

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»
БАЛАШОВСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)**

Кафедра математики

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ
ЕГО РАЗВИТИЯ В РОССИИ
(НА ПРИМЕРЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студента 5 курса 51к группы
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,
факультета математики, экономики и информатики
Щербакова Алексея Вячеславовича

Научный руководитель
доцент кафедры математики _____ Захаров М. И.
(подпись, дата)

Зав. кафедрой математики
кандидат педагогических наук,
доцент _____ Фурлетова О.А.
(подпись, дата)

Балашов 2019

ВВЕДЕНИЕ

Государство старается создать необходимые предпосылки для повышения доступности жилья для различных категорий граждан. Развитие ипотечного жилищного кредитования должно стать основным инструментом в реализации поставленных целей. Вопрос о том, сможет ли ипотека решить социальные проблемы, способствовать развитию рынка недвижимости и содействовать экономическому росту страны в целом затрагивает все сферы жизнедеятельности людей и является одним из наиболее обсуждаемых сегодня.

Актуальность темы исследования. Вне зависимости от страны проживания, пола и возраста, дом, жилище - самое важное, составляющее основу жизнедеятельности благо, но вместе с тем оно является и одним из самых труднодоступных, дорогостоящих. Помимо экономической, жилье выполняет еще и социальную функцию - люди с собственным жильем чувствуют себя более уверенными, защищенными, а как следствие этого - и более успешными, что в итоге, служит основой создания стабильности в обществе. Поэтому в интересах государства гарантировать своим гражданам достойные условия жизни, создать жизнеспособные и эффективные механизмы функционирования рынка доступного жилья.

Рынок недвижимости и уровень его развития является важнейшим индикатором степени совершенства национальной экономики. В российских условиях формирование рынка недвижимости рассматривается как один из основных факторов рыночной экономики, стимулирующий другие сферы народного хозяйства. Недвижимость сегодня стала не только местом проживания, но и привлекательным объектом для вложения средств, поэтому непомерный рост спроса и цен на данном рынке в последние годы и как следствие этого - невозможность еще большего числа граждан приобрести собственное жилье, характеризуют сегодняшний рынок недвижимости как недоступный для большей части населения РФ.

Цели исследования. Целью исследования является изучение

теоретических основ и мировой практики развития рынка недвижимости, а так же анализ эволюции и современного состояния рынка недвижимости и ипотечного кредитования в России.

Поставленные цели обусловили следующие **задачи исследования**:

- раскрыть сущность и место рынка недвижимости в системе экономических отношений;
- рассмотреть зарубежный опыт развития рынка недвижимости и его инструментов;
- охарактеризовать ипотеку как основной механизм финансирования рынка недвижимости;
- изучить основы формирования рынка недвижимости в РФ;
- проанализировать рынок недвижимости и становление институтов жилищного кредита в России в 1993-2019 гг.;
- раскрыть современное состояние и перспективы развития российского рынка недвижимости и ипотечного кредита;
- исследовать особенности развития ипотечного кредитования в Саратовской области.

Объектом исследования является рынок недвижимости и особенности его функционирования в современной рыночной экономике.

Предметом исследования выступают особенности и тенденции развития рынка недвижимости с помощью ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Методы исследования: при написании настоящей работы использовался историко-диалектический метод, основанный на сравнительном анализе исторических процессов и их теоретическом обобщении; статистические методы; метод сравнительного анализа.

Информационное обеспечение работы. Для проведения данного исследования использовалась отечественная законодательная база, разнообразная учебная и справочная литература, материалы как всероссийских периодических изданий («Российская газета», «Экономика и

жизнь», «Российский экономический журнал», «Вопросы экономики», «Общество и экономика» и др.), так региональных и местных («Саратовская областная газета», «Неделя области»), Интернет-ресурсы, статистические материалы Федеральной службы государственной статистики. Таким образом, были изучены различные точки зрения по данной проблеме, что являлось необходимым при написании данной работы на выбранную тематику.

Структура и объем работы определяется целью и основными задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка используемых источников и приложений.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе рассматривается понятие «ипотека», которое основывается на древнеримских принципах залога, являясь более совершенной его формой.

