

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

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 4 курса 412 группы экономического факультета
направления 38.03.01 «Экономика» профиль «Финансы и кредит»
Фроленковой Юлии Андреевны

Научный руководитель:

Проф, д.э.н.,

И.Э. Жадан

должность, уч. степень, уч. звание

подпись, дата

инициалы, фамилия

Зав. кафедрой:

Канд. экон. наук, доцент

О.С. Балаш

должность, уч. степень, уч. звание

подпись, дата

инициалы, фамилия

Саратов 2018

Актуальность. Проблема жилья в России резко ухудшилась в условиях перехода к рыночной экономике, тем самым вызвала определенную потребность в новых научных подходах к ее решению. Значимым изменением государственной жилищной политики стала нацеленность на создание рынка ипотечного кредитования. Именно благодаря ипотеке, улучшение жилищных условий стало возможным практически для всех слоев населения, а самое важное, для всего среднего класса. На сегодняшний день одним из перспективных направлений развития банковского кредитования является ипотечное кредитование, так как ипотека является важнейшим инструментом, который в свою очередь укрепляет обеспечение кредита, и имеет важное значение для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Формирование, а также усовершенствование ипотеки будет содействовать созданию более цивилизованной, стабильной банковской системы, соответствующей установленным в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

Актуальность данной работы заключается в том, что ипотечное кредитование решает современную проблему жилья, т.е. кроме экономической функции, ипотека выполняет также социальную функцию, которую на данном этапе развития необходимо все дальше развивать.

Конечно же, с экономической точки зрения, у ипотечного кредитования есть как перспективы, так и существенные проблемы. Сразу решить все проблемы невозможно, но, если не пытаться постепенно их решать, это может привести к снижению эффективности и значимости ипотечного кредитования.

Целью данной работы является изучение развития рынка ипотечного кредитования в России, анализ проблем и перспективы развития. В соответствии с данной целью были выдвинуты следующие задачи:

1. Рассмотреть эволюцию взглядов на развитие ипотечного кредитования

2. Провести классификацию ипотечных кредитов, а также рассмотреть виды ипотечного кредитования и его сущность;
3. Выявить связь между ипотекой и финансово-кредитной системой;
4. Провести анализ ипотечного кредитования, рассмотрев новые кредитные продукты на рынке ипотеки, а также проанализировать программы государственной поддержки ипотечного кредитования в России

Объектом исследования работы является ипотечное кредитование России. **Предметом** исследования является система ипотечного кредитования в России.

Работа состоит из двух частей: в первой главе говорится о теоретических основах ипотечного кредитования; во второй главе содержится анализ состояния рынка ипотечного кредитования в России. В теоретической основе работы источниками исследования явились разработки ведущих специалистов в области ипотечного кредитования. А 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.

Новизна работы заключается в классификации трактовок понимания ученых понятий «ипотечный кредит» и «ипотечное жилищное кредитование» и нахождении единства этих понятий, а также выявление проблем и новых продуктов ипотечного кредитования в России.

Практическая же значимость заключается в том, чтобы определить состояние рынка ипотечного кредитования в России, а также предложить решения по проблемам, которые возникают в процессе развития данного рынка.

В первой главе дан теоретический анализ развития ипотечного кредитования. Ипотечное жилищное кредитование является одной из

древних форм приобретения недвижимого имущества. Рынок ипотечного кредитования является динамичной структурой рынка кредитов.

Многие специалисты считают ипотечное жилищное кредитование значимым и уникальным, что подтверждает широкое его использование, но, несмотря на это в научной литературе теоретическому исследованию сущности ипотечного кредита как экономической категории и основам его практической реализации не уделяется должного внимания.

Существует несколько направлений развития ипотечного кредитования. Одним из которых является институциональное течение. Понятие институционализма подразумевает под собой наличие законов, организаций, учреждений, т.е. институтов на которых и основывается. Это направление развивалось в течение некоторого времени, институты создавались и совершенствовались, что поспособствовало дальнейшему развитию рынка ипотеки. На сегодняшний день настоящие параметры рынка ипотечного кредитования не соответствуют потребностям национальной экономики. В основе этой проблемы стоит построение институциональной структуры, которая не зависит от резких изменений на рынке.

