

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/esse/158383>

Тип работы: Эссе

Предмет: Финансы

-

Актуальность исследования

Актуальность исследования вопросов, связанных с текущим состоянием ипотечного рынка вообще и в Российской Федерации в частности обусловлена целым рядом факторов.

1. Ипотека – целевое кредитование на приобретение жилых и коммерческих помещений под залог приобретаемого объекта недвижимости. В условиях сравнительно высокой рыночной стоимости недвижимости относительно уровня доходов населения ипотека – зачастую единственный доступный способ приобретения недвижимости.
2. Ипотека используется как для приобретения жилых помещений, так и для приобретения помещений для бизнеса.
3. Государственные программы поддержки ипотечного кредитования с одной стороны повышают доступность ипотеки для населения, с другой стороны способствуют росту цен на рынке недвижимости.
4. Суммарный объем ипотечного портфеля и стабильность этого рынка оказывает существенное воздействие на национальную экономику в целом. Разбалансировка или наличие «ипотечного пузыря» может оказать существенное негативное влияние как на национальную экономику, так и на глобальную. Примером является ипотечный кризис 2008 г.

Модели ипотечного кредитования

В мире существует две основные системы ипотечного кредитования: англо-американская и европейская. Каждая из них имеет определенные особенности и степень устойчивости.

Американская модель имеет двухуровневую структуру. Эта модель сложилась исходя из правовых и экономических особенностей США. С одной стороны, каждый штат имеет исключительную компетенцию в сфере ипотечного законодательства. С другой стороны, в кризисных ситуациях функционирование системы ипотечного кредитования невозможно без федеральной поддержки. Система повышает доступность ипотеки для населения, обеспечивая достаточно низкие процентные ставки. Она опирается на вторичный ипотечный рынок, который обеспечивает высокую ликвидность ипотечных ценных бумаг. Однако кризис 2008 г. показал, что такая система может спровоцировать «финансовый пузырь», взрыв которого порождает глобальный экономический кризис. [2]

Европейская система финансирования ипотеки сложилась в Германии. Финансирование ипотечного кредитования через выпуск облигаций специализированными ипотечными банками. Их оборот регулируется специальными органами надзора. Облигации обеспечены жилой недвижимостью. При банкротстве банка держатели облигаций имеют приоритет в удовлетворении требований. Кредитный рейтинг облигаций подтверждается специальной комиссией ЕЭС. Сами ипотечные банки ограничены в перечне операций и в объемах выпускаемых облигаций. Существует строгая система учета и контроля кредитов, обеспечивающих облигации. С 1900 г. ни один специализированный ипотечный банк не разорился. [5] Вторым источником для целевых жилищных займов являются в стройсберкассы – специальные банки, аккумулирующие целевые вклады граждан на строительство. Вкладчик получает жилищный кредит через определенный промежуток времени (обычно несколько лет), в течение которого он ежемесячно делал вклады на установленную в контракте сумму. Процентные ставки и на сам вклад, и на кредит фиксированные на всё время действия контракта и обычно на 1-2 % ниже рыночной ставки по ипотеке. [6]

Ипотечное кредитование в Российской Федерации

В Российской Федерации ипотека не является единственным способом стать обладателем недвижимости. К иным способам можно отнести прямую покупку жилья за счет собственных накоплений или с помощью родственников и членов семьи, обмена объектами недвижимости, индивидуальное строительство. Для ряда крупных городов, например – Санкт-Петербурга, специфической формой является расселение коммунальных квартир и реновация старого и ветхого жилья. Помимо этого, существуют

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) // Консультант Плюс, [Электронный ресурс], Дата обращения 09.03.2021, режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Американская модель ипотеки. // Банки.Ру, [Электронный ресурс], Дата обращения 09.03.2021, режим доступа: https://www.banki.ru/wikibank/dvuhurovnevaya_model_ipotechnogo_kreditovaniya/
3. Аналитика // ДОМ.РУ, [Электронный ресурс], Дата обращения 09.03.2021, режим доступа: <https://дом.рф/analytics/>
4. Объем выданных в 2020 году ипотечных кредитов в России вырос до почти 4,3 трлн рублей // ТАСС.Ру, [Электронный ресурс], Дата обращения 09.03.2021, режим доступа: <https://tass.ru/nedvizhimost/10579081>
5. Немецкая модель ипотеки // Банки.Ру, [Электронный ресурс], Дата обращения 09.03.2021, режим доступа: https://www.banki.ru/wikibank/odnourovnevaya_model_ipotechnogo_kreditovaniya/
6. Стройсберкассы: альтернатива ипотеке для бедных? // ЮРИНФО. Недвижимость, // Банки.Ру, [Электронный ресурс], Дата обращения 09.03.2021, режим доступа: https://jurinfo.com/stati/ipoteka/strojsberkassy_alternativa_ipoteke_dlya_bednyh/

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/esse/158383>