

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 «Финансовое планирование»
студентки 3 курса экономического факультета

Демичевой Алены Сергеевны

**Тема работы: «Совершенствование механизма ипотечного жилищного
кредитования»**

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

Целью исследования является изучение состояния жилищного ипотечного кредитования и рассмотрение проблем и перспектив его дальнейшего развития. Задачи диссертационного исследования следующие:

- исследовать теоретические основы ипотеки, изучить исторический процесс становления и развития ипотечного кредитования;
- рассмотреть основные виды и функции ипотечного кредитования;
- проанализировать особенности предоставления жилищной ипотеки;
- рассмотреть основные проблемы, сдерживающие развитие жилищного ипотечного кредитования;
- изучить типичные риски, присущие жилищному ипотечному кредитованию;
- проанализировать основные показатели жилищного ипотечного кредитования как в целом по России, так и в регионах в частности;
- провести оценку государственных мер по стабилизации жилищного ипотечного кредитования;
- составить прогноз объемов ипотечного жилищного кредитования в ближайшей перспективе;
- определить основные пути оптимизации ипотечной деятельности.

Объектом исследования является ипотечное жилищное кредитование, как наиболее существенная часть ипотечного кредитования в России.

Предметом исследования являются особенности и тенденции развития ипотечного жилищного кредитования.

Практическая значимость исследования состоит в том, что его результаты углубляют понимание основных закономерностей ипотечного кредитования в России. Результаты исследования могут быть использованы

при разработке путей повышения эффективности ипотечного жилищного кредитования на федеральном, региональном, муниципальном уровнях в Российской Федерации, а также в учебной и научно-исследовательской работе по проблематике исследования.

Научная новизна исследования заключается в проведении комплексного анализа жилищного ипотечного кредитования в России, выявлении основных тенденций его развития, а также разработке прогноза дальнейшей динамики объема выдачи ипотечных кредитов.

Теоретической и методологической основой магистерской работы послужили работы ведущих отечественных специалистов в области ипотечного кредитования, научные работы известных экономистов. В качестве информационной базы для исследования были использованы аналитические обзоры, статистические и социологические данные, различные периодические издания, действующие законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации, а также информационные ресурсы сети Интернет.

Магистерская работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемых источников и приложений.

В первой главе «Теоретические основы ипотечного кредитования» представлен материал, отражающий особенности развития ипотечного кредитования, теоретические аспекты и методику предоставления ипотеки. Рассматривается терминология ипотечного кредитования, его историческая эволюция и законодательная база. Проводится характеристика механизма ипотечного жилищного кредитования. Приводится методика расчета основных коэффициентов, используемых при процедуре андеррайтинга.

В параграфе 1.1 «Понятие «ипотека» и эволюция ипотечного кредитования» рассматриваются эволюция ипотечного кредитования, характерные отличительные черты, фундаментальные признаки и принципы кредита. Ипотека – это особая форма кредитования, которой присущи характерные отличительные черты, и в то же время общие, фундаментальные

признаки и принципы кредита. Становление ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на развитие реального сектора экономики и на преодоление социальной нестабильности.

Определяющие черты ипотеки, которые исторически сформировались и отражают ее сущность, следующие: ипотека – залог земли и недвижимого имущества, выступающего обеспечением обязательства; имущество, являющееся предметом залога, остается во владении и пользовании залогодателя; право кредитора удовлетворить свои требования к заемщику за счет продажи заложенного имущества.

В параграфе 1.2 «Сущность, функции, виды и участники ипотечного кредитования» раскрывается сущность ипотечного кредитования, определяется основная цель развития ипотечного жилищного кредитования в России. Приводится список нормативно-правовых документов, регулирующих деятельность ипотечного кредитования в России. Рассматриваются основные виды и функции ипотечного кредитования. Приводится классификация участников ипотечного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование, выступая в роли финансово-кредитного института, имеет практическую значимость: для заемщика, заключающуюся в возможности привлечения необходимых долгосрочных денежных средств в целях приобретения жилья; для кредитора – в обеспечении стабильной работой и доходами в течение длительного периода времени, а также гарантией возврата кредита; для государства – в инвестировании сектора строительства жилья и других смежных с ним отраслей, а также решении многих социальных проблем.