Недвижимость - важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Именно рынок недвижимости обеспечивает создание материально-вещественной основы для функционирования коммерческих и некоммерческих структур, рынков труда, капиталов, товаров и услуг. Рынок недвижимости является одним из самых молодых в России; история его функционирования насчитывает в своем современном виде - около 20 лет. Это связано, в первую очередь, с необходимым условием его формирования - рыночной экономики и наличием частной собственности. Рынок недвижимости представляет собой: – сектор национальной экономики, совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка (производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком) и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктура рынка);

– сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью.

Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в наем и т.д. Со временем менялись лишь условия предоставления, объемы и цели ипотечного кредита, надежность его обеспечения, кредитных отношений, связанных с ипотекой.

Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательств должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, другом договоре, причинении вреда и т.п.

Ипотека несет в своем содержании две составляющие – экономическую и правовую.

В экономическом отношении ипотека – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации проектов.

В правовом отношении ипотека – залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, когда имущество остается в руках должника.

Во второй главе дается характеристика развитию ипотечного жилищного кредитования проходит в сложной экономической ситуации. Статистические данные фиксируют, с одной стороны, недостаточную обеспеченность российских граждан жильем, с другой – небольшие объемы ипотечных жилищных кредитов, выданных коммерческими банками.

Важным шагом, закладывающим организационные основы

функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, явилось создание в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в форме открытого акционерного общества с контрольным пакетом акций, принадлежащим государству (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. N1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»). Таким образом, была сформирована основа законодательной базы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, определена и регламентирована деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка (банков, оценочных, риэлтерских и страховых компаний).

Развитие ипотеки в РФ стимулирует спрос на недвижимость. Пока, конечно, мало кто имеет достаточное количество средств, чтобы воспользоваться данной услугой. По данным исследований экспертов это могут сделать всего около 8% россиян.

Перспективы для развития ипотечного кредитования, конечно же, есть, оно будет развиваться, хотя и небольшими темпами. Уже сейчас заметна конкуренция между банками в этой сфере, что должно вылиться в появление новых ипотечных продуктов, а также снижению процентных ставок по кредиту. Хотя если и будет снижение процентных ставок, то оно будет небольшим, поскольку при прогнозируемых темпах инфляции банки оставят ставки примерно на том же уровне.

Среди множества причин недоступности ипотеки в нашей стране базисной является низкий уровень доходов. О прямой зависимости между уровнем дохода и объемами ипотечного кредитования свидетельствуют и статистические данные. Регионы с самыми высокими доходами на душу населения занимают верхние строчки рейтинга активности по ипотечному кредитованию. В последнее время наблюдается устойчивая позитивная динамика средней заработной платы в Российской Федерации. На фоне общей картины нельзя не учитывать колоссальную дифференциацию между

крупными городами и провинцией, а тем более - между Москвой и всей Россией. В столице строительство ведется на предельных возможностях, чего нельзя сказать об остальных регионах. Огромные различия наблюдаются не только в количестве строительных работ, но и в их качестве. Точечная застройка внутри сложившихся кварталов в Москве и крупнейших городах уже практически не ведется, там осознали необходимость комплексного подхода к подготовке земельных участков под строительство новых микрорайонов, подводу к стройплощадкам новых инженерных коммуникаций. Развитие систем инженерного обеспечения напрямую связано с изменением численности постоянного и временного населения, объемами жилищного, культурно- бытового и других видов строительства, развитием промышленности. Многочисленные перебои с электричеством, происходящие в крупнейших городах - Москве, Сочи в результате которых они оказываются полностью обесточенными, - говорят о неотложной необходимости качественно новой структурной перестройки системы ЖКХ и обновления устаревшей инженерной инфраструктуры. Но для этого нужны колоссальные материальные вложения финансовых средств, чего нет в малых городах.

Подводя итог выше сказанному, можно сказать, что в настоящее время ипотека вызывает много разноречивых мнений. Одни утверждают, что при нынешнем уровне жизни этот способ решения жилищной проблемы еще долго останется непопулярным. Другие – что ипотека пришла в нашу страну как раз вовремя.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Важным элементом российской государственной политики является формирование рынка доступного жилья. Это декларируется на самом высоком уровне. Ипотека – основной механизм достижения этой цели. Во всех экономически развитых странах люди не приобретают жилье (квартиру, дом), заплатив за него единовременно полную стоимость, а получают ипотечный кредит, что позволяет вселиться в квартиру сразу после оплаты

первой части долга, потом же, в течение ряда лет, периодическими платежами заемщик возвращает кредит и проценты по нему. Россия вряд ли должна быть исключением – и перестает им быть.

