

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

Кафедра «Финансы и кредит»

«Система ипотечного жилищного кредитования и ее развития в России»

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

студентки 4 курса 413 группы, экономического факультета
направления 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы и кредит»

Ханадеевой Татьяны Олеговны

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

Во **введении** обоснована актуальность исследования, определены цель и задачи исследования. В частности указывается, что одним из приоритетных направлений социально-экономической политики любого государства, в том числе и России, является развитие рынка доступного жилья. В этой связи возникает необходимость создания финансовых механизмов позволяющих улучшать жилищные условия граждан не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов. Наиболее перспективным механизмом для решения этой задачи на сегодняшний день является развитие рынка ипотечного жилищного кредитования. Приоритетность данного направления социально-экономической политики государства обуславливается также тем, что развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики государства, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и социальной напряженности. Исследование различных аспектов функционирования и развития отечественного рынка ипотечного жилищного кредитования является весьма актуальным, что и предопределяет актуальность темы выпускной квалификационной работы.

Цель работы. Исследование теоретических и практических основ функционирования и развития ипотечного жилищного кредитования в России.

Для выполнения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

- ✦ изучить и уточнить экономическую сущность, функции, принципы организации ипотечного кредитования;
- ✦ исследовать классификацию ипотечных кредитов;
- ✦ провести анализ моделей ипотечного жилищного кредитования как формы его организации и функционирования в России и за рубежом;
- ✦ провести анализ становления системы ипотечного кредитования в России;
- ✦ провести анализ состояния отечественного рынка ипотечного

жилищного кредитования;

- ▲ определить проблемы и направления развития ипотечного жилищного кредитования в России.

Объектом исследования является отечественная система ипотечного жилищного кредитования.

Предметом исследования являются закономерности и проблемы формирования системы ипотечного кредитования.

Теоретико-информационной основой работы явились труды ведущих российских и зарубежных ученых, публикации практиков, материалы конференций и семинаров по проблемам развития рынка ипотечного жилищного кредитования. В частности, работы И. Т. Балабанова, Г. Н. Белоглазовой, З. Л. Гариповой, В. А. Горемыкина, Л. В. Донцовой, В. А. Лаврушина, М. П. Логинова, И. В. Павловой, И. А. Разумовой, В. А. Савиновой, Н.Б. Косаревой, и др.

Информационную базу составили статистические данные федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Правительства Российской Федерации, ПАО «Сбербанк».

Структура работы. Выпускная квалификационная работа включает в себя введение, две главы, заключение, список использованных источников из 82 наименований и 2 приложения.

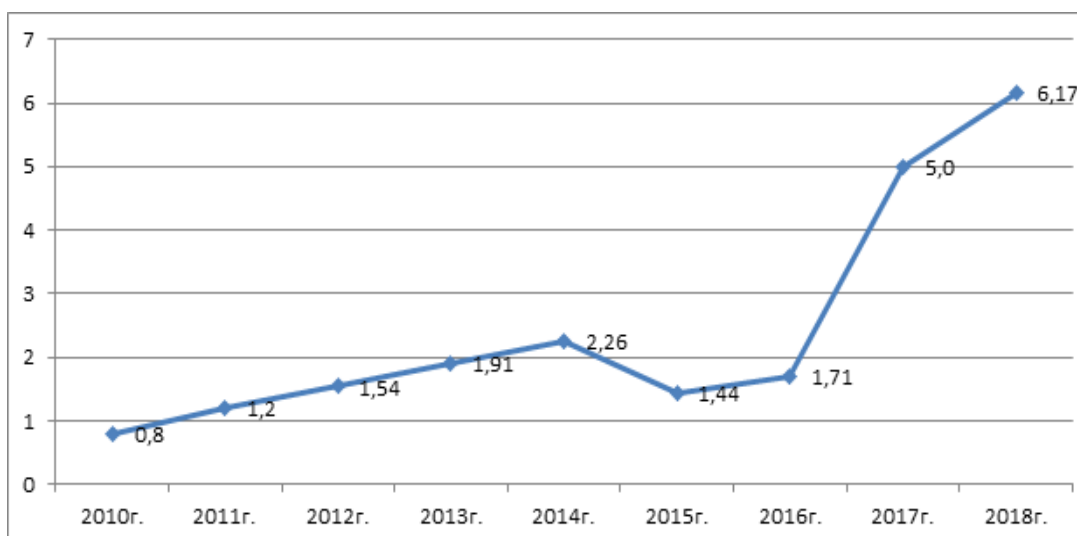
Характеристика основных глав работы. В первой главе «Ипотечное жилищное кредитование: экономическая сущность, принципы организации, функции» изучается сущность, принципы и функции.

