

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Саратовский национальный исследовательский
государственный университет имени Н.Г. Чернышевского»
Балашовский институт (филиал)

Кафедра экономики и права

**РОЛЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ
(НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»)**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 51к группы
специальности 080103 «Экономика»
факультета математики, экономики, информатики
Белоусовой Оксаны Викторовны

Научный руководитель

кандидат экономических наук,

доцент _____ Т.А. Емелина

Зав. кафедрой экономики и права

кандидат исторических наук,

доцент _____ В.В. Назаров

Балашов – 2017

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования

Актуальность темы исследования связана с основным предназначением ипотечного кредитования и его главной функцией, а именно, с решением социально значимой проблемы - обеспечения необходимым жильем граждан, у которых не только высокие, но и, прежде всего, средние доходы. Ведь на сегодняшний день стоимость жилья во много раз превышает средний годовой доход работающего гражданина. И, возможно, только применение системы ипотечного кредитования сможет урегулировать баланс между данными величинами и вовлечь на рынок недвижимости свободные денежные средства населения. Более того, ипотечное кредитование – это мощный инструмент экономического роста страны.

Развитие ипотечного бизнеса положительно проявляется в реальном секторе экономики, например, в росте строительства, модернизации производства. Также оказывает положительное воздействие на преодоление социальной нестабильности, уменьшение безработицы, повышение стабильности, эффективности банковской и кредитной системы страны.

Степень разработанности проблемы

Современное состояние изученности темы настоящей работы можно назвать достаточно глубоким. Над проблемами ипотечного кредитования работали многие отечественные ученые и специалисты: Крысин А. В., Разумова И.А., Санникова Т.А., Щадрин А.Г.

Всё вышеизложенное предопределило выбор темы исследования, постановку цели и задач.

Цели и задачи исследования

Целью работы является изучение особенностей развития ипотечного кредитования в России, его роль и перспективы развития на сегодняшний день.

Для достижения поставленной цели следует решить следующие задачи:

- рассмотреть историю развития и современное положение ипотечного кредитования в России;
- проанализировать виды и сущность ипотечного кредитования физических лиц;
- рассмотреть процесс ипотечного кредитования физических лиц;
- выявить основные показатели рынка ипотечного кредитования в России;
- дать оценку состояния рынка ипотечного кредитования, включив региональный аспект;
- сделать анализ действующей практики ипотечного кредитования в России на примере ПАО «Сбербанк России»;
- выявить проблемы развития ипотечного кредитования;
- указать основные направления совершенствования ипотечного кредитования.

Предмет исследования работы

Предмет исследования – ипотечное кредитование в России.

Объект исследования работы

Объект исследования – Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Методологические и теоретические основы исследования

Цели и задачи исследования предопределили его методологию. Её составили:

на этапе рассмотрения истории развития, видов и сущности ипотечного кредитования – теоретический анализ и метод сравнения;

на этапе исследования процесса ипотечного кредитования физических лиц – приём детализации;

на этапе анализа основных показателей рынка ипотечного кредитования в России – диалектики общего и особенного;

на этапе изучения состояния рынка ипотечного кредитования: регионального аспекта – диалектики общего и особенного;

на этапе исследования действующей практики ипотечного кредитования в России (на примере ПАО «Сбербанк России») – практический анализ;

на этапе определения проблем ипотечного кредитования – приём детализации;

на этапе предложения основных направлений совершенствования ипотечного кредитования в России – сценариев.

Процесс исследования был значительно конкретизирован использованием действующих законодательных нормативных актов, учебной и научной литературой, статьями из периодических изданий, аналитическими материалами по рынку ипотечного кредитования России, данными форм бухгалтерской отчетности и годовых отчетов ведущих банков.

Структура и объём работы

Структура работы определяется целью и основными задачами исследования. Работа состоит из введения, трёх глав, заключения и списка использованных источников, пяти приложений. Она содержит девять рисунков, три таблицы, две формулы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе «Теоретические аспекты ипотечного кредитования физических лиц в России» рассмотрена история, виды, сущность ипотечного кредитования, изучен процесс оформления ипотечного кредита.

Во второй главе «Анализ рынка ипотечного кредитования физических лиц в России на современном этапе» проанализированы основные показатели рынка ипотечного кредитования в России, дана оценка состояния рынка ипотечного кредитования: региональный аспект, сделан анализ действующей практики ипотечного кредитования в России на примере ПАО «Сбербанк России».

В третьей главе «Проблемы и основные направления совершенствования рынка ипотечного кредитования России» выявлены нерешённые вопросы и проблемы в развитии ипотечного кредитования, даны рекомендации по его совершенствованию.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате работы над темой «Роль и перспективы развития ипотечного кредитования в России на современном этапе (на примере ПАО «Сбербанк России») можно сделать следующие выводы:

1. В России ипотека появилась при царице Елизавете Петровне, в 1754 году. При ней была создана кредитная организация – Государственный Заёмный банк, он выдавал ссуды под обеспечение недвижимого и движимого имущества.