Также одним из направлений ипотечного кредитования является правовое развитие, законодательной основой которого являются федеральные и местные нормативно–правовые акты, которые внедрялись и совершенствовались в ходе развития рынка ипотечного кредитования. В зависимости от участника ипотечного кредитования применяются определенные нормативно–правовые акты всех уровней.

Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и используемым государством в реализации социально-экономической политики. Ипотечное жилищное кредитование и его развитие формирует и стабилизирует конкурентоспособную экономику, а также снижает инфляцию в целом и инфляционные процессы. Всё это

происходит по причине увеличения количества доступного жилья для населения, а также из-за стимулирования жилищного строительства и стабилизации секторов финансов, банка и инвестиций.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам. Рассмотрим классификацию ипотечных кредитов в таблице 1.

Таблица 1 – Классификация ипотечных кредитов.

По объекту недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • земельные участки; • предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; • жилые дома; квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; • дачи, садовые дома, гаражи и др. строения потребительского назначения; • воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; • объекты незавершенного строительства.
По целям кредитования	<ul style="list-style-type: none"> • приобретение готового жилья в многоквартирном доме, отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; • приобретение дач, садовых домиков с участками земли; • приобретение земельного участка под застройку; • на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей); • строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. Данное кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после завершения его предыдущего этапа.
По виду кредитора	<ul style="list-style-type: none"> • банковские; небанковские.
По виду заемщиков	а) как субъектов кредитования:

	<ul style="list-style-type: none"> • кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; • кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья; <p>б) по степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сотрудникам банков; • сотрудникам фирм – клиентов банка; • клиентам риэлтерских фирм, клиенты; • лицам, проживающим в данном регионе; • всем желающим.
По способу амортизации долга:	<ul style="list-style-type: none"> • постоянный ипотечный кредит; • кредит с переменными выплатами; • кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.
По виду процентной ставки	<ul style="list-style-type: none"> • кредит с фиксированной процентной ставкой; • кредит с переменной процентной ставкой.
По возможности досрочного погашения	<ul style="list-style-type: none"> • с правом досрочного погашения; • без права досрочного погашения; • с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

Ипотечное кредитование также подразделяется на определенные виды. Сейчас банк выдает несколько видов ипотеки:

- ипотека на вторичном рынке;
- ипотека на участие в долевом строительстве;
- ипотека молодой семье;
- кредит на улучшение жилищных условий.

Ипотечный рынок - структурообразующий сегмент кредитно-финансовой системы. С помощью трансформации сбережений в инвестиционный капитал, который используется в решении проблем жилищного характера, он вовлекает финансовые активы в хозяйственный

оборот. Таким образом, ипотечный рынок оказывает влияние на экономический рост, делая его устойчивым, а также влияет на динамику и структуру внутреннего спроса.

Во – второй главе выделены особенности формирования ипотечного кредитования в России. В «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» предусматривается, что проблема обеспечения граждан России доступным и комфортным жильем будет решаться поэтапно.

Первый этап: 2009-2011 гг., уже пройден, средняя ставка по кредиту, хотя и с трудом, в неблагоприятных условиях, но снижена до 13%, объемы выдачи кредитов достигнуты докризисных показателей.

Сегодня мы живем в период второго этапа выполнения этой программы 2012 - 2020 гг., где предусмотрено, что к концу 2020 года доля семей, которым будет доступен ипотечный кредит, достигнет 50%.

Одной из тенденций ипотечного жилищного кредитования в России является продолжение сокращения числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. Рассмотрим таблицу 2.

Таблица 2 – Число кредитных организаций, предоставляющих ИЖК.

Показатель (на 1 июля)	Число кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, шт.	Темп прироста, %
2014	635	-
2015	572	-9,92
2016	499	-12,76
2017	423	-15,23

По состоянию на 1 июля 2017 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 76 кредитных организаций и составило 423 участника. В первом полугодии 2015 году также

наблюдалось сокращение на 63 кредитные организации по сравнению с 2014 годом. Их количество на 1 июля 2015 года составило 572.

