**Задание: законспектируйте лекцию. Ответьте на следующие вопросы:**

1. Ипотечный кредит – понятие, значение.
2. Назовите основные этапы ипотечного кредитования.
3. Методы ипотечного кредитования недвижимости.

**Лекция Основные подходы к оценке объектов недвижимости**

В рыночных условиях хозяйствования банковский кредит - один из основных источников заемных средств.

Законодательство Российской Федерации предусматривает выдачу кредитов под различные виды обеспечения. Важнейшие из них: залог имущества и имущественных прав, гарантии и поручительства третьих лиц, страхование кредитного риска, переуступка в пользу банка требо­ваний и счетов заемщика, предоставление «связанных» кредитов.

Залог объектов недвижимости с целью получения денежной ссуды

* ипотечного кредита (кредита под закладную) - называется ипотекой. Под этим термином подразумеваются закладная, собственно ипотека и ипотечный кредит.

Модель ипотечного рынка, как правило, строится исходя из схем ипотечного кредитования: это будет либо одноуровневый ипотечный рынок, либо двухуровневый. Законодательная база нашей страны пре­дусматривает построение именно двухуровневого ипотечного рынка.

Субъектами кредитных отношений в области банковского кредита применительно к сфере недвижимости являются все субъекты рынка недвижимости и сами банки. Кредиторами являются субъекты, пере­дающие свои временно свободные средства в распоряжение заемщика на определенный срок. Заемщик - сторона кредитных отношений, по­лучающая средства в пользование и обязанная их возвратить в уста­новленный срок. Например, застройщик, помещая свои средства на расчетный счет в банке, выступает в роли кредитора, а банк - в роли заемщика. Испрашивая у банка кредит, застройщик превращается в заемщика, а банк играет роль кредитора.

Одним из наиболее часто используемых видов обеспечения являет­ся залог.

Залог определяется как имущество либо другие ценности, служа­щие обеспечением займа. То есть залог является неким способом обес­печения обязательства, при котором залогодержатель (юридическое или физическое лицо, предоставившее предмет залога для обеспечения своего долга) имеет преимущественное право перед другими кре­диторами удовлетворить свое требование из стоимости заложенного имущества.

Закладная - юридический документ о закладе (залоге) объекта не­движимости, который удостоверяет отдачу объекта в обеспечение обя­зательств под кредит (ссуду).

Обязательными лицами по закладной являются должник по обес­печенному ипотекой обязательству и залогодатель.

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом - также и должником по обеспеченному обязательству. За­кладная выдается первоначальному залогодержателю после государ­ственной регистрации органом ипотеки.

Ипотека - это такой вид залога объекта недвижимости, при кото­ром закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а оста­ется у должника (залогодателя) в его владении и пользовании. Это оз­начает, что залогодатель, отдавший объект недвижимости в залог, уже не может быть полным собственником в прямом смысле слова, ибо отсутствует полная триада собственности: владение, пользование и распоряжение, а имеются только владение и пользование.

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы в установленном порядке.

Все объекты недвижимости могут быть предметом ипотеки при соблюдении условия: ипотека предприятий, зданий или сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся.

1. Основные этапы ипотечного кредитования

Для максимального сокращения процедуры оформления кредита и получения кредитором максимальной информации о клиенте кредит­ными учреждениями разработаны стандартные формы документов. Например, для кредитования жилья: заявление о предоставлении кре­дита, справка о наличии вкладов, справка о наличии работы, кальку­ляция затрат на получение кредита и кредитная справка.

Выделяют следующие этапы ипотечного кредитования:

1. предварительный этап (разъяснение клиенту основных условий кредитования, передача списка документов для получения ссуды);
2. сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;
3. оценка вероятности погашения кредита;
4. принятие решения по кредиту (сумма, срок, ставка процента, поря­док погашения);
5. заключение кредитной сделки;
6. обслуживание кредитной сделки;
7. закрытие кредитной сделки.

На предварительном этапе заемщик должен получить всю необ­ходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кре­дита, о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сдел­ки. После разъяснения заемщику основных условий кредитования оп­ределяется максимально возможная сумма кредита, согласовываются процедуры кредитования и расчетов, составляется примерная смета предстоящих расходов заемщика, заполняется заяв­ление на кредит.

Цель следующего этапа «Сбор и проверка информации о клиенте и залоге» выявление потенциальных некредитоспособных заемщиков, для чего проводят проверку трудоустройства клиента, подтверждение его текущих доходов и расходов, проверку клиента службой экономи­ческой безопасности кредитного учреждения и оценку собственности клиента, предполагаемой к продаже для получения суммы первона­чального взноса, оценка предмета залога.