Ипотечный кредит является одной из наиболее интенсивно развивающихся в условиях рынка форм кредитования, эффективным финансовым инструментом, стимулирующим развития всей банковской системы страны.

Классификация ипотечного жилищного кредита осуществляется по

следующим признакам: объекты, цели кредитования, кредиторы, способ кредитования, процентная ставка, способ рефинансирования, метод погашения кредита.

Во второй главе *«Анализ современного состояния рынка ипотечного*



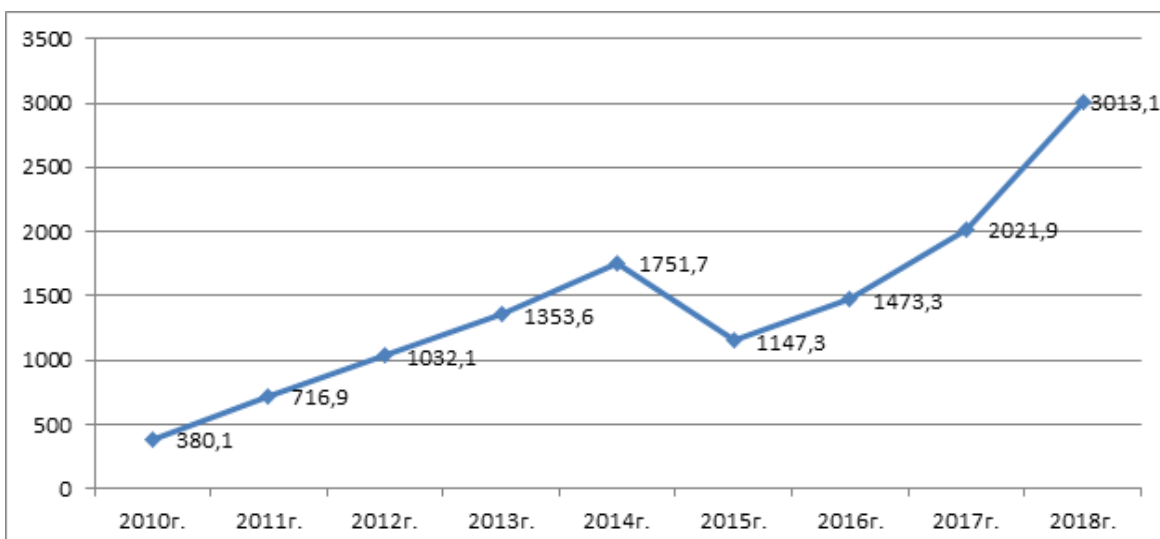
жилищного кредитования в России» проводится оценка состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

Динамика доли ипотечного жилищного кредитования в валовом внутреннем продукте России представлена нами на рисунке 1.

Рисунок 1 — Динамика доли ипотечного жилищного кредита в ВВП РФ, %¹

Проведенные нами исследования отечественного ипотечного рынка на протяжении последних двух десятилетий подтверждают цикличность его развития, обусловленную периодичностью наступления финансовых кризисов.