Задачей первостепенной важности является создание конкурентной, самодостаточной финансово - кредитной системы. Именно это поможет создать условия на приобретение доступного жилья для средне- и низкодходных слоев населения. Решающее значение в формировании устойчивой кредитной системы является улучшение уровня кредитования и повышения качества кредитного портфеля. Одной из основных проблем, мешающим выполнить задачу по обеспечению населения доступным и комфортным жильем сегодня, - это кризисное состояние экономики. Число обманутых дольщиков все время растет, что порождает недоверие к такой системе участия в строительстве жилья у населения. Если рассматривать ипотеку с точки зрения заемщика, то основные проблемы кроются в пока еще относительно высоких ставках по ипотечным жилищным кредитам в российских банках.

Также одной из существенных проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования сегодня это снижение реальных доходов населения, неуверенность в завтрашнем дне, вероятность риска потери работы и доходов, выжидательная позиция со стороны населения в связи с нестабильностью на валютном рынке, рост цен на все товары, в том числе и на строительные материалы.

Также одной из основных проблем является рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

Многие граждане хотят улучшить жилищные условия, но непомерные цены на жилплощадь, низкий уровень дохода, не оставляют шансов заполучить собственное жилище. Аналитики обнаружили зависимость, согласно которой, каждый второй россиянин, мечтающий о своей квартире, имеет одного или двух детей. Демографические показатели свидетельствуют о некотором приросте населения, спрос на жилье большой, поэтому правительством была разработана государственная

ипотечная программа, облегчающая людям несение тяжкого груза крупного кредита.

С участием самых крупных и благополучных финансово-кредитных структур страны, государство разработало программу, предусматривающую льготную выдачу ипотеки малообеспеченным гражданам, не могущим накопить средств для расчетов по займу. Ипотечный кредит с государственной поддержкой получить не так просто, продукт характеризуется множеством ограничений. Придется собирать документацию, бегать по инстанциям, но для лиц, стесненных в жилищных условиях, такая поддержка ипотеки станет ощутимым подспорьем и поможет с минимальными затратами въехать в новую квартиру.

Господдержка ипотеки в 2018 г. преследует несколько благих целей, теоретически способствующих увеличению благосостояния граждан:

- Помогает строительным компаниям получить крупные заказы по возведению новостроек на льготных условиях. Такой подход обеспечивает тысячи рабочих мест, снижая остроту проблемы безработицы в столице и провинции.
- Дает малоимущим незащищенным слоям населения пользоваться хорошим, удобным, комфортным жильем со всеми удобствами, предоставляет условия для нормального развития и воспитания детей ипотечников, повышает жизненный уровень социально незащищенных людей.
- Стимулирует денежные движения в банковской сфере, делая ипотеку доступной для разных категорий россиян, в т.ч. с низким уровнем официальной заработной платы.

По сути, все продукты ипотеки с господдержкой помогают людям, у которых мало денежных средств, получить квартиру по высокой цене, заключив с банком договор ипотечного субсидирования.

Кредитных учреждений, принимающие участие в проектах выделения недвижимости малоимущим при господдержке, немного. Государство

желает сотрудничать с проверенными банками, отличающимися надежностью и прозрачностью расходования средств. Таким образом, можно выделить несколько надежных банков предоставляющих кредитные продукты при поддержке государства. Условия продуктов меняется в зависимости от ситуации на рынке недвижимости, поэтому помимо новых программ, имеются программы предыдущих лет, изменившихся с течением времени.

Практически все новостройки участвуют в популярных среди населения ипотечных программах. К чести банков, можно отметить, что они постоянно разнообразят и расширяют спектр услуг по ипотечному кредитованию населения. Сегодня у потенциальных владельцев нового дома или квартиры есть право выбора процентной ставки, срока договора, размера первого взноса и ежемесячных платежей. В зависимости от условий кредитования, банк требует от заемщика определенный набор документов и гарантий.

