

«Заемщики и кредиторы»

Подготовили студентки экономического факультета 2-го курса группы
Э123-б Пономерева Виктория и Житкова Екатерина

Заемщики - это граждане, обладающие собственными денежными и иными ликвидными активами в объеме не менее 30% от стоимости приобретаемого жилья.

Они обладают доходами, чтобы равными ежемесячными платежами возвращать предоставленный 10-15-летний кредит или целевой заем.

В качестве ликвидных активов гражданин может использовать жилье, уже находящееся в его собственности.



« Ипотека при существующих ценах на жилье, процентных ставках и доходах основной части населения - привилегия лишь для состоятельных людей, что-же большинство граждан никогда не сможет воспользоваться этим механизмом»

- Если граждане разумно подойдут к своим потребностям улучшение жилищных условий, в этом случае ипотечным кредитом сможет воспользоваться от 10% до 20% населения.



КРЕДИТОРЫ

- Банки
- Юридические лица, предоставляющие гражданам целевые долгосрочные займы для приобретения жилья.

Накопительные механизмы в системе ипотеки занимают одно из важнейших мест.

Для их функционирования могут быть задействованы различные организации:

- ссудо-сберегательные кассы и потребительские кооперативы
- страховые компании (в частности, в рамках схем «накопительного страхования жизни»)
- пенсионные фонды
- депозитные счета в коммерческих банках и т.д.



Важно отметить, что:

- - первичные кредиторы вправе переуступить права требования по ипотечным кредитам, обеспеченным залогами жилой недвижимости, другим кредиторам - кредитным организациям, лицензированным Банком России;
- - обязательства заемщика, вытекающие из прав требования по ипотечному кредиту (целевому займу), обеспеченному ипотекой, могут быть оформлены в виде именной ценной бумаги - закладной.

Существует механизм привлечения ресурсов с инвестиционных финансовых рынков.

- Инструментом должны стать эмиссионные ипотечные ценные бумаги - особый вид обеспеченных облигаций.
- Обеспечением эмиссионных ипотечных ценных бумаг являются первичные ипотечные активы.
- В основе этих активов лежит заложенная жилая недвижимость.



Из-за недостаточной развитости
российского рынка недвижимости и
отсутствия надежных методик оценки
недвижимости следует ограничиться
только жилой ипотекой.



- Риски от других операций эмитента не должны влиять на надежность выпускаемых ипотечных ценных бумаг. Отсюда вытекает ограничение на виды деятельности организаций, выпускающих эмиссионные ипотечные ценные бумаги, а также необходимость выделения ипотечных активов в отдельную конкурсную массу.

Эмитентами ипотечных ценных бумаг могут быть ипотечные банки.

Однако из-за отсутствия достаточного количества ипотечных кредитов еще не возникли условия для создания ипотечных банков.





Спасибо за
внимание!)))