

Аубакирова Махаббат Биржановна

магистр, бухгалтер

ТОО «ММ Group Stroy»

г. Нур-Султан, Республика Казахстан

РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КАЗАХСТАНЕ

***Аннотация:** новизна исследования обусловлена как актуальностью выбранной темы, так и практическими задачами, стоящими перед государством и другими субъектами на жилищном рынке по обеспечению населения жилищными условиями: систематизированы и выявлены закономерности и особенности развития казахстанского рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования, с определением их роли в социально – экономическом развитии страны; рассмотрена и определена роль государства в развитии рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования и рекомендованы корректировки действующему законодательству.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, жилищное строительство, кредиторы, заемщики, продавцы недвижимого имущества.*

Мировая практика показала, что, несмотря на кризисные явления, социальные вопросы всегда были во главе экономической политики любого государства. Обеспечение населения доступным качественным жильем, развитие строительной отрасли хозяйства и сопутствующих им отраслей экономики являются инструментами, с помощью которых можно вытащить экономику из глубокого кризиса и дать толчок для ее развития. В этих условиях, ипотечного кредитование, несомненно, особенно актуально.

Слово «ипотека» пришло из давних времен. Впервые ипотека появилась и стала распространяться в Древней Греции в VI веке до нашей эры. Тогда впервые ростовщик взял в качестве обеспечения своего кредитора участок земли и на границе данного участка поставил шест с надписью, что данная земля является залогом на определенную сумму и на определенный срок. Этот шест или столб и называли греческим словом «ипотека», то есть подставка.

Свое дальнейшее развитие ипотека получила и в Римской империи. В I в. н. э. стали появляться ипотечные организации, выдающие кредиты населению под залог имущества. Во времена правления императора Антония Пия впервые было разработано специальный свод законов, регулирующие деятельность ипотечных банков [1, с. 22].

Следует отметить, что в Германии ипотека появилась только в XIV веке, во Франции – в XVI веке. Первые банкиры, которые разбогатели на ипотечном кредитовании итальянская семья Медичи и немецкие Вейзеры. Построенные по этому же принципу кредитных взаимоотношений существовали и в России конца 18 века [2, с.88]

В СССР понятие ипотеки не существовало, т.к. квартиры не являлись частной собственностью и не продавались. Лишь с наступлением так называемого «капитализм и человеческим лицом», появилась возможность приобретения жилищными гражданами кооперативных квартир. После распада СССР стало впервые появляться и распространяться ипотечное кредитование [3, с.14].

Таким образом, ипотека с греческого «*hypothēke*» переводится как «залог, заклад».

Основной характеристикой ипотечного кредитования является то, что под залог любого вида недвижимости можно получить кредит, и закладная на данное имущество, тоже считается ипотекой.

Существует разнообразная классификация ипотечных кредитов, которые можно разбить по следующим признакам [4, с. 25].

1. По существу предмета недвижимости:

- земельные участки;
- коммерческая недвижимость: производственные здания, сооружения и т. п.;
- частные дома, квартиры и их обособленные части, т.е. комнаты;
- дачные и садовые участки, дома, гаражные строения, хозпостройки;
- недостроенные дома и квартиры.

2. По целям кредитования:

- приобретение готового жилья;
- приобретение дачных или садовых домиков с прилегающей землей;
- приобретение земельного участка под застройку.
- приобретение с целью строительства, реконструкции, модернизации, капитального ремонта;
- приобретение недвижимости в целях инвестирования.

3. Субъекты ипотечного кредитования:

- кредиторы – банковские, небанковские кредитные учреждения, государство;
- заемщики – застройщики и строительные организации; будущий владелец жилья; сотрудники банков; клиенты риэлтерских фирм.

5. По срокам кредитования: краткосрочные (от года до 3 лет), среднесрочные (от 3 до 10 лет) и долгосрочные кредиты (свыше 10 лет). В нашей стране наибольшим спросом обладают долгосрочные кредиты.

6. По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;
- кредит с плавающей процентной ставкой.

7. От суммы стоимости заложенного имущества. Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества.

8. От суммы первоначального взноса за ипотеку: от 10% до 70% от суммы ипотечного займа.

9. От количества кредиторов:

- ипотечные кредиты, выданные одним кредитным учреждением;
- консорциальные кредиты (выдаваемые несколькими кредиторами);
- ипотечные кредиты, субсидируемые государством.

На рынке долгосрочного ипотечного кредитования действуют следующие участники, т.е. субъекты ипотечной системы кредитования (рисунок 1):

