

Минобрнауки России
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

Кужаковой Марины Гамзатовны

**Тема работы: «Рынок ипотечного банковского кредитования в
России: современное состояние, прогнозирование развития»**

Научный руководитель:

доцент кафедры банковского дела, к.э.н., доцент _____ Н.Г. Кабанцева

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

Саратов 2020

Актуальность выбранной темы исследования обусловлена той значимой ролью, которую играет ипотечное жилищное кредитование в современной рыночной экономике. Мировой опыт показывает, что, как правило, ипотечное жилищное кредитование неразрывно связано с решением социальных задач, прежде всего с обеспечением граждан той или иной страны качественным и современным жильем.

Ипотечное кредитование в современных условиях играет очень важную роль и предоставляет возможность решения жилищной проблемы. А также ипотечное кредитование содержит в себе значительный потенциал и влияет на повышение стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны.

Основная задача в вопросах ипотечного жилищного кредитования – это решение проблем несбалансированности рынка, которые обоснованы макроэкономической конъюнктурой, динамикой уровня доходов населения, а также социально-экономическими условиями.

В настоящее время ипотечное кредитование населения является важным условием повышения качества жизни российских граждан и одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, т.к. ипотека представляет собой инструмент, который усиливает обеспечение кредита. Этот момент является особенно важным и для экономики нашей страны, которой на данном этапе характерны неопределенность и высокая степень риска. Обеспеченные кредиты являются наиболее надежными и безопасными, потому что, в случае их невозврата, банк реализует залог и возвращает свои средства.

Создание и эффективное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования будет оказывать поддержку формированию более цивилизованной и устойчивой банковской системы, которая могла бы отвечать представлениям, принятым в мире, о роли и месте банков в экономической жизни страны.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение теоретических аспектов ипотечного жилищного кредитования, анализ рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации, выявление его основных проблем и предложение возможных путей их решения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- изучить понятие и особенности ипотечного жилищного кредитования, рассмотреть модели ипотечного жилищного кредитования;
- оценить текущее состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ;
- выявить проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в РФ и предложить возможные пути их решения.

Предметом работы является исследование организации ипотечного жилищного кредитования в кредитных организациях РФ и применение международного опыта.

Объект выпускной квалификационной работы – ипотечное кредитование.

Степень разработанности темы. Широкое использование и значимость ипотечного жилищного кредитования направили внимание множества специалистов на изучение данной формы кредитных отношений. Развитию теории ипотечного жилищного кредитования посвящены работы Г.Н. Белоглазовой, В.А. Горемыкина, В.А. Каменецкого, М.П. Логинова, И.В. Павловой, И.А. Разумовой, Б.А. Райзберга, Л.Ш. Лозовского, Е.Б. Стародубцевой, Л.В. Донцовой, С.М. Печатниковой.

Научная новизна выпускной квалификационной работы заключается в следующем:

- систематизированы и обобщены научные подходы к определению сущности ипотечного жилищного кредитования;
- исследованы базовые параметры рынка ипотечного жилищного кредитования, его объемов, основных участников на рынке;

- выявлены проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и рассмотрены возможные пути их решения, также предложены возможные варианты совершенствования деятельности банков на рынке ипотечного кредитования.

Практическая значимость исследования связана с возможностью применения некоторых выводов, сделанных автором, в деятельности российских банков.

Информационно-эмпирическую базу исследования составляют нормативные документы, научные труды российских авторов по ипотечному кредитованию, таких как, Белоглазова Г.Н., Горемыкин В.А., Разумова И.А., Литвинова С.А., статистические данные Центрального банка Российской Федерации, информационно-аналитического портала «Русипотека», АО «ДОМ.РФ».

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, каждая из которых содержит выводы, заключения, списка использованных источников.

Основное содержание работы

В первой главе «Теоретические основы ипотечного кредитования» проведено исследование особенностей функционирования системы ипотечного кредитования. На основе изучения различных подходов можно определить, что ипотечный жилищный кредит следует рассматривать не как потребительский кредит, а как долгосрочные инвестиционные вложения в развитие главной производительной силы общества – человека, т. е. как особый вид кредита, принципиально отличный от других видов.

Следует выделить следующие функции ипотечного кредитования:

- ипотечное кредитование является финансовым механизмом
- привлечения инвестиций в строительную сферу;
- дает обеспечение благоприятных условиях для гарантированного возврата заемных средств;
- стимулирует обращение и перераспределение недвижимого имущества,

– если иные способы, такие как прямая купля-продажа и другие экономически затруднены из-за массовой недостаточности платежеспособности граждан.