Рассмотрение экономических основ системы ипотечного жилищного кредитования позволило выделить следующие ее особенности:

- ипотечное кредитование, как система, имеет собственную инфраструктуру и устойчивую связь между элементами;

- система ипотечного жилищного кредитования имеет расширенный состав субъектов рынка;
- ипотечное жилищное кредитование представляет собой организацию ипотечного процесса в интересах участвующих субъектов;
- субъекты системы ипотечного кредитования, исходя из своей функциональной роли, взаимодействуют между собой с помощью ипотечных механизмов и инструментов в целях удовлетворения своих интересов;
- в рамках ипотечного процесса осуществляется формирование, распределение и перераспределение ипотечных ресурсов на взаимосвязанных рынках ссудного капитала, строительства и недвижимости, рынке ипотечных ценных бумаг и страхования.

Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования является необходимым условием его качественного роста. Для современной России данный вопрос приобретает особое значение. Обеспечение населения доступным и комфортным жильем выступает одним из ключевых направлений.

Ипотечное кредитование является важным фактором стимулирования экономического развития в целом, стимулирования спроса на рынке недвижимости, что, в свою очередь, развивает отрасль строительства. Ипотечное кредитование способствует объединению рынков недвижимости, финансовых услуг и фондового рынка.

В параграфе 1.3 «Особенности предоставления жилищной ипотеки» определяются основные риски, характерные для жилищного ипотечного кредитования. Рассматриваются этапы процедуры предоставления жилищной ипотеки. Приводятся формулы расчета коэффициентов, используемых в процедуре андеррайтинга.

Оформление ипотеки – многоэтапная процедура, включающая сбор документов, прохождение процедуры андеррайтинга, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение договора ипотеки.

Ипотека является самым долгосрочным видом кредитования. Поэтому и процедура оформления довольно длительная и сложная. Она проходит в несколько стадий, каждая из которых имеет свои особенности.

Организация процесса ипотечного кредитования – достаточно длительный, трудоемкий и ответственный процесс, требующий тщательной проработки принимаемых решений. Деление его на этапы позволяет максимально унифицировать и специализировать работу сотрудников кредитной организации на различных стадиях процесса кредитования, повысить эффективность деятельности банка в целом.

Осуществление операций по долгосрочному ипотечному жилищному кредитованию ставит перед банками решение ряда особых проблем в области управления рисками, которые заключаются в следующем:

- долгосрочный характер кредита;
- необходимость применения специальных видов страхования предмета залога, а также жизни и трудоспособности заемщиков;
- применение независимой оценки рыночной стоимости предмета залога;
- специфичность проведения ипотечной сделки, заключающаяся в наличии обеспечения кредита на каждом этапе сделки;
- наличие обеспечения кредита в виде залога жилого помещения или прав требования.

Во второй главе «Исследование ипотечного жилищного кредитования в России» рассматриваются основные проблемы системы жилищного ипотечного кредитования, проводится исследование рынка ипотеки, анализируются текущие показатели динамики ипотечного кредитования по России в целом и федеральных округах.

В параграфе 2.1 «Проблемы жилищного ипотечного кредитования» рассматриваются факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования в России.

Несмотря на бурное развитие ипотечного рынка, все же существуют некоторые макроэкономические факторы, сдерживающие в какой-то мере развитие ипотечного кредитования в России:

- низкий уровень жизни населения;
- небольшой размер государственного субсидирования для обеспечения доступности ипотечного кредита для населения;
- серьезные требования к выбору объекта недвижимости;
- низкая развитость системы оценки и страхования недвижимости;
- сложность привлечения необходимых ресурсов для долгосрочного ипотечного кредитования;
- неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства;
- несбалансированность спроса на жилье и его предложения на жилищном рынке;
- низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов;
- нестабильность экономической и политической ситуации в стране;
- проблемы социального характера – низкая финансовая культура населения, высокий уровень безработицы;
- непрозрачные источники доходов граждан.

В параграфе 2.2 «Анализ тенденций развития жилищного ипотечного кредитования в России» рассматривается деятельность организаций, созданных для регулирования и профилактики рисков в сфере жилищного ипотечного кредитования. Изучаются основные положения Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в России до 2030 года. Приводится динамика показателей ипотечного жилищного кредитования в России. Перечисляются основные банковские предложения по ипотечному жилищному кредитованию.

Для регулирования и профилактики рисков в сфере жилищного ипотечного кредитования в России в 1997 году по решению Правительства РФ было создано «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), которое помогает заемщикам выбрать наиболее удобную и выгодную программу кредитования, а государству обеспечивает продвижение государственных ипотечных программ. АИЖК реализует государственную жилищную политику, в том числе благодаря сотрудничеству только с надежными партнерами на основе договорных отношений. Партнеры являются независимыми от АИЖК компаниями и подчиняются своим органам управления

В 2016 году, в рамках реализации Стратегии единого института развития в жилищной сфере на 2016-2020 гг, были в полном объеме выполнены основные мероприятия по развитию системы ипотечного жилищного кредитования, рынка арендного жилья, а также развитию жилищного строительства, предусмотренные долгосрочной программой развития на соответствующий период.

