

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра «Финансы и кредит»

**Система жилищного ипотечного кредитования и
её развитие в России**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 561 группы экономического факультета
направления 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы и кредит»

Железновой Ирины Андреевны

Научный руководитель
доцент кафедры «Финансы и кредит»,
к.э.н., доцент

Н. Г. Кабанцева

Зав. кафедрой «Финансы и кредит»,
к.э.н., доцент

О. С. Балаш

Саратов 2019

Актуальность темы исследования. Обеспеченность жильем – одно из первостепенных условий качества жизни населения. Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как ключевая социально-политическая и экономическая проблема. Ипотечное кредитование является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирование рынков недвижимости и ценных бумаг.

Государственная жилищная политика направлена на формирование механизмов предоставления жилищных услуг, которые позволят населению Российской Федерации иметь возможность приобретать доступное жилье по ценовому и кредитному рейтингу.

Однако в настоящее время отечественная система ипотечного жилищного кредитования имеет ряд недостатков как объективного, так и субъективного характера. В этой связи исследование современного рынка ипотечного жилищного кредитования в России, проблем его развития весьма актуально, что в свою очередь определяет актуальность выбранной нами темы выпускной квалификационной работы.

Все вышесказанное определяет актуальность выбранной темы исследования.

Степень разработанности темы. В общей совокупности изученной научной литературы выделяются, прежде всего, работы, посвященные анализу современных тенденций и проблем развития ипотечного жилищного кредитования в России в условиях рыночных преобразований в стране, таких авторов как И. А. Афанасьев, А. Л. Белоусов, Е. В. Добролежа, В.С. Корнев, Н. П. Назарчук, Н. Д. Торосян.

В рамках многочисленных научных исследований, посвященных ипотечному кредитованию и его особенностям, существует значительное количество трудов, в которых анализируются отдельные аспекты преобразований отечественной системы ипотечного жилищного кредитования в России. В перечне авторов этих работ следует в первую очередь выделить

таких исследователей как А. А. Алексанян, Л. Р. Гайтгулова, О. П. Казаченок, М. В. Кузнецова, Р. К. Нурмухаметов, Е. М. Таран, В. Ю. Чуприна.

Цель исследования. Цель выпускной квалификационной работы заключается в разработке теоретических и методических рекомендаций по оптимизации программ ипотечного жилищного кредитования в РФ.

Задачи исследования. Достижение поставленной цели предопределило необходимость решения следующих задач:

- 1 Определить сущность и историю ипотечного жилищного кредитования;
- 2 Выявить модели ипотечного кредитования в зарубежных странах;
- 3 Рассмотреть проблемы управления рисками ипотечного кредитования;
- 4 Проанализировать динамику развития ипотечного кредитования на современном этапе;
- 5 Рассмотреть государственную поддержку ипотечного кредитования в современных условиях;
- 6 Проанализировать проблемы и разработать предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в России.

Объект исследования. Объектом исследования является система ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации.

Предмет исследования. Предметом исследований являются особенности и мероприятия по оптимизации операций ипотечного жилищного кредитования.

Информационная база исследования. Информационной базой исследования являлись законодательные и нормативно-правовые документы Российской Федерации, регламентирующие разные направления экономической и социальной политики, статистические данные, материалы периодической экономической печати.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа включает в себя введение, две главы, заключение, список использованных источников из 53 наименований и приложение.

Содержание выпускной квалификационной работы. Во введении обоснована актуальность темы исследования, сформулированы цель и задачи, предмет и объект исследования, определена теоретико-методологическая основа, информационная база, практическая значимость полученных результатов.

В первой главе «Теоретические основы ипотечного кредитования» исследованы сущность и история ипотечного кредитования, модели ипотечного кредитования зарубежных стран. Наряду с этим рассмотрены проблемы управления рисками ипотечного жилищного кредитования.

Вторая глава «Анализ развития ипотечного жилищного кредитования в России» посвящена анализу динамики развития ипотечного кредитования на современном этапе. Вместе с тем в данной главе рассмотрены программы государственной поддержки ипотечного кредитования в современных условиях. В третьем параграфе главы проанализированы основные проблемы ипотечного жилищного кредитования в России и даны рекомендации их по оптимизации.

В заключении выпускной квалификационной работы подведены итоги, сформулированы основные выводы и предложения, полученные в результате исследования.

Заключение. Наиболее важные результаты и выводы выпускной квалификационной работы можно изложить следующим образом:

1. Подводя итоги исследования сущности организации ипотечного кредитования можно констатировать, что в современных условиях из всех разновидностей ипотечного кредитования наиболее распространённым является жилищное кредитование, которое позволяет государству разрабатывать долгосрочные стратегии финансирования жилищных программ, а, следовательно, стимулировать развитие строительной и смежных с нею отраслей экономики;

2. По результатам исследования различных моделей организации ипотечного жилищного кредитования можно отметить следующее:

- ключевым критерием (признаком) классификации моделей является метод или схема привлечения долгосрочных финансовых ресурсов;
- основным источником финансирования ипотечного жилищного кредитования в рассматриваемых моделях являются средства, мобилизуемые на финансовом рынке;
- каждая из исследуемых моделей ипотечного жилищного кредитования имеет свои достоинства и недостатки;
- наиболее перспективной для России моделью ипотечного жилищного кредитования по критерию привлечения финансовых ресурсов, по нашему мнению, следует считать двухуровневую модель. Депозитную модель привлечения кредитных ресурсов, несмотря на ее самостоятельное функционирование, следует рассматривать как дополнительную, широко используемую во всех моделях ипотечного кредитования.

