

**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

**АВТОРЕФЕРАТ**

**на выпускную квалификационную работу (магистерскую работу)  
по направлению 38.04.01 Экономика профиль «Финансы в коммерческом  
банке»**

студентки 3 курса экономического факультета

**Гурьяновой Яны Сергеевны**

**Тема работы: «Развитие участия коммерческих банков в ипотечном  
жилищном кредитовании в Российской Федерации»**

Научный руководитель:

доцент кафедры финансов и кредита, к.э.н., доцент \_\_\_\_\_ Н.В. Алтухова

Зав. кафедрой финансов и кредита, к.э.н., доцент \_\_\_\_\_ О.С. Балаш

Саратов 2018

**Введение.** В отечественной и мировой финансовой практике последние годы все большее распространение получает ипотечное кредитование. Именно ипотечное кредитование сегодня является одним из наиболее перспективных направлений развития банковского сектора экономики, поскольку ипотека обеспечивает более высокий уровень гарантий возвратности предоставленного кредита, снижает риски кредитных организаций, улучшает общую стабильность и эффективность функционирования кредитного рынка. Обеспечение населения комфортным и доступным жильем - одно из главных направлений стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в России до 2030 г. В отечественной и мировой финансовой практике последние годы все большее распространение получает ипотечное кредитование. В странах с высоким уровнем развития экономики сложилась целая система ипотечного кредитования как отдельная сфера деятельности банковских и прочих кредитных организаций. Ипотечное кредитование сегодня является одним из наиболее перспективных направлений развития банковского сектора экономики, поскольку ипотека обеспечивает более высокий уровень гарантий возвратности предоставленного кредита, снижает риски кредитных организаций, улучшает общую стабильность и эффективность функционирования кредитного рынка.

Проблемы развития ипотечного кредитования рассматривались в трудах Л.А. Гузикова, М. Стерник, А.В. Власова, С.А. Литвиновой, С.Ю. Новаковой, М.М. Орлов ой, В.Р. Тугушевой, Э.М. Сайндояни др. Несмотря на высокую важность полученных вышеперечисленными авторами результатов, необходимо отметить, что полная оценка проблем развития ипотечного кредитования не осуществлялась. Названные обстоятельства обусловили выбор настоящей темы, цели и задачи, объект и предмет данного исследования.

Целью диссертационной работы стало исследование теоретических и практических аспектов развития ипотечного жилищного кредитования коммерческими банками в Российской Федерации.

Для достижения цели было:

1. Проведено исследование теоретических аспектов банковского ипотечного жилищного кредитования в России;
2. Проведено исследование механизма функционирования системы банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;
3. Обозначены проблемы развития системы банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;
4. Разработаны направления развития системы банковского ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России»;
5. Разработаны рекомендации по участию коммерческих банков в ипотечном жилищном кредитовании в Российской Федерации.

Объектом исследования в работе послужил ПАО «Сбербанк России».

Предметом исследования стали процессы развития ипотечного жилищного кредитования коммерческими банками в Российской Федерации.

Научная новизна исследования работы состоит в развитии теоретических основ механизма создания финансовых ресурсов ИЖК, в создании практических рекомендаций по его функционированию. Главными результатами, которые характеризуют научную новизну данной работы, являются следующие:

- Определены системные причинно-следственные связи, между формированием ИЖК и развитием стоимости жилья на базе результатов, полученных из произведенных аналитических исследований, которые позволяют раскрыть главные факты в максимально воздействующие на доступность жилищного ипотечного кредитования для граждан;

- Создан алгоритм оценки финансовых рисков в процессе инвестирования в ипотечные ценные бумаги и установлены главные способы минимизации финансовых рисков в ИЖК: финансовые гарантии, операции кэп, своп, портфельные операции и флор. Доказано, что развитие управления финансовыми рисками в области ипотечного кредитования должно стать одним из главных направлений развития финансового механизма ИЖК в России.

