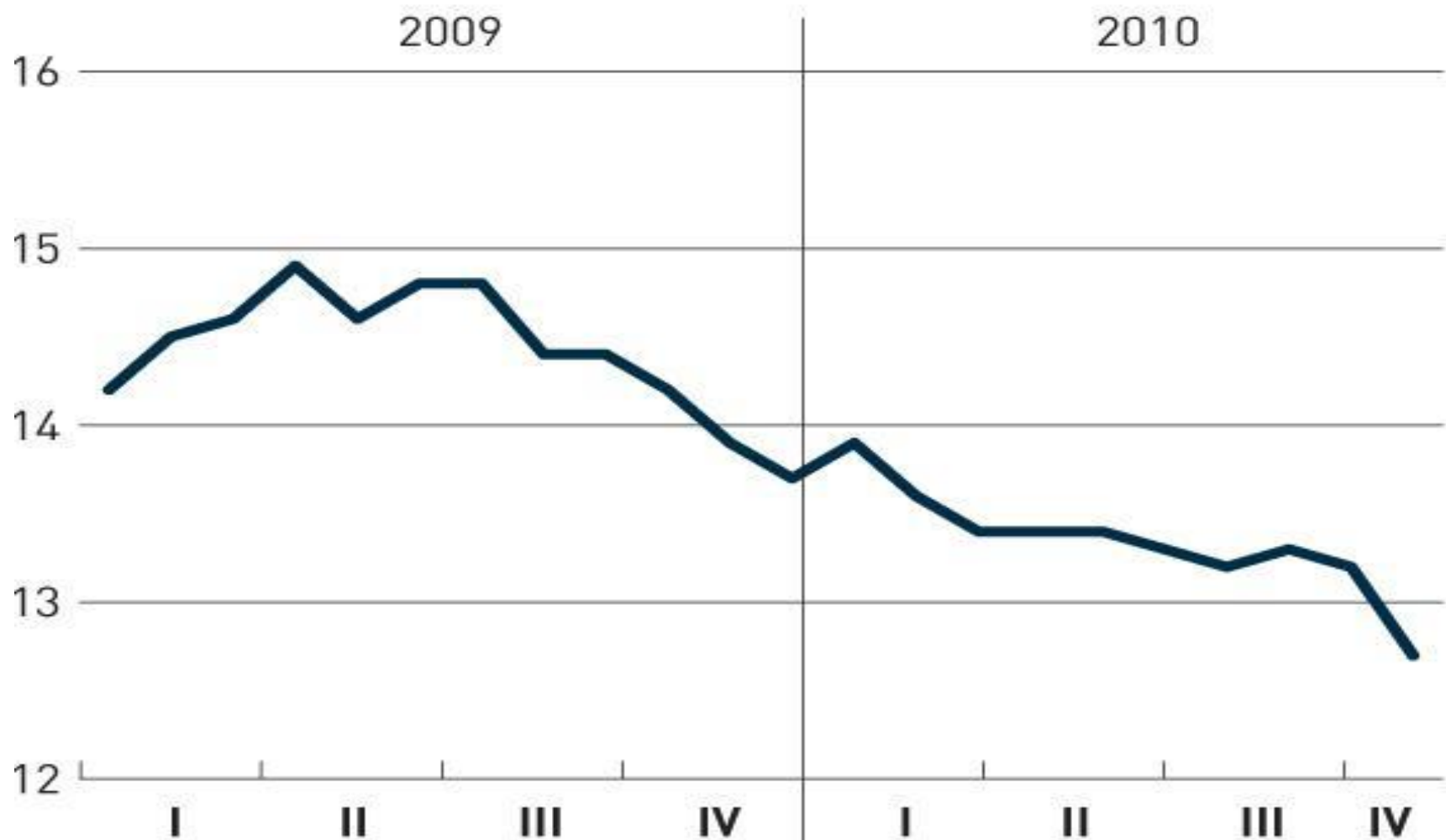
Если отсутствие единого подхода к описанию условий кредита осложняет жизнь заемщикам, то разноречивой в параметрах кредитов мешает банкам проводить секьюритизацию для фондирования ипотеки.