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Особенно его роль может быть заметна в период выхода из экономического кризиса. Нужно отметить, что 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.

В ходе проведенного дипломного исследования было выявлено, что ипотека представляет собой особую форму кредитования, имеющую характерные отличительные черты, в то же время ей присущи и общие, фундаментальные признаки и принципы кредита. Несмотря на то, что ипотечный бизнес и его составная часть - ипотечное жилищное кредитование, абсолютно новое направление в современной России, к настоящему времени уже сформировалась основа для развития системы ипотеки.

С развитием ипотечного кредитования банки предлагают множество различных ипотечных программ с разными условиями: это ипотечные программы на первичном и вторичном рынке, ипотека на покупку земли или дома. Кроме того, появляется все больше доступных схем ипотеки молодым семьям.

Но все же, как показал анализ, развитие ипотечного жилищного кредитования проходит в сложной экономической ситуации. Статистические данные фиксируют, с одной стороны, недостаточную обеспеченность

российских граждан жильем, с другой – небольшие объемы ипотечных жилищных кредитов, выданных коммерческими банками. Так, объем выданных ипотечных кредитов на 1.01.16г. увеличился на 356 340 млн. руб. по сравнению с объемом на 1.10.14г. и составил 1 212 871 млн. руб. В общем объеме выданных кредитов, ипотечные жилищные кредиты составляют на 1.10.14г. – 1,05%; на 1.10.15г. – 1,36%; на 1.01.16г. – 1,52%. Также следует отметить, что процент ипотечных сделок в общем количестве сделок с недвижимостью постоянно растет и в настоящее время составляет 12-15% от общего количества сделок агентства.

Анализ регионального опыта реализации моделей ипотечного кредитования свидетельствует о глубокой дифференциации степени развития систем жилищного финансирования, что обусловлено региональной асимметрией в становлении и функционировании рынка жилья в России.

В процессе изучения рисков ипотечного кредитования, было выявлено, что на стадии первичной ипотеки риски имеют единую для всех кредиторов специфику – эти риски присущи процессу кредитования вообще. И, исходя из мирового опыта и действующей практики российских операторов ипотеки, были сформулированы меры по минимизации рисков, актуальных для жилищного кредитования в современных условиях.

Как выяснилось, ипотечный рынок стремительно развивается и эволюция ипотечного страхования очевидна: страховщикам открылся большой потенциал этого сегмента страхового рынка. Но как показал анализ, РФ не готова к появлению частной страховой ипотечной компании в связи с тем, что, во-первых, ежегодный объем российского рынка ипотечного кредитования недостаточен для предоставления необходимого объема застрахованных кредитов, и обеспечения географической диверсификации и, во-вторых, существует потребность в фундаментальных усовершенствованиях первичного и вторичного ипотечного рынков и в создании достаточной нормативной базы в банковской сфере ипотечного страхования.

Также при проведении данного дипломного исследования, было выявлено, что распространение ипотеки в России сдерживается рядом факторов, в первую очередь, несовершенством законодательной и нормативной базы. Следует указать здесь и еще один немаловажный момент. Для использования системы ипотечного кредитования как мощного стимулятора стабилизации и роста современной российской экономики необходимо создавать именно систему ипотечного кредитования, а не просто ипотечное законодательство и ипотечные банки. Для полноценной работы системы ипотечного кредитования должны быть развиты такие обеспечивающие функции, как оценка стоимости недвижимости и страхование.

Все же перспективы для развития ипотечного кредитования, конечно же, есть, оно будет развиваться, хотя и небольшими темпами. Уже сейчас заметна конкуренция между банками в этой сфере, что должно вылиться в появление новых ипотечных продуктов, а также снижению процентных ставок по кредиту. Хотя если и будет снижение процентных ставок, то оно будет небольшим, поскольку при прогнозируемых темпах инфляции банки оставят ставки примерно на том же уровне.

Таким образом, 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.