На базе обобщения и анализа теоретических основ ипотечного кредитования, увеличен понятийный аппарат в этой области исследования, сформированы методические рекомендации для принятия решений инвестиционного характера в ИЖК. Содержащиеся в диссертации выводы и положения являются основой для последующих исследований в области ипотечного кредитования.

Практическая значимость работы заключается в том, что разработанные рекомендации для ПАО «Сбербанк России» и рекомендации для формирования процессов ипотечного жилищного кредитования коммерческими банками можно ввести в практику.

Теоретико-методологическая база исследования представлена работами многих ученых. Многие труды посвящены вопросам ипотечного жилищного кредитования и институционального развития, и законодательными актами, осуществляющими регулирование кредитной деятельности банков и формирование рынка ипотечного кредитования, программной документацией.

В работе применялись методы сопоставления и сравнения, анализа, дедукции, математического анализа, методы экономико-статистического анализа. В качестве информационной базы исследования, которая обеспечила репрезентативность исходной информации, высокую степень достоверности, точности и надежности выводов, предложений и рекомендаций, выступили официальные сведения Банка РФ, данные рынка ипотечного кредитования, содержащиеся в аналитических отчетах Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, предоставленные ПАО «Сбербанк России», и на сайте Федеральной службы государственной статистики.

**Основное содержание.** При раскрытии экономической сути финансового механизма ипотечного кредитования, в первую очередь, на первое место встает понимание сути ипотечного кредита. Ипотечное кредитование выступает в качестве экономической категории и экономической сути, которая выражает как суть кредита, так и ее связи с другими экономическими категориями. Различные источники предлагают разные варианты определения понятия ипотеки и ипотечного кредитования. Автор работы выделил одно из наиболее

часто встречающихся и наиболее полно характеризующих понятие определений.

Ипотечный кредит - это кредит, который выдается на продолжительный срок банком (либо небанковским кредитным учреждением) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья как обеспечение обязательства.

Суть ипотечного жилищного кредита определяется как движение стоимости на началах возвратности и в интересах осуществления потребности заемщика в жилье, т.е. ипотечный жилищный кредит является передачей кредитором ссуженной стоимости заемщику для употребления на началах возвратности и в интересах осуществления потребности заемщика в жилье с предоставлением в залог жилья.

Важным элементом ипотечного кредитования является его объект, которым выступает конкретный объект недвижимого имущества, для приобретения и обеспечения которого и производится сама кредитная операция.

Следует разграничивать объекты залога и кредитования. Объектом залога является недвижимое имущество, которое служит обеспечением обязательств заемщика, объектом кредитования выступает определенная цель, для достижения которой дается кредит.

Ипотечное кредитование имеет большую значимость прямо для развития банковской системы страны, т.к. является важнейшим инструментом для обеспечения возвратности кредитных средств. Ипотечный кредитный институт стал относительно устойчивым и рентабельным субъектом экономической деятельности, его развитие и распространение способствует повышению стабильности и эффективности функционирования банковского сектора и экономической системы страны.

Формы и модели взаимодействия участников рынка ипотечных кредитов в практике очень разнообразны. Процесс рефинансирования ипотечных кредитов для граждан возможен, как за счет средств, которые самостоятельно

привлекаются кредиторами на первичном рынке, так и при помощи средств, которые привлекаются на вторичном рынке посредством специальных операторов. На первичном рынке взаимодействуют только лишь заемщики и кредиторы (операции по обслуживанию и выдаче ипотечных кредитов), а на вторичном рынке - инвесторы и кредиторы, которые осуществляют рефинансирование кредиторов. Таким образом, существуют две признанные модели системы ипотечного жилищного кредитования, а также модель ипотечного кредитования в России.

При одноуровневой (немецкой) модели, операторами первичного рынка являются кредитные и депозитные финансовые институты. Они самостоятельно занимаются выдачей и обслуживанием кредитов, и сами же являются инвесторами, удерживая выданные кредиты в своем портфеле. Банки формируют свои денежные фонды через привлечение вкладов либо за счет эмиссии долговых ценных бумаг. Двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель) опирается в основном на вторичный рынок закладных ценных бумаг. При этом происходит секьюритизация ипотечных активов. На сегодняшний день нет однозначного мнения о том, какая система сложилась в нашей стране, в ней присутствует множество черт двухуровневой модели, однако полностью реализовать американскую систему в России невозможно, необходимо помнить и учитывать особенности развития и функционирования кредитного и прочих рынков конкретной страны.