В брокерской среде актуален вопрос о стандартной форме досье клиента с тем, чтобы оно подходило для использования в любом банке, но пока банки не договорятся между собой, о полноценном решении этого вопроса говорить не приходится. Унификация процедуры приема и рассмотрения клиентских заявок от риэлторов может в значительной мере поднять продажи ипотечных кредитов.



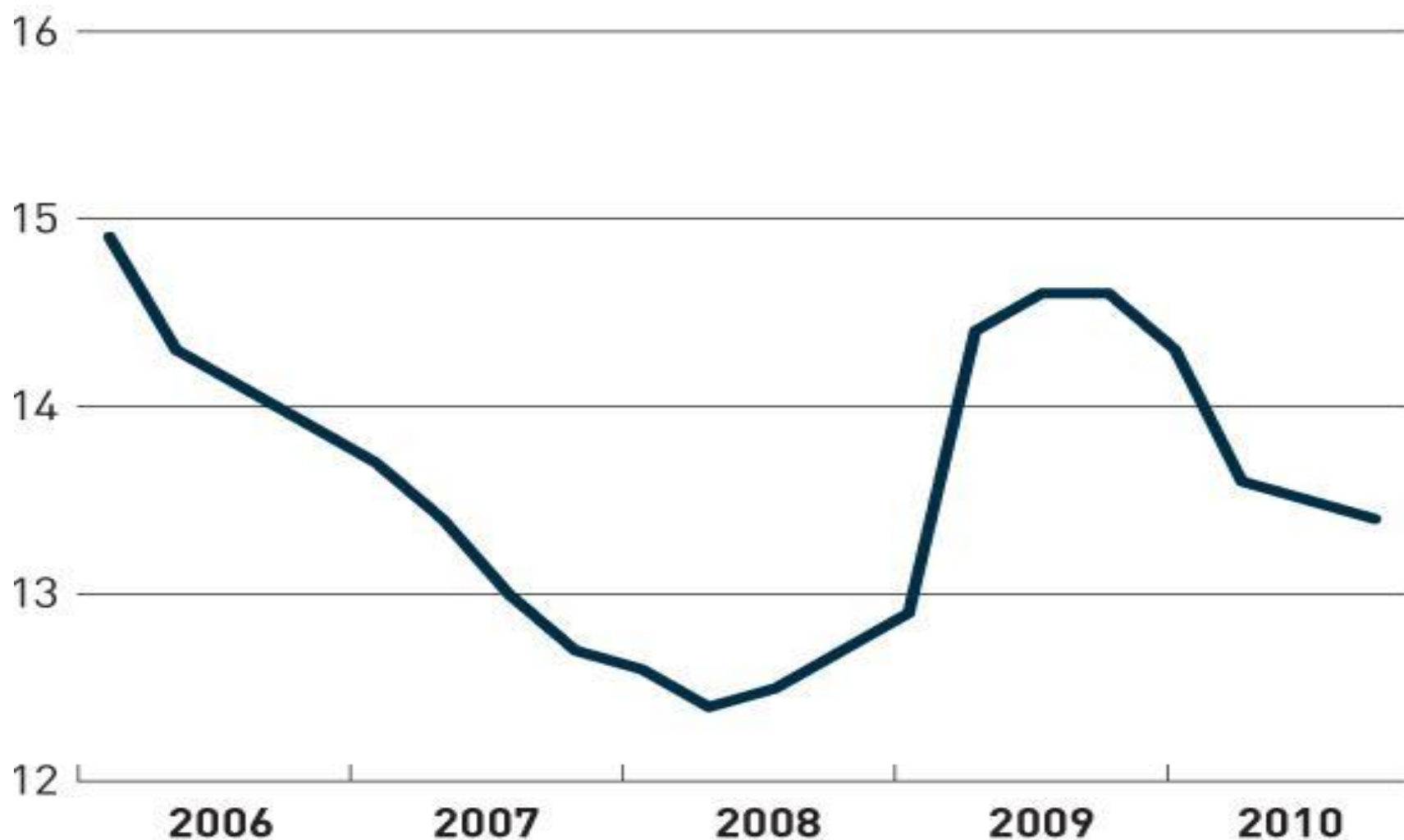
Одним из шагов к унификации на ипотечном рынке можно считать законопроект "О внесении изменений в Федеральный закон "О банках и банковской деятельности" и статью 10 Закона РФ "О защите прав потребителей". Законопроект вводит в банковскую практику такие термины как общая плата за кредит и эффективная годовая процентная ставка.

Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, %



Источник: Банк России

Средневзвешенная ставка по выданным с начала года рублевым ипотечным кредитам, %



Источник: Банк России

Либерализация условий кредитования

Чтобы повысить привлекательность своих ипотечных программ банки снижают процентные ставки, величину первоначального взноса и затраты на получение кредита, увеличивают суммы кредитов и сроки кредитования, смягчают свои требования к заемщикам и приобретаемой недвижимости, повышают уровень сервиса при оформлении, выдаче и обслуживании кредита.



A photograph of the Bank of Moscow building at night. The building is a large, multi-story structure with a prominent entrance and many windows. The name "Банк Москвы" (Bank of Moscow) is illuminated in red neon on the top and front of the building. The text "Основные показатели ипотечного кредитования в цифрах" is overlaid in large, bold, red Cyrillic letters across the center of the image.

**Основные показатели
ипотечного
кредитования в
цифрах**

По данным рейтинга Аналитического Центра Русипотеки пятерка лидеров рынка ипотечного кредитования выглядит следующим образом.

Итоги 2010 года		Первое полугодие 2010 года		Итоги 2009 года		Итоги 2008 года	
Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.
1. Сбербанк	184 500	1. Сбербанк *	78 819	1. Сбербанк *	107 365	1. Сбербанк *	290 233
2. ВТБ24	31 732	2. ВТБ 24	11 301	2. ВТБ24	11 689	2. ВТБ 24	91 475
3. Газпромбанк	16 677	3. Газпромбанк	5 799	3. ТранскредитБанк	5 231	3. Дельтакредит	30 261
4. Дельтакредит	10 679	4. Дельтакредит	4 300	4. Дельтакредит	4 816	4. Абсолют Банк	19 771
5. Запсибкомбанк	7 428	5. ТранскредитБанк	2 106	5. БСЖВ	2 380	5.Уралсиб	18 662
6.Транскредитбанк	7 190	6. МКБ	1 913	6. МИА	1 507	6. КИТ Финанс	17 589
7. Возрождение	4 981	7. Запсибкомбанк	1 811	7. Росбанк	1 419	7. BSGV	14 590
8. ЮникредитБанк	4 939	8. Банк Жилфинанс	1 475	8. Банк Жилфинанс	1 364	8.Транскредитбанк	12 864
9. BSGV	4 518	9. Банк ИТБ	1 342	9. Нордеа Банк	1 065	9.Райффайзенбанк	12 513
10. Жилфинанс	3 481	10. Росевробанк	1 321	10. Инвестторгбанк	759	10. Росбанк	12 109

*) - в рамках жилищных кредитных программ (включающие кредиты на строительство, ремонт, реконструкцию, кредиты под различные виды обеспечения)

**ФИКСИРОВАННЫЕ СТАВКИ ПО СОБСТВЕННЫМ СТАНДАРТНЫМ ПРОГРАММАМ ВЕДУЩИХ ИПОТЕЧНЫХ БАНКОВ
НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ***
(обновлено 10 апреля 2011 года)

Название банка	Ставка в рублях		Ставка в иностранной валюте	
	минимальная	максимальная	минимальная	максимальная
1. Абсолют Банк	9,99	16,75	-	-
2. Альфа-Банк	12,5	14,25	10	12,2
3. АМТ-Банк	11,75	13,75	8	10
4. Банк Москвы	13,3	18,05	10,2	14,95
5. Барклайс Банк	10,5	15,75	-	-
6. БСЖВ	11,5	23,25	8	21
7. ВТБ 24	10	17,65	8,45	14,15
8. Газпромбанк	11	13,5	10,5	11,5
9. ДельтаКредит	12,25	20,75	8	16,5
10. "ЖилФинанс"	11,75	13,75	8	10
11. Инвестторгбанк	11,9	16,7	10,9	15,5
12. НОМОС-банк	11	22,5	-	-
13. Нордеа Банк	12,5	18,5	10	16
14. Райффайзенбанк	12,25	14,04	9,25	11,05
15. "Россия"	15	19	-	-
16. Сбербанк	12,25	14	10,1	12,1
17. Связь-Банк	10,5	18	-	-
18. Собинбанк	10,9	14,9	9,9	13,9
19. "Уралсиб"	12	13,5	-	-
20. ЮниКредит Банк	12	13,5	9,5	13

* - без учета различных акций, корпоративных программ и других ограничений, т.е. ставки по стандартным программам, доступным широкому кругу заемщиков.

