

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 ипотечного кредитования в России

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 412 группы
Направления 38.03.01 «Экономика»
Профиль «Финансы и кредит»
Окроджанашвили Тамары Иликоевны

Научный руководитель

к.ф.н., доцент

А. Н. Айриева

подпись, дата

Зав. кафедрой

к.ф.н., доцент

О.С. Балаш

подпись, дата

Саратов 2018

Актуальность. Жилищная проблема в России, активно проявившееся в условиях перехода к рыночной экономике, вызвала потребность в новых научных подходах к ее решению. Важнейшим изменением государственной жилищной политики стал курс на развитие ипотечного кредитования. Тем самым государственная жилищная политика получила значительное увеличение социальной базы, поскольку благодаря ипотеке улучшение жилищных условий станет возможным для больших слоев населения, и, прежде всего среднего класса.

На сегодняшний день вопрос анализа механизма ипотечного кредитования достаточно актуален. Актуальность исследования обусловлена во многом тем положением, которое занимает система ипотечного кредитования в национальной экономике. Так как помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще немаловажные социальные функции, которые отражаются на населении страны и положительно влияют на повышение уровня жизни страны в целом. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в общем экономическом росте.

Целью данной выпускной квалификационной работы является изучение состояния ипотечного рынка России в современных условиях и установление перспектив его дальнейшего развития. В соответствии с поставленной целью были выдвинуты **следующие задачи**: определить сущность ипотеки и субъектно-объектную структуру, выявив основные особенности ипотечного кредитования; рассмотреть классификацию ипотечных кредитов; проанализировать рынок ипотечного кредитования по России; провести анализ структуры и динамики ипотечного кредитования АО «Газпромбанк»; изучить проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования в АО «Газпромбанк»; осветить направления

совершенствования и дальнейших перспектив развития ипотечного кредитования в России.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является рынок ипотечного кредитования в России, на примере АО «Газпромбанк».

Теоретической основой выпускной квалификационной работы послужили исследования ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного кредитования. Для теоретической базы были использованы научные труды таких российских ученых, как: Косарев Н.Б., Минаков И.В, Литвинова С.А., Довиденко И.В. Лазарова Л.Б.

В качестве информационной базы для исследования были использованы аналитические обзоры и социологические данные; законодательные и нормативные акты Российской Федерации, а также статьи ведущих экономических журналов и газет; информационные ресурсы сети Интернет, такие как: сайт Федеральной службы государственной статистики, АИЖК, Банки.ру, сайт Центрального Банка России, сайт АО «Газпромбанк», Русипотека.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, 2 глав, заключения и списка использованных источников. В первой главе раскрыта теоретическая сущность основ ипотечного кредитования коммерческими банками, его функций, видов и роли в экономике государства, также охарактеризован рынок ипотечного кредитования в России. Во второй главе выпускной квалификационной работы дана организационно-экономическая характеристика АО «Газпромбанк», проведен анализ структуры и динамики ипотечного кредитования в АО «Газпромбанк», отражен механизм управления кредитным риском в АО «Газпромбанк», также разработаны рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования в России.

Ипотечный кредит представляет собой тип экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимости.¹

Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества.²

Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества.³ Считается, что ипотечное кредитование в современных условиях, прежде всего, инструмент для решения социальных проблем населения нашей страны. Так как, во-первых, ипотечное кредитование рассматривается, как способ решения жилищной проблемы, которая достаточно актуальна в современной России. А во-вторых ипотечное кредитование представляет собой инструмент по борьбе с инфляцией.

В современной России, для эффективного функционирования, система имущественного ипотечного кредитования состоит из ряда взаимосвязанных рынков, к ним относятся: рынок недвижимости, первичного и вторичного рынка ипотечного кредитования, рынок ипотечных ценных бумаг и страховой рынок. Развитие и совершенствование ипотечной сферы в нашей стране благополучно сказывается на реальном секторе экономики – рост строительства, модернизация производства, оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности в обществе – снижение уровня безработицы, мобильность трудовых ресурсов, удовлетворение потребностей населения в вопросе потребности жилья, играет важную роль в повышении стабильности и эффективности банковской и в целом кредитной системы нашей страны. Ипотечное кредитование имеет свои

¹ Тарсов В.И. Деньги, кредит, банки: учебное пособие. Мн.Мисанта, 2013. С-65

² Косарев Н.Б. Основы ипотечного кредитования. ИНФРА-М, 2015. С-12.