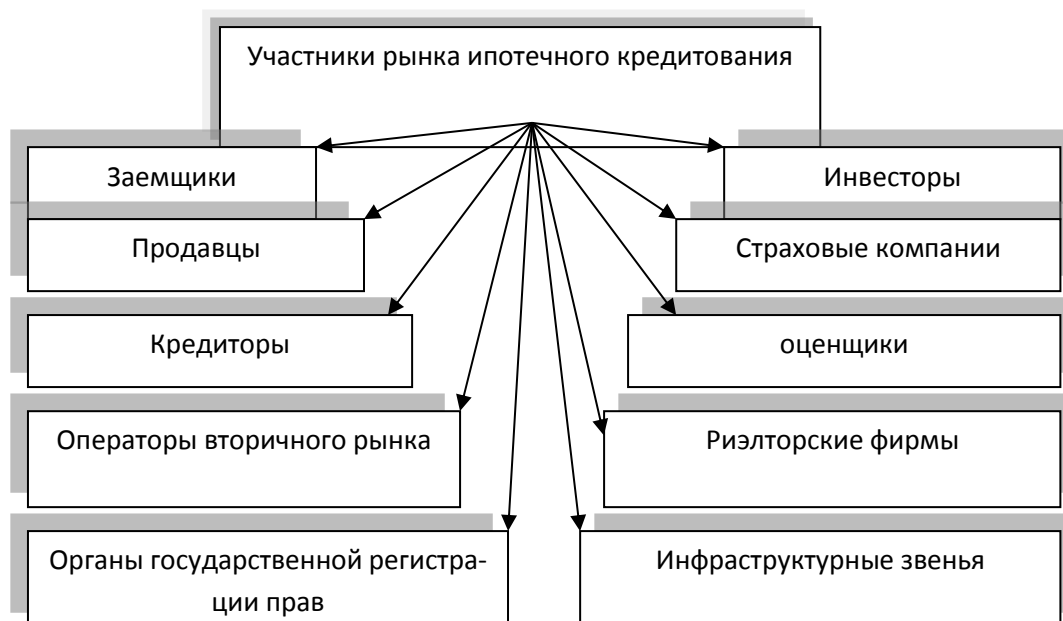


Рис. 1. Участники рынка ипотечного кредитования

Рассмотрим характеристику субъектов рынка ипотечного кредитования:

1. Заемщики – физические лица, заключившие кредитные договора с банками или с кредитными организациями, для покупки недвижимого имущества.
2. Продавцы недвижимого имущества – физические и юридические лица, продающие недвижимое имущество, находящиеся в их собственности.
3. Кредиторы – банки, кредитные учреждения, юридические лица, предоставляющие ипотечные кредиты.
4. Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов – специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредитов, выдающих долгосрочные ипотечные кредиты населению.
5. Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Страховые компании, осуществляющие страхования предмета залога при ипотечном кредитовании.
7. Оценочные фирмы – юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки недвижимого имущества, являющиеся предметом залога при ипотечном кредитовании.
8. Риэлтерские фирмы – посредники при заключении сделок по купле-продаже.

9. Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования -нотариальные фирмы, цоны, органы опеки и попечительства, юридические консультации и др., обеспечивающие юридическое сопровождение сделок с недвижимым имуществом.

Существует определенная процедура получения ипотечного кредита, которые можно условно разделить на следующие этапы:

1) предварительный этап. На данном этапе будущий заемщик изучает основные условия ипотечного кредитования, а кредитор, проводит знакомство и предварительную оценку кредитоспособности потенциального заемщика вернуть кредит;

2) аналитический этап – дается оценка кредитоспособности потенциального заемщика и определяется максимальная сумма ипотечного займа, наличие достаточных средств заемщика для первоначального взноса, проводится оценка предмета ипотеки. С этой целью проводится сбор информации и документов, подтверждающих платежеспособность заемщика (справка о доходах, выписка из пенсионного фонда и т. п.). В случае положительного решения кредитор рассчитывает сумму кредита и примерный график погашения;

3) выбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям потенциального заемщика, при этом заемщик имеет право выбрать жилье самостоятельно и до обращения за кредитом;

4) оценщик на основе независимой оценки выбранного заемщиком жилья определяется его рыночная стоимость. Услуги оценщика оплачиваются за счет заемщика;

5) заключение договора купли – продажи квартиры между заемщиком и продавцом жилья, затем заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором. Далее оформление предмета ипотеки в залог кредитору по условиям ипотечного кредитного договора, после этого заемщик вносит собственные денежные средства на свой банковский счет, с которого будет произведен первоначальный взнос за ипотеку. Одновременно, производится страхование предмета ипотеки и жизни заемщика;

б) проведение расчетов с продавцом жилья, заемщик перечисляет деньги за жилье по договору купли – продажи. При этом, обычно, кредитор непосредственно контролирует процесс расчетов по договору купли-продажи.

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование играет огромную роль в рыночной экономике любой страны. Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны [5, с. 49]

Развитие ипотечного кредитования играет немаловажную роль в социально – экономическом развитии страны и снижает социальной напряженность в обществе. Ипотека непосредственно влияет на проблему занятости населения, создает дополнительные рабочие места при строительстве, развитии инфраструктуры вокруг строительства, сопутствующим отраслям хозяйства [6, с. 54].

Ипотечное кредитование, несомненно, является одним из перспективных направлений банковской деятельности. Ипотечное кредитование будет существовать всегда и вопросы обеспеченности жильем являются приоритетом для любого государства [7, с. 78].

Поэтому на данном этапе развития Республики Казахстан необходимо уделять должное внимание развитию системы ипотечного кредитования, т.к. развитие жилищно-строительной сферы может стать новым витком в развитии экономики Казахстана.

Список литературы

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2010.
2. Голицин Ю. Вечный квартирный вопрос. – Эксперт. – 2012. – №12
3. Головин Ю.В. Ипотечное кредитование жилищного строительства: учеб. пособие, С.-Петербург. Гос. ун-т экономики и финансов. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1999.
4. Грибанова С. Жизнь в кредит [Электронный ресурс]. – Режим доступа: НП №24 (212).../Downloaded files/Ипотека/issled8.html, 14 июня 2012 г.
5. Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения. – Финансы. – 2012. – №6.

6. Иванов В.В. Все об ипотеке – М.: МТ-Пресс, 2013.

7. Иванов В.В. Ипотечное кредитование. – М.: Информ.-внедр. Центр «Маркетинг», 2001.