Источник: мониторинг Аналитического Центра Русипотеки интернет-сайтов банков, АИЖК

СТАВКИ ПО КРЕДИТАМ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА *

(обновлено 10 апреля 2011 года)

Название банка	Ставка в рублях		Ставка в иностранной валюте	
	минимальная (на этапе строительства/ после государственной регистрации прав собственности)	максимальная (на этапе строительства/ после государственной регистрации прав собственности)	минимальная (на этапе строительства/ после государственной регистрации прав собственности)	максимальная (на этапе строительства/ после государственной регистрации прав собственности)
1. Банк Москвы	15,75/14,75	19,75/18,75	10,75/9,75	14,75/13,75
2. ВТБ 24	10/10	19,35/16,85	8,45/8,45	16,35/13,85
3. Возрождение	15/13	16/14	12,5/11,5	14,5/13,5
4. Газпромбанк	12/11	14,5/13,5	11,5/10,5	12,5/11,5
5. ДельтаКредит	14,25/12,25	22,75/20,75	10/8	18,5/16,5
6. МБРР	14/12,5	18/16,5	-	-
7. Сбербанк	13,5/12,25	15,25/14	12/10,1	14/12,1
8. Связь-Банк	12/12	15,5/18,5	-	-
9. Собинбанк	12,9/10,9	16,9/14,9	11,4/9,4	15,4/13,4
10. "Уралсиб"	12/11	13,5/11	-	-

* - без учета различных акций, корпоративных программ и других ограничений, т.е. ставки по стандартным программам, доступным широкому кругу заемщиков.

Источник: мониторинг Аналитического Центра Русипотеки интернет-сайтов банков

Количество выданных ипотечных кредитов с 2006 по 2010 год, тысяч (за период)

Год	2006	2007	2008	2009	2010
Количество	204,1	214,2	349,5	130,1	301

Источник: ФРС, ЦБ РФ

Динамика роста задолженности по жилищным кредитам и ипотечным жилищным кредитам к ВВП

Дата	ВВП, млрд руб.	Задолженность по жилищным кредитам, млн руб.	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	Доля задолженности по жилищным кредитам к ВВП, %	Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %
01.01.11	44 491	1 295 006	1 127 834	2,9	2,5
01.01.10	39 016	1 180 761	1 010 889	3	2,6
01.01.09	41 540	1 267 759	1 070 329	3,1	2,6
01.01.08	33 114	757 530	611 212	2,3	1,8
01.01.07	26 904	350 174	233 897	1,3	0,87
01.01.06	21 625	125 723	52 789	0,58	0,24
01.01.05	17 048	54 405	17 772	0,31	0,1

Источник: Росстат, ЦБ РФ. Расчеты: РУСИПОТЕКА

Регионы-лидеры по объему выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях в 2010 году

Регион	Объем, млн рублей	Количество единиц
1. Москва	37 538	12 311
2. Тюменская область	33 810	21 144
3. Московская область	22 891	9 837
4. Санкт-Петербург	13 982	6 547
5. Свердловская область	11 841	9 735
6. Республика Татарстан	11 381	18 851
7. Новосибирская область	9 609	10 872
8. Челябинская область	12 388	10 708
9. Красноярский край	10 659	9 340
10. Иркутская область	9 452	8 297
11. Самарская область	8 862	8 758
12. Краснодарский край	7 989	6 398
13. Пермский край	7 808	7 854
14. Ростовская область	6 772	5 419
15. Республика Башкортостан	6 695	7 306

Источник: ЦБ РФ

A photograph of a family of four and a dog sitting on a porch. The father is in the center, smiling, wearing a brown sweater and light-colored pants. The mother is to his left, smiling, wearing a red sweater and blue jeans. A young girl is sitting in front of her, also smiling, wearing a blue jacket and blue jeans. A young boy is sitting on the father's back, smiling, wearing a white t-shirt. A golden retriever is sitting to the left of the mother, looking towards the camera. The background shows a house with grey siding and a dark door.

***Спасибо за
внимание!***