Более главной проблемой для увеличения доступности кредита населению, является стоимость жилья. Если понижение величины ставки по кредиту понижает сумму оплачиваемых процентов, то понижение стоимости жилья снижает величину кредита, а, таким образом, и сумму процентов. Понижение стоимости жилья позволит увеличить доступность ипотечного кредита для граждан и повысить уровень обеспеченности населения РФ жильем.

Так же, в процессе исследования, были выявлены основные проблемы, которые препятствуют формированию достаточного объема финансовых

ресурсов ипотечного жилищного кредитования, обеспечению доступности ипотечного кредита для населения, а именно: недостаточное развитие рынка ипотечных ценных бумаг, низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов секьюритизации, высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту, недоступная для основной массы населения рыночная стоимость жилья.

По результатам проведенной оценки степени влияния уровня процентной ставки и рыночной стоимости жилья на "доступность" ипотечных жилищных кредитов в России сделан вывод, что доступность ипотечного жилищного кредита зависит от процентной ставки в меньшей степени, чем от стоимости жилья.

Одной из существенных проблем, сдерживающих развитие ипотечного жилищного кредитования, является несбалансированность спроса на жилье и его предложения на жилищном рынке. Это обусловлено отсутствием взаимозависимости между плановым объемом ввода жилья и потребностью рынка ипотечного жилищного кредитования в жилье.

По результатам проведенного аналитического исследования и прогнозного эконометрического моделирования выявлена превалирующая тенденция дисбаланса в темпах объемов жилищного кредитования и объемах ввода жилья, что обусловило необходимость регулирования рассматриваемых процессов на государственном уровне. На сегодняшний день одной из главных проблем остается недостаточное развитие внутреннего рынка секьюритизации, который сдерживается низкой привлекательностью ипотечных ценных бумаг. Несмотря на то, что ипотечные облигации включены в "Ломбардный список Банка России", они не получили достаточного применения по причине их низкого обращения. По мнению автора, более широкое развитие кредитования Центральным банком Российской Федерации коммерческих банков под залог ипотечных ценных бумаг, а также использование их при регулировании денежного обращения страны позволит увеличить кредитные ресурсы банков,

повысить "узнаваемость" ипотечных ценных бумаг и их востребованность на фондовом рынке.

Кроме того, одним из инструментов привлечения финансовых ресурсов может служить активное развитие Центральным банком Российской Федерации операций РЕПО, в том числе под залог ипотечных закладных. В кредитных отношениях участие государства в софинансировании отводится инструменту субсидирования населения. Субсидия может быть использована гражданами на приобретение жилья, при этом ее функциональное назначение заключается в повышении платежеспособности населения как потенциального заемщика ипотечного жилищного кредита. Кроме того, бюджетная поддержка жилищных программ способствует оживлению строительного комплекса путем стимулирования притока в него инвестиционных ресурсов.

Для определения финансово-экономической характеристики банка был проведен анализ консолидированной финансовой отчетности балансовым методом, анализ соответствия нормативам показателей ликвидности и достаточности капитала. Анализ показал соответствие банка всем заявленным нормативам с хорошим запасом и достаточный уровень общей ликвидности, что говорит о прочном и стабильном положении банка на рынке и его надежности и привлекательности для клиентов. На основании исследования рынка ипотечного кредитования России были сформированы и предложены нововведения для Сбербанка, призванные принести экономические выгоды, как для самого банка, так и для его клиентов, а также проведен расчет экономического эффекта от их внедрения в ближайшей перспективе.