Основными признаками ипотечного кредитования являются: длительные сроки кредитов (10—15, в некоторых странах до 30 лет); целевой характер кредитов, предполагающий приобретение жилья за счет кредитных средств; обеспечение кредита залогом приобретаемого жилья.

На современном этапе в мировой практике используются две основные модели ипотечного кредитования: одноуровневая и двухуровневая.

При одноуровневой модели ипотечного кредитования функции кредитора, и функции инвестора выполняет один субъект – банк, который и выдает ипотечный займ.

Суть двухуровневой модели ипотечного кредитования состоит в том, что кредитор уступает права по ипотечным кредитам другому лицу взамен на получение денежной суммы.

На первоначальном этапе развития института ипотеки в Российской Федерации Правительство РФ сделало ставку на построение двухуровневой модели ипотечного кредитования. На сегодняшний день единая российская модель ипотечного кредитования еще не сформирована, банки используют и одноуровневую, и двухуровневую модель.

Европейская и американская модели имеют более глубокие различия, чем наличие или отсутствие тех или иных ипотечных институтов. Можно утверждать, что в основе европейской модели лежит консерватизм, направленный к максимальной надежности ипотечных институтов. Американская модель основана на либерализме в рыночных механизмах. Она характеризуется динамизмом своего развития, сопровождаемого как взлетами, так и кризисами, и связанными с поисками путей выхода из них финансовыми новациями.

Ипотечное кредитование за границей претерпело в условиях глобализации экономики существенные изменения. Сумма, выдаваемая на

покупку жилья, снизилась. Например, банки Португалии и Испании не выдают кредиты величиной больше 70% от стоимости жилья. По аналогичной схеме работают кредитные организации разных стран.

В ходе своей эволюции ипотечный кредит претерпел множество изменений в зависимости от экономических, политических условий.

Особенностями современного этапа становления в Российской Федерации системы ипотечного кредитования выступают: позитивная оценка перспектив развития рынка ипотечного кредитования; создание нормативно-правовой базы; существенное увеличение круга субъектов ипотечного кредитования; активное развитие системы обучения ипотечному кредитованию.

Во второй главе «Оценка современного состояния и тенденций развития российского рынка ипотечного кредитования» проведен анализ современного состояния отечественного рынка ипотеки, который позволяет утверждать, что 2018 год стал рекордным для рынка. Рост жилищного кредитования достиг максимума с 2011 года. Банки выдали ипотечных кредитов почти на 3 трлн рублей, что на 49% превышает уровень 2017 года (в 2011 году рост составил 89%).

Рост выдачи ипотеки в 2018 году обеспечили низкие ставки кредитования и стабильные цены на жильё. Средняя ставка по ипотечному кредиту составила 9,6%—это минимальный уровень с момента зарождения ипотечного рынка в России в 1998 году. Цены на жильё выросли на первичном рынке недвижимости на 4%, на вторичном—на 2%.

При этом активность покупателей стимулировали прогнозы о быстром подорожании квартир: на рынке появлялась информация о законодательных новациях у застройщиков, в результате которых увеличится себестоимость строительных работ и как следствие вырастут цены на новостройки. По оценкам Минфина и Минстроя, рост цен в 2019 году составил около 8%.

За 12 месяцев 2018 года банками было выдано 1471,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 3013 млрд. рублей. Объем кредитования увеличился

на 49% против 37,2% годом ранее. Размер ипотечного портфеля (задолженности по ипотечным кредитам) прибавил 23,6%, достигнув 6,4 трлн. рублей, против 5,2 трлн. в 2017 году. Прирост портфеля в 2017 году составлял 15,4%.

Рекордному росту выдачи ипотеки в 2018 году способствовало снижение ставок кредитования. По сравнению с 2017 годом средняя ставка по ипотечному кредиту снизилась на 11,3% — с 10,6% до 9,6%. Это минимальное значение за весь период существования ипотечного рынка в России.

Ипотечное кредитование в региональном разрезе Москва в 2018 году сохранила первое место по объёму выданных ипотечных кредитов (385,2 млрд рублей), прибавив 52% к уровню 2017 года. Вторую строчку занимает Московская область с объёмом выдачи 252,6 млрд рублей и ростом 58%. На третьей позиции Санкт-Петербург, где за год было выдано ипотечных кредитов на 200,3 млрд рублей, что на 55% больше, чем годом ранее.

