

«Уроки финансовой грамотности»

Что такое ипотека?

Ипотека — 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 счёт стоимости залога.

Следует различать понятие «ипотека» и «ипотечное кредитование».

При ипотечном кредитовании кредитором выступает банк, он кредитует, то есть выдает деньги должнику на покупку недвижимости, одновременно эта недвижимость попадает под залог, то есть под ипотеку в качестве гарантии возврата долга. В числе недвижимого имущества, которое может выступать в качестве залога (ипотеки) могут выступать земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, садовые домики и любые строения. Перечень подобных объектов определен соответствующей статьей Закона об ипотеке.

Термин "ипотека" в юридическом обороте обычно охватывает два понятия:

Ипотека как правоотношение — это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды.

Ипотека как ценная бумага — подразумевает **закладную**: долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество.

Ипотечное кредитование — это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

В случае невозврата ссуды собственником имущества становится кредитор. Таким образом, ипотека — это особая форма обеспечения кредита.

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Ипотечные банки - специализированные банки, осуществляющие долгосрочное кредитование на под залог недвижимости.

Основные документы для получения кредита

Основными документами для получения кредита, которые определяют взаимоотношения кредитора и заемщика, являются кредитный договор и договор о залоге.

Кредитный договор определяет цель получения ссуды, срок и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструменты кредитования (процентная ставка, условия и периодичность ее изменения), условия страхования ссуды, способ и форма проверки обеспеченности и целевого использования кредита, санкции за нецелевое использование и несвоевременный возврат ссуды, размер и порядок уплаты штрафов, порядок расторжения договора, дополнительные условия по соглашению кредитора и заемщика.

Ипотечный договор определяет форму, размер и порядок залогового обеспечения кредита.

Залог по ипотеке

Развитие ипотеки предполагает существование специфических видов ценных бумаг — закладных и ипотечных облигаций.

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

Объект залога — недвижимое имущество, служащее обеспечением обязательств заемщика. Объект кредитования — конкретная цель, для достижения которой предоставляется ссуда.

Таким образом, возможны различные варианты сочетаний объекта залога и объекта кредитования. Например: ссуда на строительство жилья под залог земельного участка.

Механизм ипотечного кредитования существенно отличается от механизма формирования кредитных ресурсов в коммерческом банке. В развитых странах средства для предоставления кредита банк формирует, в основном, путем продажи закладных листов и собственного капитала.

Закладные листы - это долгосрочные залоговые обязательства банка, обеспечение надежными (или совокупными) ипотечными кредитами, по которым выплачивается твердый процент.

Закладные листы реализуются ипотечными банками на вторичном рынке инвесторам — другим кредитным институтам (в некоторых странах — любому инвестору).

Вторичный рынок — это процесс купли-продажи закладных ценных бумаг, выпущенных на первичном рынке. Обеспечить первичных кредиторов возможностью реализовать первичную закладную, а на полученный доход предоставить иной кредит на этом же рынке — это главная задача ипотечного капитала.

Инвестиции в закладные листы считаются надежным вложением капитала, т.к., кроме стабильного процентного дохода, вкладчик гарантирован от риска ипотекой. Конечно, рыночная стоимость заложенного имущества со

временем может упасть, но здесь банки могут при реализации закладных предложить разные варианты хеджирования (снижения риска).

Продав закладные, кредитор пускает вырученные средства на предоставление новых ипотечных кредитов.

Погашение ипотечного кредита связано со сроком и процентом по реализуемому закладным. Если время действия закладных 10 лет, а твердая ставка процента 6,5%, то кредит должен быть выдан по ставке не менее 7% годовых для покрытия расходов по выпуску закладных и выплате процентов инвесторам. Изменение % ставки в зависимости от конъюнктуры рынка произойдет через 10 лет, если срок ипотеки более продолжительный.

Погашение осуществляется с рассрочкой платежа, интервал (месяц, квартал, полугодие, ежегодно) устанавливается кредитным договором.