³ Косарев Н.Б. Основы ипотечного кредитования. ИНФРА-М, 2015. С-12

отличительные черты от других видов кредитов, отражается это и в классификации, которая происходит по таким критериям, как: цель, объект кредитования, вид кредитора и заемщика, способ рефинансирования, вид процентной ставки, возможность досрочного погашения и т.д. Получение ипотечного кредита включает в себя целый ряд этапов. В современной России 6 основных этапов ипотечного кредитования, это: квалификация заемщика и оформление заявки на кредит, сбор и подтверждение информации о клиенте, проверка вероятности погашения кредита, принятие решение кредитным комитетом, заключение кредитной сделки и обслуживание кредита

2017 год отличился стремительным ростом спроса на ипотеку среди россиян. Даже был замечен исторический рекорд по объему выдачи равного 2 трлн рублей, а также уровню ставок- 9, 8% годовых. Все показатели по ипотечному кредитованию превысили докризисный уровень кредитования в России. Такой заметный рост выданных ипотечных кредитов произошел в связи с значительным снижением ставок по кредитам с 11, 54% до 9, 79%. Впервые в России ипотека предоставляется на таком доступном уровне, прежний минимум по ставкам был зафиксирован только в 2011 году и составил 11, 40%. Первоначальный взнос на сегодняшний момент составляет 15-30% от рыночной стоимости жилья. Возросла площадь приобретаемого жилья в ипотеку, так же увеличился срок по ипотечным выплатам, это можно расценить, как более четкую уверенность в завтрашнем дне у граждан нашей страны. Все это свидетельствует о том, что в современной России интерес граждан к ипотечному кредитованию возрастает с каждым годом, так как потребность в улучшение жилищных условий стоит перед 41% населения.

По итогам 2017 года первое место по объему ипотечного портфеля (объем приобретенных прав требования мы не учитывали) ожидаемо занял Сбербанк России с совокупным портфелем в размере 2,9 трлн рублей. На второй позиции оказалась группа ВТБ с портфелем ипотеки в размере 1,08

трлн рублей. Замыкает тройку лидеров Газпромбанк, ипотечный портфель которого по состоянию на 01.01.2018 равен 213,9 млрд рублей. Отметим, что, по данным Банка России, общий объем ипотечного портфеля банков в РФ достиг по итогам 2017 года 5,34 трлн рублей (в том числе из которых портфель АИЖК составляет 315,8 млрд рублей). АО «Газпромбанк» один из лидеров ипотечного рынка страны. Действующие ипотечные программы Газпромбанка:

1. Первичный рынок или вторичный рынок — кредит выдается на цели приобретения квартиры в новостройке, таунхауса или же апартаментов на период до 30 лет и сумму от 500 тыс. до 45 млн. рубл. Процент в рублях – от 10% в год, первоначальный взнос не менее 10%.

2. Приобретение коттеджа или таунхауса, построенные с участием Банка ГПБ (АО) и Группы компаний «Газпромбанк-Инвест» возможно от 11% в рублях. Срок кредита – до 30 лет, сумма – не менее 500 тыс.р., взнос от 20%;

3. Приобретение квартиры в доме, строящемся с участием ООО «Газпромбанк Инвест» возможно под ставку от 10%. Если заемщик согласится купить новую квартиру (в строящемся или построенном доме) партнеров финансового института, то первичный взнос может составить 0%. Список строительных компаний, выступающих партнерами Газпромбанка можно запросить в любом из его отделений.

4. Приобретение квартиры у КП «УГС» Инвест» возможно под ставку от 10%. Можно кредитоваться на длительный срок до 30 лет, потребуется внести собственные средства в размере не менее 10%. Выдают сумму от 0,5 до 45 млн. рубл., но не более, чем 90% от оценочной стоимости недвижимости.

5. Акции по ипотеке — предоставляются для покупки квартиры в строящемся доме или приобретения квартиры с оформленным правом собственности у первичного собственника. В первом случае выдают от 5 миллионов для регионов и от 12 миллионов для Москвы и МО, во втором

— от 500 тысяч. Первоначальный взнос — не менее 10%. Процентная ставка от 9,2% в год.

6. Ипотека с льготным периодом — если вы планируете приобрести жилье в рамках договора кредитования с партнерами банка, то вам могут снизить процент на 12 месяцев льготного срока, после чего он повысится на 1,3%. Воспользоваться программой можно как для первичного, так и вторичного рынка. Условия: ставка от 6,6% в год, вносится собственных средств не менее 15% для покупки квартиры и от 20% для покупки таунхауса. Период действия договора — от 1 до 30 лет, выдают от 0,5 млн. рублей.

7. Ипотека «семейная» — первоначальный взнос 20%, выдается на срок до 30 лет. Фиксированная ставка на время льготного периода, который зависит от количества детей – 6%. Плавающие ставки после окончания льготного периода ставка рефинансирования+ 2%. Льготный период: 3 года- при рождении 2 ребенка, 5 лет - при рождении 3 ребенка.