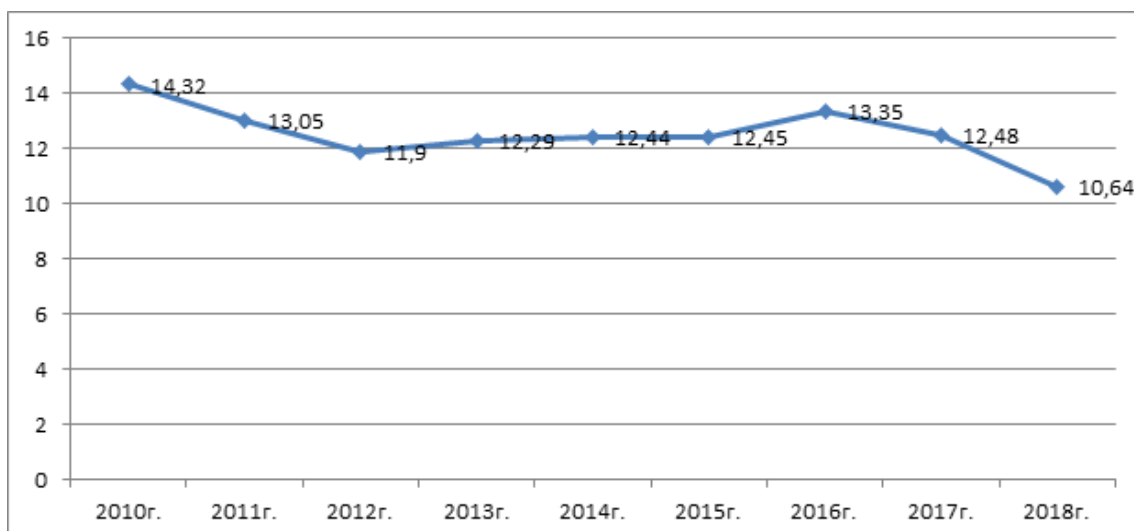
¹ Рассчитано автором по данным официальных сайтов Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (www.ahml.ru)



В частности, динамика объема, выданных ипотечных кредитов за девятилетний период (рисунок 2.) отражает отмеченную выше тенденцию развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования.

Рисунок 2 — Динамика объема ипотечного жилищного кредита, млрд. руб.

Статистические данные показывают, что кризисные явления в экономике 2014 года негативно повлияли на объем выданных кредитов в 2015 году. Поток средств, направляемых на ипотечное жилищное кредитование, снизился на 604,4 млрд. руб. или почти на 40 %.



Значительному росту российского рынка ипотечного жилищного кредитования в 2018 году в большой степени на наш взгляд способствовало также

снижение ставок на кредит, о чем свидетельствуют данные представленные на рисунке 3.

Рисунок 3 — Динамика средневзвешенной ставки процента по ипотечному жилищному кредитованию, %²

Самый низкий уровень процентных ставок по рублевым ипотечным кредитам за весь анализируемый период, не беря во внимание 2018 год, сложился в 2012 году, он составил 11,9%. Это объясняется тем, что уровень межбанковских ставок и ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, с которыми они непосредственно взаимоувязаны, длительное время оставался низким. Наряду с этим на такое снижение средневзвешенных ставок повлияло решение АИЖК о снижении процентных ставок по всему спектру своих продуктов.

Следует, однако, отметить, что во второй половине года системообразующие банки ипотечной отрасли (Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк) повысили базовые ставки по ипотеке с 9-9,5 % до 10-10,5 %. Это повлияло на рост ставки по рынку в целом [53].

Исследование динамики ипотечных кредитов в поквартальном разрезе (таблица 7) позволяет нам утверждать, что на протяжении всего анализируемого периода (2010-2018гг.) основная масса кредитных средств традиционно выдается заемщикам в конце года, то есть в четвертом квартале.