3. Исследование современного состояния российского рынка ипотечного жилищного кредитования и тенденций его развития позволяют констатировать следующее:

- российский рынок ипотечного жилищного кредитования в значительной степени подвержен влиянию макроэкономических факторов, в том числе последствий финансовых кризисов, что негативным образом сказывается на основных показателях, характеризующих его состояние;
- относительная стабилизация экономики страны в 2016-2018 годах, а также предпринимаемые государством меры обусловили позитивные тенденции на рынке ипотечного жилищного кредитования. К ним можно отнести значительный рост доли ИЖК в ВВП страны в 2018 году до 6,2%;
- максимальное увеличение за последние девять лет объемов выданных кредитов, сумма которых достигла – 3 013,1 млрд. руб. (+49% к 2017

году) и количества заключенных кредитных договоров составивших 1 471,8 тыс. ед.;

- динамика процентных ставок по ИЖК характеризуется их снижением в последние три года (2016-2018 гг.) Минимальный размер средневзвешенной ставки по ипотечному кредиту зафиксирован в 2018 году в 10,64%. Следует, однако отметить, что положительная тенденция снижения ставок к началу 2019 года прервалась, что явилось на наш взгляд следствием двух повышений Центральным Банком ключевой ставки в сентябре и декабре 2018 года;
- в течение последнего десятилетия отмечается устойчивая тенденция роста рублевой задолженности по ипотечным жилищным кредитам, что вполне правомерно, так как объемы выдаваемых кредитов в национальной валюте растут из года в год за исключением посткризисных периодов. За шесть лет задолженность по ипотечным кредитам, выданным в рублях, выросла почти в семь раз с 949,2 млрд. руб. в 2010 году до 6 376,8 млрд. руб. в 2018 году. Динамика валютной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в последние годы (2014-2018 гг.) имеет стойкую тенденцию снижения, что обусловлено отсутствием интереса к валютным ипотечным кредитам со стороны заемщиков;
- доля просроченной рублевой задолженности снижается в течение последних пяти лет и на конец 2018 года составляет 1,78%. По валютной ипотеке за 2018 год доля просроченной задолженности выросла 0,7 пункт до 34,6%. При этом в денежном выражении величина просроченной задолженности уменьшилась в 2018 году по сравнению с предшествующим периодом на 2 840 млн. руб. или 19,7%, составив 11 565 млн. руб.;
- динамика развития кредитных институтов, обслуживающих рынок ипотечного жилищного кредитования, демонстрирует устойчивую тенденцию их снижения;

- анализ тенденций развития рынка ипотечного жилищного кредитования, отражает высокую степень монополизации, причем ее уровень повышается из года в год. В тройку лидеров по объемам выдаваемых ипотечных жилищных кредитов традиционно входят Центральный, Приволжский, Северо-Западный федеральные округа, как наиболее экономически развитые регионы России. На долю десяти субъектов Российской Федерации в 2018 году приходится почти половина (49,1%) всех выданных в стране ипотечных жилищных кредитов. На долю ТОП-10 отечественных государственных коммерческих банков в 2018 году приходится 85,1% всех выданных ипотечных кредитов, причем первая их тройка (Сбербанк, группа ВТБ, Россельхозбанк) предоставила за год почти две третьих (73,5%) кредитов.

4. Основными проблемами развития ипотечного кредитования в России являются:

- высокий уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту;
- высокая, зачастую неоправданная стоимость жилья, недоступная основной массе населения;
- несбалансированность спроса на жилье и его предложения на рынке;
- низкая доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и процессов секьюритизации;
- слабость ресурсной базы российских кредитных организаций;
- низкая инвестиционная привлекательность ипотечных ценных бумаг;
- невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний, отсутствие у них необходимого опыта по страхованию рисков, возникающих в связи с предоставлением ипотечного кредита.

5. Основными направлениями развития ипотечного жилищного кредитования, намеченными Правительством в Стратегии являются:

- повышение доступности ипотечных жилищных кредитов с учетом интересов кредиторов и заемщиков;
- увеличение доступности строительных кредитов для застройщиков;
- повышение годового объема жилищного строительства;
- формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотечного жилищного кредитования долгосрочных ресурсов и развитие механизмов рефинансирования Центрального банка Российской Федерации;
- утверждение и реализация дорожной карты по развитию рынка ипотечных ценных бумаг;
- создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.