Ипотечные программы, как уже говорилось ранее, весьма разнообразны, но можно выделить некоторые условия, общие для всех активно конкурирующих между собой финансовых организаций:

- валюта погашения – рубль, доллар;
 - процентная ставка – определяется при заключении договора ипотечного кредитования (окончательная цифра зависит от множества факторов, главным из которых является степень благонадежности заемщика);
 - сроки кредитования – от 1-го года до 30-ти лет;
 - первоначальный взнос – не менее 10% от оценочной стоимости жилья;
 - страхование – заемщик в обязательном порядке страхует свою жизнь;
- наличие у заемщика справки о доходах за период от 6-ти месяцев.

В заключение работы дан вывод, что многие специалисты считают ипотечное жилищное кредитование значимым и уникальным, что подтверждает широкое его использование, но, несмотря на это в научной литературе теоретическому исследованию сущности ипотечного кредита как

экономической категории и основам его практической реализации не уделяется должного внимания.

В свою очередь, институциональную среду функционирования и развития жилищного ипотечного кредитования можно представить в виде комплекса взаимосвязанных и взаимодействующих институтов, включающего также институциональные акты, правила, соглашения и стандарты, определяющие систему общих ограничений для кредиторов и заёмщиков. Жилищный сектор активно развивается, чему способствуют спрос и предложение на кредитные вложения. В свою очередь, институциональная среда является одним из стимулов для увеличения спроса, а, следовательно, и предложения на ипотечные жилищные кредиты. Также важно то, что в настоящее время рынок ипотечного кредитования опирается на нормативно–правовую базу, которая формирует условия для осуществления операций с недвижимостью и землей. В свою очередь, упорядоченная совокупность институтов, под которой подразумевается институциональная структура рынка ипотечного кредитования, получает развитие, опираясь на правила и нормы.

Ипотечное жилищное кредитование и его развитие формирует и стабилизирует конкурентоспособную экономику, а также снижает инфляцию в целом и инфляционные процессы. В свою очередь ипотечные кредиты классифицируются по объекту недвижимости, целям кредитования, виду кредитора, возможности досрочного погашения, способу амортизации долга, виду процентной ставки, виду заемщиков. А ипотечное кредитование подразделяется на определенные виды, такие как ипотека на вторичном рынке; ипотека на участие в долевом строительстве; ипотека молодой семье; кредит на улучшение жилищных условий. Каждый кредит имеет ряд особенностей и выдается на определенных условиях. В настоящее время ипотечное кредитование в России активно развивается. Растут объемы предоставляемых ипотечных кредитов, что способствует стимулированию спроса на рынке недвижимости и строительства, что

вызывает оживление в производстве строительных конструкций и материалов, происходит модернизация строительных мощностей. Наблюдается рост занятости населения в строительной сфере, что ведет к повышению благосостояния населения страны.

Не менее важно обеспечить ипотеку дешевыми, долгосрочными, финансовыми ресурсами. Для повышения эффективности финансового механизма используются такие средства как рефинансирование и процентная политика, ориентированная на увеличение доступности жилья.

В свою очередь, повышение эффективности финансово-кредитного механизма ипотечного кредитования недостаточно для создания модели ипотеки, которая была бы устойчива к кризису.

Следовательно, для того, чтобы превратить жилищную ипотеку в устойчивый сегмент национальной финансово-кредитной системы, необходимо иметь проработанное законодательство, которое учитывает российские условия и устанавливает строгие правила поведения на рынке ипотеки. Эффективность финансово-кредитного механизма подразумевает под собой способность реализации главной цели ипотечной системы – повышению доступности жилья.

в развитии ипотечного кредитования в настоящее время наблюдаются следующие тенденции

- сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты;
- увеличение объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов;
- рост доли ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых в рублях;
- увеличение просроченной задолженности в рублях и сокращение задолженности в иностранной валюте;
- снижение процентных ставок по ипотеке в рублях и иностранной валюте, а также увеличение сроков кредитования;

– увеличение объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов.

Ипотечное кредитование остается востребованным банковским продуктом со стороны населения даже в условиях объективно сложной экономической ситуации и сокращения реальных доходов населения. В настоящее время наблюдается стабильный рост спроса на ипотечное жилищное кредитование.