За 11 месяцев 2017 года было выдано более 900 тысяч ипотечных жилищных кредитов на сумму почти 1,5 трлн рублей. Рекордный рост выдачи ипотечных кредитов в 2017 году во многом обусловлен значительным снижением ставок по жилищным ссудам. Банки снижали ставки поступательно вслед за снижением ключевой ставки Банком России. По данным ЦБ, с начала 2017 года ставки по вновь предоставленным ипотечным кредитам не поднимались выше 11,95%. Это самый длительный период удержания ставки не выше 12% за всю историю наблюдений за ипотечным рынком с 2009 года.

Согласно мониторингу Высшей ипотечной лиги, лидирующие позиции в рейтинге по объемам выдачи ипотечных жилищных кредитов в России на протяжении многих лет занимает ПАО Сбербанк. Данный банк уверенно лидирует по объемам выданных ипотечных займов, чему способствует большое количество ипотечных программ и привлекательные ставки. В 2017

году 1 место рейтинга занимает Сбербанк с объемом выдачи 1082413 млн руб., 2 место занимает ВТБ24 с объемом выдачи 376736 млн руб. и 3 место Газпромбанк – 79821 млн руб.

В 2017 году сложились объективные условия для активного развития рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Многие банки предлагают рефинансировать кредит на жилье. Их целевой клиент — человек, который взял в кризисные 2014-2015 годы ипотеку под высокий процент. В то время ставки были очень высокими, примерно 16-20%. В 2017 году после снижения ставки рефинансирования до 9%, банковские организации существенно снизили стоимость ипотечных займов.

Таким образом, на основе приведенных аналитических данных, можно говорить о том, что 2017 год установил новый уровень рекордных показателей. Этому благоприятствовали следующие факторы: ключевая ставка находится на уровне 9%, инфляция снижается (4,2%). Наблюдается стабилизация в экономике, вследствие чего оживился спрос на недвижимость и ее кредитование.

В параграфе 2.3 «Региональный аспект развития жилищного ипотечного кредитования в России» определяются общие тенденции развития ипотечного жилищного кредитования по регионам России.

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования по России в целом характерны и для большинства региональных ипотечных рынков. По данным Центрального банка РФ за 2017 год, в тройку лидеров по выдаче ипотечных жилищных кредитов входят следующие регионы: Центральный федеральный округ – 31%, Приволжский федеральный округ – 21%, Северо-западный федеральный округ – 13%.

Исходя из проведенного анализа рынка ипотечного кредитования в отдельных субъектах Российской Федерации, можно заметить, что наиболее благополучная ситуация складывается в регионах с более «сильным» рынком недвижимости и более стабильной экономикой. Но в целом ситуация на

региональных ипотечных рынках зависит все же от общих закономерностей развития экономической ситуации по стране.

В третьей главе «Перспективы развития жилищного ипотечного кредитования» проводится оценка государственных мер по стабилизации системы жилищного ипотечного кредитования, прогнозирование объемов выдачи жилищного ипотечного кредитования эконометрическим методом, предлагаются пути оптимизации ипотечной деятельности.

В параграфе 3.1 «Оценка государственных мер по стабилизации жилищного ипотечного кредитования» рассматриваются основные меры по стабилизации, реформированию жилищного ипотечного кредитования в соответствии со Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования до 2030 года. Определяются приоритетные направления государственной политики в области жилищного ипотечного кредитования.

Роль государства и органов местного самоуправления в системе ипотечного жилищного кредитования определяется Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года. Благодаря развитию данной стратегии планируется достичь целевых показателей развития ипотечного жилищного кредитования.

Органы государственной власти субъектов РФ выполняют следующие функции:

- оказывают содействие для обеспечения конкуренции на первичном рынке ипотеки;
- создают необходимые условия для развития рынка жилья;
- осуществляют деятельность, направленную на применения единых стандартов ипотечного жилищного кредитования на всей территории Российской Федерации;
- оказывают содействие по реализации региональных программ и участие в реализации федеральных программ по обеспечению отдельных категорий граждан жильем;

- поддерживают строительство жилья эконом-класса;
- оказывают содействие в деятельности региональных ипотечных операторов.

