

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра финансов и кредита

**«Анализ развития ипотечного кредитования в России»**

**АВТОРЕФЕРАТ**

студентки 4 курса 413 группы экономического факультета  
направления 38.03.01 «Экономика» профиль  
«Финансы и кредит»

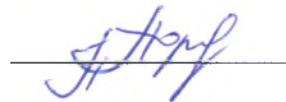
Кужаковой Карины Гамзатовны



Научный руководитель

доцент кафедры финансов и кредита,

к.э.н., доцент



Н.А. Поросятникова

Зав. кафедрой финансов и кредита,

к.э.н., доцент



О.С. Балаш

Саратов

2017

## Введение

Актуальность темы выпускной квалификационной работы связана с тем, что система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. В настоящее время ипотечное кредитование не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем. Целью развития системы ипотечного кредитования физических лиц является улучшение жилищных условий населения, а также стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в изучении теоретических особенностей ипотечного кредитования и анализе организации системы ипотечного кредитования в РФ, выявлению перспектив развития, выработки предложений по решению основных проблем.

Для решения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

- изучить сущность и историю ипотечного кредитования;
- охарактеризовать модели ипотечного кредитования в зарубежных странах;
- провести анализ динамики развития ипотечного кредитования на современном этапе;
- выявить государственную поддержку ипотечного кредитования в современных условиях;
- проанализировать проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования;

– выявить предложения по повышению социально-экономической эффективности ипотечного кредитования.

Предметом исследования выступают закономерности и проблемы формирования системы ипотечного кредитования. Объектом исследования является система ипотечного кредитования, состоящая из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем, к которым относятся: рынок недвижимости, элементы финансового рынка, обеспечивающие функционирование рассматриваемой системы комплекс операций по предоставлению и обслуживанию кредитов.

В первой главе работы рассматриваются теоретические основы ипотечного кредитования, анализируются исторические тенденции развития. Проводится процесс сравнения моделей ипотечного кредитования в зарубежных странах. Анализируются проблемы управления рисками ипотечного кредитования

Во второй главе показывается развития и динамики развития ипотечного кредитования на современном этапе.

В третьей главе анализируются проблемы и предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в России.

Структура работы подчинена логике последовательного изложения результатов в соответствии с поставленными целью и задачами. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, семи параграфов, заключения, списка использованных источников.

## Основное содержание работы

Исторически, залог выдавался финансовой организацией физическому лицу, для покупки жилья, но в случае, если выплатить весь займ за имущество у физического лица нет возможности, то банк имеет право перепродать его. Ипотека — одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника.

Ипотечное кредитование для физических лиц в РФ также подразделяется на несколько видовых программ, представленных на слайде. Каждый кредит имеет ряд особенностей и выдается на определенных условиях. Ставки по разным видам ипотечного кредитования в России также различны.

Процентная ставка по ипотеке зависит прежде всего от ставки рефинансирования в той или иной стране. Это заложено в самой сути ипотечного кредита: банк берет кредит у центрального банка под его процентную ставку и выдает кредит своим клиентам под тот же процент плюс маржа банка. При ипотеке залогом является покупаемая недвижимость. Маржа банка – это прибыль, которую банк хочет получить, она зависит от кредитной политики финансового института, «спонсорской» поддержки государством программ ипотечного кредитования для населения. То есть удешевление или удорожание ипотечного кредита - это результат монетарной политики того или иного государства. Бывают периоды, когда в одном и том же государстве ставка рефинансирования растет, и есть периоды, когда она падает. Учитывая, что средний интерес банков по ипотеке составляет 1,5-2%, общая картина стартовых ставок ипотечных кредитов в разных странах мира выглядит следующим образом

Ипотека за границей считается более выгодной, чем в банках России. Процентные ставки за рубежом намного ниже. Но требования, предъявляемые в других странах по отношению к иностранцам, жестче, чем к согражданам. Чтобы взять ипотечный кредит, будущему дебитору придется

подготовить справки, включая документальное подтверждение источника доходов.