* На следующем этапе «Оценка вероятности погашения кредита» проводится андеррайтинг заемщика. Андеррайтинг - процедура, которая включает оценку кредитором вероятности погашения ипо­течного кредита и определение максимально возможной суммы кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки. Для этого анализируются финансовые возможности заемщика, оценивается его стремление погасить кредит, вычисляются коэффициенты по ипотечному кредиту и оцениваются риски, после чего предостав­ляются рекомендации кредитному отделу.

Следующий этап - «Принятие решения по кредиту». На этом этапе оформляется запрос о проведении оценки объекта залога, разра­батываются заключение юриста о приемлемости предмета залога, за­ключение специалиста по оценке вероятности погашения кредита, ана­лизируются риски, оформляется залог недвижимости, принимается решение о величине кредита, процентных ставках, сроках кредитова­ния, порядке погашения кредита.

На этапе «Заключение кредитной сделки» оформляются и за­ключаются следующие договоры:

* договор купли-продажи недвижимости;
* кредитный договор;
* договор ипотеки (подлежит государственной регистрации);
* договоры страхования.

Этап «Обслуживание кредитной сделки» заключается в следующем:

* осуществляется прием платежей;
* проверяется соответствие фактических выплат графику платежей;
* ведется бухгалтерский учет операций;
* рассчитываются и перечисляются платежи по налогам на недви­жимость и страховке;
* взимаются просроченные платежи;
* ведется работа с проблемными кредитами;
* переговоры, заключение нового кредитного договора, изменение условий договора (срока, процентной ставки, порядка погашения), обращение взыскания на заложенное имущество и т.п.;
* ведется отчетность по выданным кредитам.

«Закрытие кредитной сделки» заключительный этап ипотечного кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций ссудный счет заемщика обнуляется, и, таким образом, происходит закрытие кредит­ной сделки. Соответственно, ипотека прекращается, о чем делается соответствующая запись в Г осударственном реестре РФ.

Если заемщиком и залогодателем не выполняются условия кредитного договора или договора об ипотеке, кредитор обращает взыскание на зало­женную недвижимость в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется. Полученные от реализации средства идут на погаше­ние долга кредитору (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и т.д.), осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и прода­жи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик.

1. Методы ипотечного кредитования недвижимости

Оценка и анализ методов финансирования необходимы при ана­лизе потоков дохода от недвижимости. Величину и периодичность получения доходов по закладным на финансовом рынке можно спрог­нозировать более точно, чем при инвестировании собственного капи­тала.

Практическое применение ипотечных кредитов как методов фи­нансирования недвижимости должно обеспечивать выполнение

следующих условий:

* достижение прибыльности и возвратности средств;
* сохранение денежных средств кредитора от инфляции;
* защита от рисков;
* доступность заемщику условий предоставления кредита. Основными участниками системы ипотечного кредитования являются следующие лица.

Залогодатель - физическое или юридическое лицо, предоста­вившее недвижимое имущество в залог для обеспечения своего долга. К ним предъявляются следующие требования:

* надежность и платежеспособность;
* добровольное предоставление в залог недвижимого имущества;
* способность внести авансовые платежи.

Залогодержатели - юридические лица, выдающие кредиты

под залог недвижимого имущества. К ним относятся банки, фонды и другие кредитные учреждения, с которыми залогодатели заключают договор о предоставлении ипотечного кредита. Ипотечные кредиторы осуществляют обслуживание выданных ипотечных кредитов в течение всего срока действия договора.

Ипотечный банк - учреждение, которое специализируется на выдаче долгосрочного кредита под залог недвижимости. Ссуды таки­ми банками выдаются не только на жилищное, но и на производствен­ное строительство.

Кредитование через ипотечные банки является классической схемой ипотечного кредита, на основе которой работает большинство ипотечных программ в мировой практике.

Преимущества ипотечного кредитования для банков:

* сравнительно низкий риск при выдаче кредитов, так как они обес­печиваются недвижимостью;
* долгосрочность кредитования освобождает банки от частных пере­говоров с клиентами;
* ипотечные кредиты обеспечивают банку вполне стабильную кли­ентуру;
* закладные могут активно обращаться на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск, продав закладную после выдачи кредита.

Недостатки ипотечного кредитования для банков:

* необходимость держать в штате узких специалистов- профессионалов - оценщиков недвижимости, которую представ­ляют в залог, что увеличивает издержки банка;
* долгосрочное отвлечение денежных средств;
* большая длительность срока, на который предоставляется кредит, является большой угрозой предстоящей прибыли банка, так как очень трудно спрогнозировать на десятилетия вперед динамику рыночных процентных ставок.

В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания в приросте стоимости