Региональные институты осуществляют свою деятельность в следующих направлениях:

- принимают участие по реализации программ, направленных на поддержку заемщиков в случаях выселения из приобретенных жилых помещений за счет заемных средств;
- оказывают содействие в развитии рынка найма жилых помещений;
- участвуют в процессе организации кооперативов для приобретения или строительства жилья;
- занимаются разработкой специальных программ на региональном уровне по ипотечному жилищному кредитованию;
- принимают активное участие в строительстве жилья эконом класса для их дальнейшей продажи по договорам ипотеки.

В современных условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, формирование системы ипотечного жилищного кредитования становится одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества.

В параграфе 3.2 «Прогнозирование объемов ипотечного жилищного кредитования» проводится прогноз объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов до 2030 года эконометрическими методами, применяемыми в финансовом планировании и прогнозировании.

Согласно прогнозу объема основных показателей ипотечного жилищного кредитования в России до 2020 года по данным Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА), объем выданных ипотечных жилищных кредитов к 2020 году составит 2597 млрд руб., что вполне достижимо, согласно последним тенденциям.

В соответствии со Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования, ипотека должна стать главным механизмом приобретения жилья в собственность для среднего класса. Планируется, что к 2030 году приобретение, строительство, наем жилья с помощью ипотечного кредитования и других форм жилищного финансирования станут доступными для 60% российских семей. Повышение доступности ипотечных кредитов должно осуществляться за счет создания условий для объективного повышения доходов населения, стабилизации цен на жилье, снижения процентных ставок по кредитам, а не за счет искусственного улучшения условий кредита в надежде на непрерывный рост рынка.

Финансовое планирование и прогнозирование являются одним из основных элементов финансового механизма. Посредством финансового планирования конкретизируются намеченные прогнозы, определяются конкретные пути, показатели, взаимосвязанные задачи, последовательность их реализации, а также методы, содействующие достижению выбранной цели

Используя суммарные годовые значения объема выданных ипотечных жилищных кредитов за 2006 – 2017 гг., произведено прогнозирование будущих объемов и оценена какой будет картина ипотечного кредитования на период с 2017г. по 2030 г. по Российской Федерации. Такой период выбран для сопоставления прогноза с положениями «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», от 19.07.2010г. № 1201-р.

Согласно произведенному прогнозу, ипотечное жилищное кредитование будет сохранять тенденцию роста, и к 2030 году объем выданных ипотечных жилищных кредитов составит 4307,7 млрд руб. При сохранении текущих тенденций развития, страна вполне может достичь таких показателей.

В параграфе 3.3 «Пути оптимизации ипотечной деятельности» определяются пути совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования.

Основные условия для развития ипотечного кредитования:

- макроэкономическая стабильность;
- доступность жилищных кредитов для населения
- высокий уровень развития банковской системы;
- наличие эффективно действующей законодательной базы;
- наличие достаточного платежеспособного спроса на ипотечные кредиты со стороны населения.

Оптимизация ипотечной деятельности является перспективным методом развития ипотечного жилищного кредитования. Главная ее цель – создать целостную рыночную систему ипотечного кредитования, ориентированную на использование эффективных стандартных финансовых механизмов, направленных на использование местных ресурсов и отражающих специфику отдельных регионов.

Развитие ипотечного жилищного кредитования должно строиться на следующих основополагающих принципах:

- система ипотечного жилищного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны. Темпы и масштабы внедрения ипотеки в тех или иных регионах определяются объективной экономической ситуацией, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложением;
- обеспечение доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с высокими, но и со средними доходами. При этом система должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачна и понятна всем участникам процесса ипотечного жилищного кредитования;
- постоянное развитие системы, опора на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета;

- при создании системы ипотечного жилищного кредитования в России необходимо учитывать имеющийся международный опыт. Вместе с тем следует исходить из российских макроэкономических условий и законодательной базы;
- многовариантность, незамкнутость системы;
- формирование макроэкономических условий и институциональной среды, способствующих повышению доступности ипотечных кредитов для заемщиков. Данный принцип включает в себя комплекс мер по контролю за уровнем инфляции, динамикой обменного курса рубля, по снижению процентных ставок, реструктуризации банковской системы, развитию нормативно-законодательной базы;
- решение жилищной проблемы и координация деятельности всех субъектов рынка жилья в существенной мере зависит от деятельности органов исполнительной власти на всех уровнях.

В заключении сделан вывод, что ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений кредитной деятельности, способствующего улучшению жилищных условий трудоспособного населения и увеличению объемов жилищного строительства. Однако для качественного развития данного сектора банковских услуг требуются как изменения в правовом регулировании данной сферы, так и экономические преобразования, направленные на увеличение реальных доходов населения.