8. Военная ипотека» — специально для военнослужащих, состоящих в НИС. Для них выдается сумма, не превышающая 2,25 млн.руб., под ставку от 10,6% годовых, срок действия договора — не более 25-ти лет. ПВ от 20%,

9. Также есть рефинансирование для тех, кто не успевает погасить жилищные кредиты, взятые в других банках. Условия – от 10,25%, на сумму до 45 миллионов руб., но не более 85% от оценочной стоимости жилья, период кредитования до 30лет. обратите внимание, что по вашему действующему договору должно оставаться не менее 36 платежей.

Проанализировав предложения АО «Газпромбанк» можно выделить основные преимущества:

- Первичный взнос может составлять от 10%
- Ставка по займам колеблется от 9,2% до 12%
- Средства выделяются на срок до 30 лет
- Выбор схемы погашения – аннуитет или дифференцированная

- Нет моратория и штрафов при досрочном погашении
- Можно пользоваться средствами материнского капитала.
- От заемщика не требуется значительного числа бумаг - можно ограничиться паспортом гражданина России, справками о доходе (2-НДФЛ или 3-НДФЛ), копией трудовой книжки и закладной.

Также был проведен анализ отзывов населения нашей страны об ипотечном кредитовании в «Газпромбанк», на основании чего можно выделить следующие минусы в работе банка по этому направлению: некомпетентная работа операторов колл-центров; плохо развита обратная связь с клиентами; неразвитость системы рефинансирования.

В 2017 году выданных ипотечных кредитов Газпромбанком стало больше на 18 252 262 тыс. рублей, чем в 2016 году. А сумма приобретённых кредитов Газпромбанком снизилось на 2 362 000 тыс. рублей, по сравнению с суммой приобретенных кредитов в 2016 году. По сравнению с 2015 годом объем выданных ипотечных кредитов в АО «Газпромбанк» увеличился на 50 359 956 тыс. рублей, а по сравнению с 2014 – на 83 548 320 тыс. рублей.

Сумма просроченных ипотечных кредитов в 2017 году составила 3 948 854 тыс. рублей, по сравнению с 2016 и 2015 годом показатель сократился на 670 397 тыс. рублей и на 195 735 тыс. рублей, соответственно. А если сравнить с 2014 годом, где этот показатель составлял 2 805 221, то в 2017 объем просроченных кредитов вырос на 1 143 633 тыс. рублей. Расчетный и сформированный резерв на покрытие возможных потерь одинаковы. По данным анализируемых периодов, можно заметить, что наибольшие объемы просроченных платежей приходятся на срок более 180 дней, в 2017 году их объем составил 1 852 533. Объем просроченных платежей на срок более 180 дней в 2017 году стал больше этого же показателя в 3,04 раза по сравнению с 2014 годом. А объем просроченных платежей на срок менее 30 дней

сокращается. В 2017 году он составил 783 777 тыс. рублей, это на 643 913 тыс. рублей меньше, чем в 2016 году.

В работе Группы «Газпромбанк» уделяется большое внимание кредитному риску и способам его регулирования, так как кредитный риск является наиболее существенным для деятельности банка. Процесс управления кредитным риском состоит из следующих элементов: идентификация, количественная и качественная оценка риска; меры по ограничению и снижению риска (включая установление лимитов, принятие обеспечения); мониторинг и контроль уровня риска (включая контроль установленных лимитов), как на уровне отдельных заемщиков, так и на уровне портфеля; формирование резервов на возможные потери; планирование уровня кредитного риска. В 2017 доля кредитного риска сократилась на 5% и составила – 60%. Методы оценки кредитного риска включают в себя качественную и количественную оценку. Система качественной оценки кредитного риска позволяет провести полную оценку сделки, несущей кредитный риск, с учетом факторов, не поддающихся количественному измерению. Система количественной оценки кредитного риска позволяет получить количественное выражение принимаемого кредитного риска в целях дальнейшего использования во внутренних процессах Группы. Также для своевременного предотвращения критических ситуаций и оценки возможных потерь от снижения качества кредитного портфеля связанных с кредитным риском производится процедура стресс-тестирования.

