DOI: 10.17117/na.2016.04.01.162

<http://ucom.ru/doc/na.2016.04.01.162.pdf>

Поступила (Received): 26.04.2016

Назаров В.В. Экономическое содержание ипотечных отношений

Nazarov V.V.
The economic substance of the mortgage relationship

В статье анализируется экономическое содержание ипотеки, показаны основные принципы и порядок предоставления ипотечного кредита. В работе внимание акцентируется на формах ипотеки, проблеме возможных рисков, размерах процентных ставок и оптимальных сроках кредитования

Ключевые слова: ипотека, кредиты, процентные ставки, сроки предоставления

The article analyzes the economic essence of mortgage, shows the main principles and procedure for granting mortgage loan. The work focuses on the forms of mortgage, the issue of possible risks, the interest rates and best loan terms

Key words: mortgages, loans, interest rates

Назаров Владilen Викторович

Кандидат исторических наук, доцент, заведующий кафедрой

Балашовский институт (филиал) СНИГУ им. Н.Г. Чернышевского

г. Балашов, ул. Карла Маркса, 29

Nazarov Vladilen Viktorovich

Candidate of Historical Sciences, Associate Professor, Head of Department

Balashov institute (branch) SSU named N.G. Chernyshevsky

Balashov, Karla Marksa st., 29

В современных условиях важной задачей для органов государственной власти и местного самоуправления является привлечение дополнительных финансовых средств в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением данной проблемы можно назвать развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования [1, с. 72].

Ипотечное кредитование осуществляется под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств [1, с. 73]. Как элемент экономической системы ипотека отвечает трем характерным признакам.

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых средств.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты при недоступности других форм.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на основе ценных бумаг [1, с. 74].

В экономическом отношении ипотека является рыночным инструментом оборота имущественных прав на объекты недвижимости. Это особенно

актуально, когда другие формы отчуждения недоступны, и необходимо привлечь дополнительные финансовые ресурсы для реализации жилищных проектов.

Функции ипотечного кредита заключаются в привлечении инвестиций на рынок недвижимости, обеспечении возврата заемных средств, стимулировании оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда другие способы экономически не оправданы или невозможны по юридическим причинам, формировании многоуровневого фиктивного капитала в виде залладных, производных ипотечных ценных бумаг и др. [2, с. 65].

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита.

1. Обязательность обеспечения залогом. Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика перед кредитором. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают письменное согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания. Передаваемое в ипотеку жилье не должно иметь ограничения (обременения) или заложено в обеспечение другого обязательства.

2. Продолжительность кредитования.

Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от трех и более лет. Благодаря длительному сроку погашения значительно снижается размер ежемесячных выплат заемщика.

3. Большинство ипотечных ссуд носят целевой характер.

4. Ипотечный кредит относится к низкорисковым банковским операциям. К основным требованиям можно отнести следующие:

- сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья;

- величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и созаемщиков за соответствующий расчетный период;

- при процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания ипотечных кредитов создает предпосылки для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и дополнительного привлечения средств частных инвесторов, в том числе через эмиссионные ипотечные ценные бумаги или облигации.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования заключается в создании эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем населения со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на рынке жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Создание указанной системы позволяет увеличить платежеспособный спрос граждан и обеспечить доступность приобретение жилья для основной части населения, активизирует рынок жилья, вовлекает жилье в реальный экономический оборот, привлекает в жилищную сферу сбережения граждан и другие внебюджетные финансовые ресурсы, способствует развитию строительного бизнеса.

Система долгосрочной ипотеки в России должна учитывать зарубежный опыт, строиться с учетом российского законодательства, учитывать экономическую ситуацию в стране. Ипотека должна способствовать привлечению финансовых ресурсов граждан, коммерческих организаций, частных инвесторов. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в субъектах Российской Федерации должно строиться с учетом экономической ситуацией в регионе, реального спроса на жилье, наличия необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфраструктуры.

Список используемых источников:

1. Кириченко К.Р. Роль и значение ипотечного кредитования в современных условиях // Новый университет. 2015. №7 (53). С. 72-74.
2. Назарчук Н.П. Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2015. №11-2. С. 64-67.