Таблица 1 - Коммерческие банки-лидеры по ипотечному жилищному кредитованию<sup>1</sup>

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Темп прирост объема выданных кредитов с 1.01.2015 по 1.01.2016,%
1	Сбербанк	661 800	433 280	-28
2	ВТБ 24	198 368	106 116	-43
3	Россельхозбанк	37 748	25 071	-30
4	Группа Societe Generale	31 678	12 013	-39
5	Банк Москвы	28 274	14 509	-16
6	Газпромбанк	26 839	11 555	-58

Анализируя данные таблицы 1, видно, что первые два места заняли крупнейшие банки с государственным участием — ПАО «Сбербанк» и ПАО «ВТБ 24», которые выдали соответственно 661,8 и 198,4 млрд. рублей; на третьем месте- государственный банк Россельхозбанк (37,7 млрд. руб.), который год назад занимал 4 место в рейтинге. Закрывают пятерку лидеров Группа Societe Generale (31,7 млрд. руб.) и Банк Москвы (28,3 млрд. руб.). Газпромбанк с результатом (26, 8 млрд. руб.) опустился с третьего места на шестую строку рейтинга. По всем рассматриваемым банкам-лидерам наблюдается значительное снижение объемов выдачи ипотечных кредитов, но наибольшее снижение у Газпромбанка - более чем в 2 раза.

<sup>1</sup>Разумова А. А. Ипотечное кредитование. - СПб.: Питер, 2016. - С. 237.

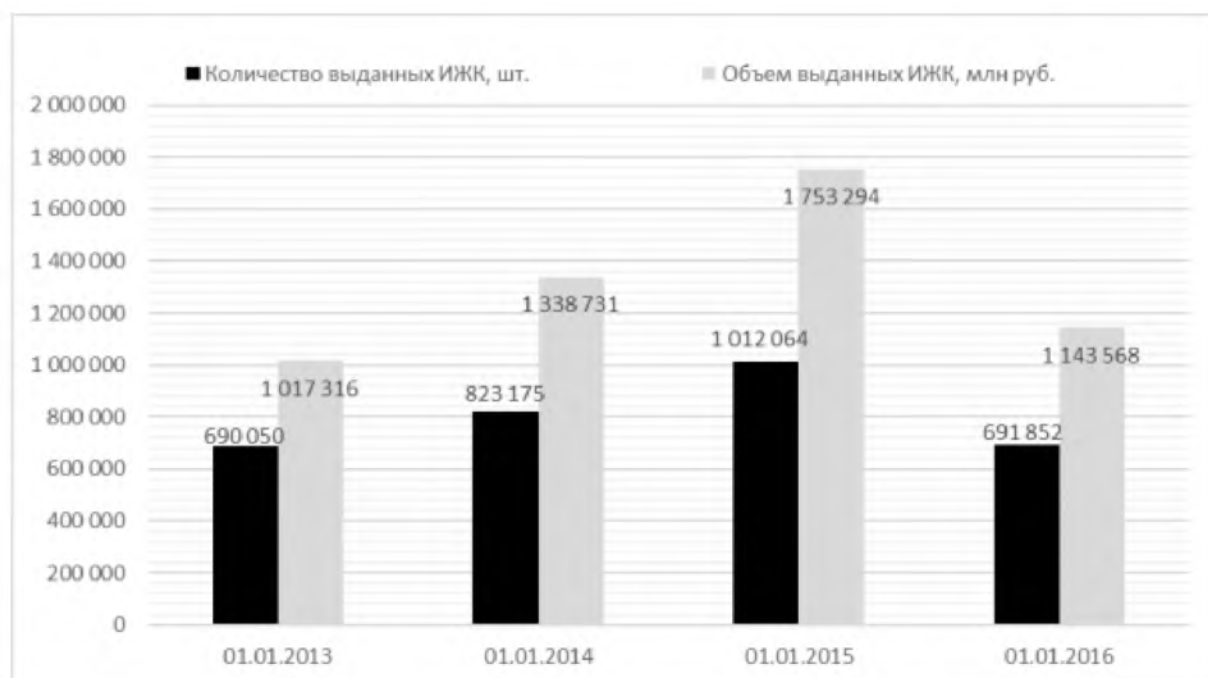


Рисунок 1 - Динамика количества и объема выданных ИЖК<sup>2</sup>

Ипотечное жилищное кредитование является важным сегментом рынка банковских кредитных услуг, однако, сегодня отмечаются тенденции к его сужению. Отмечается заметное снижение как количества, так и объема выдачи ИЖК на 1.01.2016 по сравнению с прошлым годом. Помимо ранее упомянутых причин, повлияло значительное ужесточение условий выдачи кредита, в том числе значительный рост ставок.