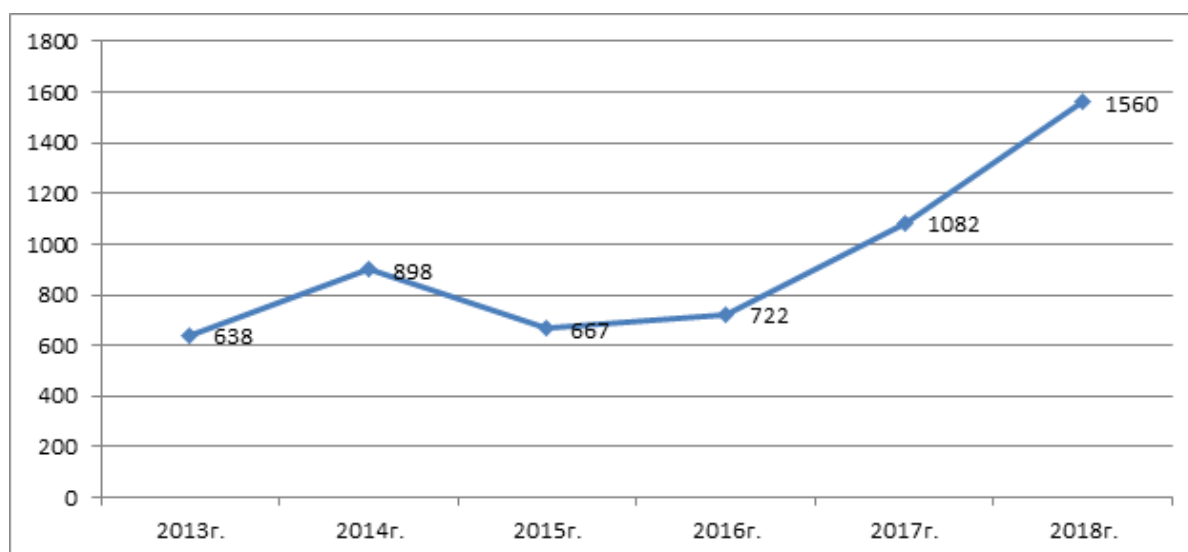
Таблица 1 — Поквартальный объем, выданных ипотечных жилищных кредитов за период 2010-2018гг., млн. руб. [79, 80]

Годы	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Всего за год
2010год	48947	84415	100716	145981	380061
2011год	105272	168169	194561	248942	716944

2 Рассчитано автором по данным официальных сайтов Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (www.ahml.ru)

2012год	180950	248434	269185	330378	1028947
2013год	226989	315513	363430	447665	1353624
2014год	334817	434836	452217	540661	1762523
2015год	218130	242544	301161	385504	1147339
2016год	323664	341213	362506	445958	1473341
2017год	321314	451664	512779	736185	2022942
2018год	582049	727400	761424	942242	3013115

Этот факт обусловлен на наш взгляд возможностью для заемщика получить кредит на более выгодных условиях, так как банки в этот период проводят всевозможные рекламные акции, что в свою очередь вызвано необходимостью для кредитных институтов подведения итогов деятельности, в частности выполнения



планов кредитования. В качестве примера можно привести предложения семи наиболее активных игроков на ипотечном рынке конца 2018 года [80].

Лидерство ПАО «Сбербанк» на российском рынке ипотеки обусловлено целым рядом факторов, основным из которых является на наш взгляд достаточно устойчивая тенденция роста объема выданных банком жилищных кредитов, о чем свидетельствуют данные представленные на рисунке 15[28,81].

Рисунок 4 — Динамика объема, выданных ПАО «Сбербанк» ипотечных

кредитов, млрд. руб.³

Стабильная тенденция роста ипотечных жилищных кредитов, выдаваемых банком за шесть лет, прервалась только в 2016 году в связи с проблемами, вызванными финансовым кризисом, в частности ограничениями в источниках кредитования. Темпы роста ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» составили 244,5%. В абсолютном выражении объемы кредита увеличились с 638 млрд. руб. в 2013 году до 1560 млрд. руб. в 2018 году.