2. Ипотечное кредитование – это долгосрочный кредит, предоставляемый банками физическому или юридическому лицу под залог недвижимости (земли, жилых и производственных помещений, зданий, сооружений). На рынке ипотечного кредитования участниками процесса являются четыре основных субъекта и второстепенные участники.

3. Ипотечные кредиты классифицируют по следующим признакам: по целям кредитования; по объекту недвижимости; по виду кредитора; по виду заёмщика; по способу амортизации долга; по виду процентной ставки; по возможности досрочного погашения; по величине первоначального взноса.

4. Существует два основных вида ипотечного кредитования:

- социальная ипотека (предназначена для социально незащищённых граждан, направлена на улучшение жилищных условий с использованием государственной финансовой поддержки);

- коммерческая ипотека (предназначена для юридических и физических лиц, которые имеют собственное жильё, но хотят его улучшить).

5. Инструментом ипотеки является амортизация кредита. Существует два главных вида погашения кредита: стандартный (аннуитентный) и дифференцированный платеж. В нашей стране больше используют аннуитетные платежи.

6. Процесс получения в банке кредита по ипотеке представляет собой пять этапов. Важным этапом при решении банком выдачи кредита на приобретение жилья является андеррайтинг заемщика.

Результаты практической части позволили сформулировать следующие выводы:

1. На сегодняшний день ипотечное кредитование занимает важную роль в экономическом и социально-политическом развитии страны. Созданы благоприятные условия для роста количества и объема ипотечных кредитов, обеспечивающих возможность улучшения жилищных условий граждан.

2. Резкое снижение объёма выдачи кредитов приходится на 2015 год, всего было выдано кредитов на сумму 534,7 млрд. руб. Это было связано с макроэкономической проблемой в стране. Удержать уровень ипотечного кредитования Россия смогла с помощью государственной поддержки. С 2016 года ипотека развивается хорошими темпами, но только для людей со стабильной высокой заработной платой, поскольку суммы переплаты остаются большими.

3. Региональный анализ показал, что распределение выданных ипотечных кредитов неравномерно по России. Лидирует ЦФО с долей 31,57 %, а на последнем месте СКФО – 2,19 %. Это связано с экономическим развитием округа, а также с количеством проживающего населения и их достатком.

4. Рассмотрев региональный аспект просроченной задолженности с разбивкой по округам, видно, что большая доля приходится на ЦФО – 48,8% от всей ипотечной задолженности.

5. Было проведено исследование функционирования ипотечного кредитования наибольшего оператора на финансовом рынке - ПАО

«Сбербанк России» (с долей около 49%), где было выявлено, что его ипотечный кредитный портфель постоянно увеличивается. За год портфель увеличился на 12% (по сравнению с 2015 годом) и выдано на 1 декабря 2016 года 2,45 трлн. рублей. В ПАО «Сбербанк России» действует большое разнообразие ипотечных программ, они охватывают все группы населения. Минимальная процентная ставка в ПАО «Сбербанк России» на ипотеку - 10,9%, по программе с господдержкой. Срок выдачи кредита предусматривает выплату 30 лет. Задолженность по ПАО «Сбербанк России» – примерно 23%, исходя из всей просроченной задолженности по банковской системе Российской Федерации.

б. Развитие ипотеки в России сдерживает целый ряд негативных факторов. К основным из них можно отнести следующие:

- проблемы, связанные с первоначальным взносом за ипотеку;
- инфляционные проблемы;
- проблемы, связанные с общеэкономической ситуацией в стране;
- монополизация рынка жилого строительства;
- проблемы валютного ипотечного кредитования.

Для России в целом и для ПАО «Сбербанк России» в частности было предложено несколько рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования:

- реализовать комплекс мер, направленных на увеличение сроков ипотечного кредитования, что приведет к снижению ежемесячных выплат по кредиту;

- внедрить новые инструменты, позволяющие погашать долг растущими платежами, для граждан со стабильным и растущим заработком;

- создавать благоприятные условия для возможности населению накапливать первоначальные денежные взносы. Решать проблему первоначального взноса путем внесения за него итоговую сумму по срочному депозиту. Это значит что, заёмщик в качестве взноса может

внести вклад с начисленными процентами, который открыт не менее полугода, а срок окончания пока не наступил;

- создать условия для снижения рисков по ипотечному кредитованию;
- развивать услугу - ипотечный брокеридж.

Предложенные рекомендации помогут, как в России в целом, так и в «Сбербанке» в частности, усовершенствоваться процессу ипотечного кредитования, а также увеличить количество заемщиков и спрос на продукты ипотечного кредитования.

На современном этапе государству необходимо продолжать эффективно развивать ипотечное кредитование. Для этого целесообразно разрабатывать необходимые документы на законодательном уровне, а также поддерживать судебную систему, закрепляя права кредиторов в целях упорядочения взысканий на имущество должников.

Применяя дальнейшие реформы в области регулирования, стратегии, и права, ипотечное финансирование может внести большой вклад в социально-экономическое развитие России, а также значительно повысить уровень жизни российских граждан.