Большинство экспертов называют столь высокие ставки в 2015 году как запредельные (наибольший рост ставок по кредитам выявлен на вторичном рынке жилья). Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам выглядит следующим образом (рисунок 2). Средняя ставка выдачи ипотечных кредитов к 2016 году возросла на 0,88 п.п., относительно года ранее.

Рассматривая с точки зрения банков ипотечное кредитование, можно сделать вывод, что это довольно привлекательный метод размещения средств. Кроме того, ипотечные кредиты включены в группу резервирования и почти не «замораживают» собственные средства. А так же, по таким

<sup>2</sup>Разумова А. А. Ипотечное кредитование. - СПб.: Питер, 2016. - С. 84.

кредитам существует достаточно высокая процентная ставка. Ипотека является хорошим решением для развития банковского бизнеса.

В процессе предоставления данного вида услуг населению возникают проблемы двух основных направлений — внутренние и внешние.

К внутренним проблемам можно отнести следующие:

- затягивание сроков рассмотрения поданной заявки от заемщика в кредитной организации. Если объектом залога является квартира и собственником этого объекта выступает физическое лицо, как правило, заявка в банке должна рассматриваться в течение 2–3 дней с момента предоставления всех документов;

- кредитная организация в процессе работы с потенциальным заемщиком может одобрить сумму кредита, отличную от той, которую заявил заемщик при подаче заявки, а заемщик в итоге может отказаться от выбранного варианта, тем самым может потерять определенную сумму денег, которые он возможно уже потратил при подготовке пакета документов для банка;

- требуются дополнительные расходы, связанные с оплатой услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера, и при этом стоимость услуг определяет каждое агентство по-своему;

- главным вопросом остается выбор объекта недвижимости, к которому предъявляются определённые требования, например, в квартире не должно быть перепланировок, износ дома должен быть не ниже 40 %, также некоторые банки не ставят под залог квартиру, где собственником могут выступать несовершеннолетние дети.

К внешним проблемам следует отнести:

- ограниченную платежеспособность граждан;
- недостаточное количество объектов новостроек в регионах, и как правило, завышенные цены на них;

- отсутствие системы в законодательстве недвижимости, которую необходимо совершенствовать и реализовывать на практике;

- проблемы социального характера;
- неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства.

Изучая рынки ипотечного кредитования других стран, мною было выявлен уникальный метод «предвидения» такого кредитного риска, как возможное допущение просрочки ипотечного платежа.

В США CitiMortgage, дочерняя компания финансового холдинга Citigroup Inc., запускает пилотную программу Home Rental Program, предусматривающую замену кредитных договоров заемщиков, не способных погасить ипотечную задолженность, договорами о передаче права собственности ипотечных заемщиков на объект недвижимости в обмен на право арендовать. Данная программа разработана совместно с компаниями Carrington Capital Management и Carrington Mortgage Services, которые будут управлять проектом на первом этапе его реализации.

Home Rental Program призвана стать альтернативой процедуре обращения взыскания и позволить заемщикам, отвечающим установленным требованиям, продолжать жить в своем жилье после заключения договора о передаче права собственности в обмен на право арендовать такое жилье.

Таким образом, используя предложенную пилотную программу HomeRental Program, которая позволяет сохранить жилье ипотечными заемщиками и перевести его в категорию арендного, коммерческий банк получит следующие выгоды:

- выплаты по ипотечным кредитам, которые являются просроченными;
- сокращение суммы просроченной задолженности в ипотечном портфеле;
- дополнительный источник дохода в разнице между ежемесячным платежом по ипотеке и ежемесячной арендной платы;
- отсутствие притязаний на недвижимые имущества клиента, находящегося в залоге у банка;



- создания дополнительных предложений на рынке аренды;
- снижение риска потери объекта недвижимости заемщика. Для данного нововведения необходимо усовершенствовать дополнительную нормативно-законодательную базу, для того чтобы защитить интересы всех сторон.