Проблемы, сдерживающие развитие ипотечного жилищного кредитования в нашей стране, достаточно разнообразны и разноплановы.

К числу наиболее значимых, на наш взгляд, проблем можно отнести:

- ▲ 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;
- ▲ отсутствие эффективной системы жилищно-инвестиционного законодательства;
- ▲ невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний, отсутствие у них необходимого опыта по страхованию рисков, возникающих в связи с предоставлением ипотечного кредита.

3 Рассчитано автором по данным официального сайта ПАО «Сбербанк» (www.sberbank.ru)

- △ 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;
- △ особенности организации ипотечного жилищного кредитования проявляются в: обязательности обеспечения залогом; длительности срока предоставления кредита; строго целевом характере кредита; значительном числе участников кредитных отношений; низком уровне риска;
- △ принципы организации ипотечного жилищного кредита можно подразделить на традиционные принципы (возвратность, платность, срочность, обеспеченность, целевой характер) и специфические (дифференцированность, специальность, приоритетность);
- △ ипотечный жилищный кредит выполняет функции, присущие кредиту в целом - базовые и функции, характерные только для данной категории, то есть специфические. К первой группе следует отнести: перераспределительную, стимулирующую, функции ускорения концентрации и централизации капитала, экономии издержек обращения. Во вторую группу могут быть включены: социальная, инвестиционная, функция формирования рынка жилья.

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.

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 6,17%; максимальное увеличение за последние девять лет объемов выданных кредитов, сумма которых достигла - 3013,1 млрд. руб. и количества заключенных кредитных договоров

составивших 1471,8 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 6376,8 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 остается стабильной в течение последних пяти лет и составляет 1,0%. По валютной ипотеке за 2018 год доля просроченной задолженности выросла 0,5 пункт до 34,4%. При этом в денежном выражении величина просроченной задолженности уменьшилась в 2018 году по сравнению с предшествующим периодом на 2840 млн. руб. или 19,7%, составив 11565 млн. руб.;
- ▲ динамика развития кредитных институтов, обслуживающих рынок

ипотечного жилищного кредитования, демонстрирует устойчивую тенденцию их снижения. Согласно статистике Банка России, по итогам 2018 года в России 256 банков имели на балансе ипотечные кредиты, а выдачу ипотеки осуществляли 209 банков;

- ▲ 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 85,8% всех выданных ипотечных кредитов, причем первая их тройка (Сбербанк, группа ВТБ, Россельхозбанк) предоставила за год почти две третьих (74,9%) кредитов.

Анализ деятельности ПАО «Сбербанк» на отечественном ипотечном рынке позволяет констатировать следующее:

- ▲ ПАО «Сбербанк» является крупнейшим финансовым институтом в России, осуществляющим деятельность в 22 странах с общим числом клиентов около 93 млн. человек. Он занимает лидирующие позиции в основных сегментах российского финансового рынка, а именно на его долю приходится: 39,3% совокупного банковского капитала; 28,9% всех активов; 32,4% кредитов корпоративных клиентов; 40,5% кредитов частным клиентам 46,1% средств физических лиц;
- ▲ доля Сбербанка в общем объеме выданных в России ипотечных

жилищных кредитов составила в 2018 году -51,8%, их объем за шесть последних лет увеличился почти в два с половиной раза (244,5%) и достиг в 2018 году суммы в 1560 млрд. руб.;

✧ основным принципом политики Сбербанка в области ипотечного кредитования является ее доступность для большинства категорий населения не зависимо от уровня дохода. Ставки ипотеки в Сбербанке в 2018 году начинаются от 7,8% годовых, а максимальный срок кредитования остается неизменным - 30 лет. Кредитный договор составляется при минимальном взносе от 300 тысяч рублей;

✧