Расчет экономического эффекта выявил наличие экономических выгод, как для заемщиков, так и для самого Сбербанка, что служит показателем эффективности внедрения предложенных мероприятий. Так же было выявлено множество проблем в сфере ипотечного кредитования населения в России, главными из которых являются низкая платежеспособность населения, высокая стоимость и размер первоначального взноса по кредиту и общеэкономическая

нестабильность в стране, влекущая высокие риски, как для кредиторов, так и для заемщиков.

Так же, необходимо отметить, что основными финансовыми рисками в системе ипотечного жилищного кредитования являются кредитный риск, процентный риск и реинвестиционный риск. Для обеспечения планомерного формирования и развития вторичного финансового рынка ипотечных ценных бумаг необходимы механизмы снижения рисков, а также активная помощь кредитным организациям в проблемных ситуациях со стороны федеральных и региональных властей. Система управления финансовыми рисками должна включать ряд последовательных этапов по управлению финансовыми рисками, наиболее подходящие методы оценки рисков, а также способы их минимизации. В работе обоснованы основные способы минимизации следующих финансовых рисков: а) кредитного: «наличная оплата», механизм на основе своп закладных/ИЦБ, предоставление гарантий; б) процентного риска (на примере ставки LIBOR): на основе финансовых операций флор, кэп, «запирания» процентной ставки; в) реинвестиционного риска: формирование ипотечного портфеля.

Можно утверждать, что уже сегодня есть базис для осуществления предложенных механизмов понижения финансовых рисков в рамках развития финансового механизма системы ИЖК в России. С учетом развивающейся быстрыми темпами рыночной инфраструктуры ипотечного жилищного кредитования требуется активно включать регионы России в процесс развития финансового механизма системы ИЖК, что и реализовывают федеральное агентство АИЖК. Однако контроль и координацию рынка ипотечного жилищного кредитования должно сохранить за собой государство.

**Заключение.** Таким образом, на основании вышеизложенного, можно сформулировать основные направления совершенствования финансового механизма системы ИЖК в России: снижение годовой процентной ставки, первоначального взноса, учет льгот при предоставлении ипотечного кредита; реализация новых механизмов предоставления ипотечного кредита; эмиссия

ИЦБ и развитие вторичного рынка ипотечного кредитования (секьюритизация ипотечных активов); создание фондов развития ипотечного кредитования; развитие системы управления финансовыми рисками ипотечного кредитования; реализация ипотечного гарантийного страхования при развитии системы ИЖК; осуществление мониторинга финансового рынка ипотечного жилищного кредитования.

В целях повышения доступности ипотечного жилищного кредита для населения необходимо стимулирование рынка строительства жилья эконом класса, посредством его государственной поддержки и использования инструментов, обеспечивающих своевременное и достаточное финансирование. Одним из главных направлений решения указанных вопросов автором рассматривается возможность использования механизма частного - государственно партнерства, предусматривающего совокупность государственного и рыночного подходов к решению рассматриваемой проблемы, что позволит сблизить интересы государства и рыночных структур, а также придать недостающий импульс росту объемов жилищного строительства.

Так же, предложено создание специализированных институтов, обеспечивающих решение проблемы недостаточной сбалансированности прогнозных показателей, а также единой обобщенной системы планирования и прогнозирования в сферах жилищного строительства и ипотечного кредитования. В качестве предложения по улучшению системы ипотечного кредитования в Российской Федерации является предложение заемщикам нового продукта, в рамках которого при покупке жилья площадью более 60 кв.м. ставка по кредиту снижается на 1 п.п. Многие заемщики приобретают жилищные площади небольшого объема из-за высоких цен на недвижимость и, как следствие, более высоких кредитов, что повышает размер ежемесячных платежей и требуемого уровня дохода, а также повышает риск неплатежеспособности заемщика. Для повышения платежеспособного

спроса на ипотечные кредиты заемщики должны быть уверены в своей финансовой стабильности и благополучии.

Реализация данных направлений возможна при существенном увеличении объемов жилищного строительства с привлечением средств инвесторов, создании дополнительных финансовых инструментов, улучшении общеэкономической и общеполитической ситуации в стране, что в конечном итоге определит повышение социально-экономического уровня населения России.