В заключении, необходимо отметить, что ипотечное кредитование ведет к благоприятному социальному развитию, выступает одним из мощных факторов формирования среднего класса общества, так как дает гражданам возможность иметь частную жилую собственность. Кроме того, ипотечное кредитование способно значительно ускорить развитие экономики страны, т. к. при росте спроса на ипотечный продукт произойдет рост новостроек, это оживит некоторые отрасли промышленности, увеличит объемы производства и даст возможность его модернизировать. На наш взгляд, развитие ипотечного кредитования окажет положительное влияние на преодоление социальной нестабильности и поможет удовлетворить потребность населения в жилье.

## Заключение

Главным преимуществом ипотеки, считается недвижимость, которая находится в вашей собственности с первого дня. Если квартира приобретается в кредит на недвижимость, то такие возможности не предоставляются, максимум что банк может предложить, так это воспользоваться льготами.

Как показывает практика, российские ипотечные ставки пока в несколько раз превышают проценты по кредитам в других развитых странах, а первоначальный взнос довольно велик, именно такое положение и обуславливает пока не слишком большую популярность ипотечных кредитов среди населения нашей страны.

Ипотечное кредитование в России становится все более популярным. Ипотека помогает купить жилье сегодня и оплачивать полную его стоимость в течение нескольких последующих лет, тем самым дает возможность среднестатистическому гражданину получить квартиру сразу после ее покупки. Это играет важную роль для россиян, поскольку в стране жилье стоит дорого и для большинства купить его сразу затруднительно.

В настоящее время жилищный вопрос и механизм ипотечного кредитования очень актуальны. Это одна из наиболее острых и значимых социально-экономических проблем в России. Жилищная проблема стоит перед 60 % российских семей, все они в той или иной степени не довольны жилищными условиями, вместе с тем, жилье — неотъемлемая часть жизни, одна из главных социальных потребностей, реализация которой дает людям возможность достойного проживания.

Сегодня на развитие системы ипотечного жилищного кредитования и ее слабые стороны наиболее активно обращают внимание органы государственной власти. Кроме того, ипотечные ссуды дают возможность финансировать, приобретать, строить жилые, и даже производственные помещения. Таким образом, ипотека приобретает все большее значение и важным вопросом становится оценка потенциала ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование ведет к благоприятному социальному развитию, выступает одним из мощных факторов формирования среднего класса общества, так как дает гражданам возможность иметь частную жилую собственность. Кроме того, ипотечное кредитование способно значительно ускорить развитие экономики страны, т. к. при росте спроса на ипотечный продукт произойдет рост новостроек, это оживит некоторые отрасли промышленности, увеличит объемы производства и даст возможность его модернизировать. На наш взгляд, развитие ипотечного кредитования окажет положительное влияние на преодоление социальной нестабильности и поможет удовлетворить потребность населения в жилье.

Одним из перспективных направлений развития ипотечного кредитования в настоящее время является малоэтажное строительство эконом класса. Незрелость этого направления обусловлено тем, что данное направление является менее рентабельным, чем многоэтажное строительство, и застройщики пытаются получить больший уровень доходности за счет реализации дорогостоящих проектов.

Внедрить новый вид ипотечного кредитования – продажа недвижимости, уже находящейся в залоге. При этом бывшие заемщики избавляются от обязательств перед банком, исполнить которые они не могут, банк управляет возникающими финансовыми рисками, а покупатель получает льготные условия ипотечного кредитования, так как процентные ставки остаются «в наследство» от предыдущего заемщика и отсутствуют предусмотренные комиссии банков.

Важным направлением совершенствования ипотечного кредитования является развитие такой услуги, как ипотечный брокеридж. Суть данной услуги состоит в подборе оптимальных условий кредитования для будущего заемщика, а именно предоставлении помощи в формировании пакета документов для получения ипотечного кредита, юридических и финансовых консультациях клиента.