Проблема ипотечного кредитования в России занимает важное место в развитии нашей страны. Поэтому правительство и коммерческие банки пытаются улучшить условия получения ипотечного кредитования, чтобы приобретение жилья стало более доступно для граждан страны. В настоящий момент благоприятному развитию ипотечной системы кредитования мешает ряд факторов, которые сдерживают ее рост и улучшение в целом. В связи с этим предлагаются следующие

рекомендации, которые могли бы посодействовать решению данной проблемы:

1. Снижение годовых процентных ставок.
2. Договор купли-продажи недвижимости в рассрочку.
3. Использование в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту
4. Управление банком денежными средствами заемщика.
5. Расширить круг строительных компаний, занимающихся строительством с участием банка.
6. Улучшение сервиса в кредитных учреждениях.
7. Развитие строительства малоэтажного строительства.
8. Внедрить новый вид ипотечного кредитования - продажа недвижимости, которая уже находится в залоге.
9. Развитие услуги, ипотечный брокеридж.
10. Разработка нового проекта - интеллектуальный менеджер ипотечного кредитования.

Комплексное решение по улучшению данных факторов помог бы достичь значительных изменений на рынке ипотечного кредитования в России. Главной целью развития долгосрочного ипотечного кредитования является создание максимально эффективно работающей системы обеспечения наших граждан со средними доходами доступным по стоимости жильем, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма рынке жилья за счет собственных средств или долгосрочных ипотечных кредитов. услуг, круг заемщиков, увеличить свой доход, благодаря внедрению новых операций и заметно повысить спрос на ипотечное кредитование.

Один из важных элементов российской государственной политики является формирование рынка доступного жилья. Ипотечное кредитование является способом достижения этой цели. Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального

развития страны. Можно заметить, что в период выхода из экономического кризиса роль ипотечного кредитования возрастает. Ипотека влияет на преодоление кризиса двумя путями. Во-первых, развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности; во-вторых, развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая обычно сопровождает экономический кризис. Вследствие этого, действительно становится необходимым развитие такой формы кредитования в нашей стране.

При написании данной выпускной квалификационной работы было выявлено, что ипотека представляет собой особую форму кредитования, имеющую характерные отличительные черты, но в то же время ей присущи и общие, фундаментальные признаки и принципы кредита.

Главная цель ипотечного кредитования – обеспечение жилой площадью населения со средним доходом или улучшение их прежних жилищных условий.

По анализируемым данным 2017 года впервые за долгое в нашей стране был зафиксирован значительный рекордный спад процентных ставок. Уровень процентной ставки по ипотечным кредитам был зафиксирован, и он составил 9,79% годовых. Также отдельно отметим, что первоначальный взнос на сегодняшний день в нашей стране составляет 15-30% от рыночной стоимости жилья. В совокупности это привело к значительному росту объема выдачи ипотечных кредитов в 2017 году, он составил 2 трлн. рублей. Можно отметить, что в связи увеличением роста объема по выдаче каждый отчетный период, в современной России интерес граждан к ипотечному кредитованию возрастает с каждым годом, так как потребность в улучшении жилищных условий стоит перед 41% населения.

На сегодняшний день на рынке ипотечного кредитования множество предложений, которых с каждым днем все больше, мы попытались

осветить актуальные предложения АО «Газпромбанк», отметить достоинства и недостатки в их работе. Также в процессе изучения рисков ипотечного кредитования, на примере работы АО «Газпромбанк» было выявлено, что риски по ипотечному кредитованию имеют единую для всех кредиторов специфику – эти риски присущи процессу кредитования вообще. И, исходя из опыта работы этого банка, были сформулированы меры по минимизации рисков, актуальных для жилищного кредитования в современных условиях.

В настоящий момент стоит обратить внимание на улучшение таких проблем в сфере ипотечного кредитования, как: высокие процентные ставки и первоначальный взнос, низкий уровень платежеспособности, проблемы финансирования жилищной сферы, расширения круга строительных компаний, взаимодействующих с банками, строительство малоэтажных домов. Также для успешного развития ипотечного рынка необходимо наличие свободных активных банковских средств, их адекватная стоимость, достойный уровень зарплат у населения, увеличение числа предложений на рынке недвижимости, а также прозрачная, не завышенная цена на квадратный метр. Для решения существующих проблем был предложен комплекс мер, таких как: снижение годовых процентных ставок; договор купли-продажи недвижимости в рассрочку; использование в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту; управление банком денежными средствами заемщика; расширение круга строительных компаний, занимающихся строительством с участием банка; улучшение сервиса в кредитных учреждениях; развитие строительства малоэтажного строительства; внедрение нового вида ипотечного кредитования- продажа недвижимости, которая уже находится в залоге; развитие услуги, ипотечный брокеридж; разработка нового проекта- интеллектуальный менеджер ипотечного кредитования. Комплексное решение данных проблем смогло бы изменить жилищное положение большей части наших граждан в лучшую сторону.

Дальнейшее развитие и совершенствование системы ипотечного кредитования будет способствовать благоприятному сдвигу не только в банковской и кредитной сфере, но и улучшению экономики страны в целом.