В 2018 году правительство определилось с мерами поддержки ипотечного рынка на период до 2024 года. В рамках реализации нацпроекта «Жильё и городская среда» предусмотрено четыре федеральных проекта, одним из которых является «Ипотека». Данным проектом предусмотрено, что к 2024 году объём рынка ипотечного кредитования должен составить 17 трлн рублей, а ежегодный объём выдачи кредитов—6,2 трлн рублей.

Оценка конкурентной ситуации на рынке ипотечного банковского кредитования России показала, что абсолютными чемпионами ипотечного рынка по уровню сервиса предоставляемых услуг на сегодняшний день являются «Сбербанк», «Дельта Кредит» и «ВТБ».

Структура участников ипотечного рынка в 2018 году не изменилась. Рынок по-прежнему является высококонцентрированным — на пять игроков приходится 85% всех ипотечных выдач и 87% задолженности.

Всего один из топ-5 ипотечных банков — частный («Дельта Кредит»), в капитале остальных присутствует государство.

Основными преимуществами тройки лидеров банков кредиторов является интенсивное развитие электронных сервисов, простота рассмотрения заявки и минимальный объём документов для получения кредита.

Больше всего программ партнёрства с застройщиками и работодателями предлагают «Газпромбанк» и банк «Санкт-Петербург».

Суммарная доля пяти крупнейших банков с участием государства в капитале («Сбербанк», «ВТБ», «Газпромбанк», «Россельхозбанк», «Банк Дом.РФ») в общем объеме выдач в 2018 году увеличилась на 0,2%—с 83,3% до 83,5%.

В третьей главе «Основные направления развития российского рынка ипотечного банковского кредитования» проведенные исследования позволили нам выделить ряд направлений развития ипотечного кредитования в России:

сформировать вторичный рынок ипотечных кредитов, чтобы таким образом обеспечить рефинансирование долгосрочных ипотечных кредитов, привлечь долгосрочные ресурсы институциональных инвесторов;

совершенствовать правовую базу ипотечного кредитования для определения четких правовых гарантий кредитному учреждению по возврату заемных средств в случае невозврата кредита заемщиком, обеспечить социальную защиту заемщика в результате потери единственного жилья при обращении взыскания на предмет залога;

снизить риски ипотечного кредитования путем создания системы их страхования;

сформировать систему кредитных бюро, которая бы обеспечивала кредитные учреждения необходимой информацией о кредитоспособности заемщиков в целях увеличения надежности ипотечных кредитов, совершенствования качества андеррайтинга кредитов, уменьшения кредитных рисков;

совершенствовать политику государства в области организации системы государственной помощи в улучшении жилищных условий отдельных категорий населения с низким уровнем доходов; определить наиболее эффективные формы и условия предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам (учитывая различные доходные группы, включая возможности софинансирования и предоставления ипотечных кредитов банками на рыночных условиях); создать систему субсидирования на приобретение жилья (оплата первоначального взноса при получении ипотечного кредита на недостающую сумму в коммерческом банке на рыночных условиях).

Прогнозирование развития ипотечного банковского кредитования в России позволяет утверждать, что ожидаемый рост российского ипотечного рынка будет, в значительной мере стимулироваться падением процентных ставок, в том числе за счёт рефинансирования более дорогих кредитов прежних лет; уменьшением размера долговой нагрузки текущих ипотечных заёмщиков; развитием модели одностраншевых ипотечных облигаций и так далее. Построенная нами математическая модель прогнозирования объема ипотечного кредитования отражает устойчивую зависимость от ввода жилья и среднедушевого дохода населения.

Интерпретируя математическую модель, можно отметить, что за расчетный период (2011-2018 гг.) на рынке жилищного кредитования страны, при увеличении ввода жилых помещений на единицу объем выдаваемых ипотечных кредитов повышается на 3605,8 млн. руб.; при росте размера доходов на душу населения резульативный показатель увеличивается на 22 10,3 млн. руб. Прогнозируется, что по итогам 2019 года показатель объема выданных ипотечных кредитов будет колебаться между 1540,2 млрд. руб. и 1697,8 млрд. руб., что больше уровня 2018 года на 31,5 и 145,0 % соответственно по пессимистическому и линейному прогнозу, то есть в любом случае прогнозируется рост рынка.

Следует отметить, что изменение объема ипотечного рынка лишь в определенной степени зависит от рассмотренных выше факторов. Поэтому задачей развития рынка ипотечного кредитования на государственном уровне является минимизация негативных факторов и стимулирование благоприятных факторов с целью развития ипотечного жилищного кредитования в стране.

В заключении сформулированы выводы и предложения.