

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

Кафедра финансов и кредита

«Совершенствование ипотечного кредитования в РФ»

АВТОРЕФЕРАТ
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ
(БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ)

по направлению 38.03.01 Экономика профиль «Финансы и кредит»
студентки 5 курса 581 группы экономического факультета

Боряевой Екатерины Алексеевны

Научный руководитель:

проф. кафедры дифференциальных уравнений

и математической экономики, д.э.н., профессор _____ В.А. Балаш

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

Саратов,

2021

Актуальность темы исследования. Одним из основополагающих условий эффективности функционирования экономики государства является использование кредита в различных областях. Данный механизм не имеет экономического смысла без обеспечения интересов кредитора. Самым действенным методом обеспечения интересов кредиторов является защита через механизм использования залога имущества, т.е. ипотеки. Это обусловлено следующими факторами: низкий оборот недвижимости, благодаря чему кредитор имеет возможность контролировать либо препятствовать ее продаже; как правило, цена на недвижимость непрерывно растет, гарантируя тем самым полное погашение кредита; дороговизна и риск отчуждения недвижимости стимулируют должника своевременно и в полном размере отвечать по своим обязательствам.

В сфере ипотечного кредитования наибольшее внимание уделяется ипотечному кредитованию жилья. Это связано с тем, что в условиях рыночной экономики жилье относится к наиболее значимым показателям роста экономики, который отражает реальную динамику всех экономических секторов, а также уверенность жителей государства и государства в целом в завтрашнем дне. Ипотечный рынок Российской Федерации начал свое становление в конце XX в., поэтому система ипотечного кредитования в нашей стране все еще находится на стадии развития.

Система ипотечного кредитования представляет собой разновидность потребительского кредитования и является частью ссудного рынка. С другой стороны, ипотечное кредитование рассматривается как единый механизм, который совмещает интересы заемщиков, кредиторов и других субъектов рынка. В данном случае система ипотечного кредитования является многофакторной моделью, которая определяется процессом выдачи ипотечных кредитов, механизмом привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов, операциями на рынке недвижимости.

В условиях современной экономики созданы все необходимые предпосылки для возможности внедрения и реализации эффективного механизма ипотечного жилищного кредитования:

- на данный момент доля приватизированного жилья составляет 55 %, или около 1 млрд. кв.м жилищного фонда РФ. Суммарная стоимость достигает не меньше 300 млрд. долл.;

- создана нормативная база, обеспечивающая правовое функционирование данного сегмента кредитования;

- Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг совместно с Госстроем России разработаны эмиссионные стандарты ипотечных ценных бумаг;

- законодательно установлена профессиональная деятельность всех участников ипотечного рынка — оценочных, риэлтерских, а также страховых компаний.

Актуальность выбранной темы исследования заключается в том, что функционирование механизма ипотечного кредитования в современный период пока недостаточно отрегулировано и нуждается в постоянном анализе и контроле как со стороны государства, так и со стороны коммерческих банков, а также и иных финансовых посредников. Многие вопросы и модели ипотечного кредитования необходимо адаптировать к сложившимся условиям и требованиям времени.

Предметом исследования выпускной квалификационной работы выступают совокупность организационно-экономических отношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования коммерческими банками физических лиц.

Конкретным объектом исследования будет являться деятельность по организации процесса ипотечного кредитования ПАО Банк «ФК Открытие».

Целью работы является исследование особенностей организации процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке и разработка

рекомендаций по его совершенствованию в целях повышения эффективности развития экономической системы хозяйствования.

Реализации поставленной цели обусловила необходимость решения следующих основных задач исследования:

изучение сущности и ипотечного кредитования,

анализ существующих моделей ипотечного кредитования в современной экономике,

исследование особенностей развития ипотечного рынка России в современных условиях,

проведение анализа структуры и динамики ипотечного кредитования ПАО Банк «ФК Открытие»,

изучение порядка формирования резервов по ссудам ПАО Банк «ФК Открытие»,

характеристика потенциальных рисков коммерческого банка при организации ипотечного кредитования,

разработка основных направлений совершенствования ипотечного кредитования в РФ.

Теоретическую основу выпускной квалификационной работы составили труды отечественных и зарубежных ученых и экономистов по проблемам определения сущности, организации и развитию процессов ипотечного кредитования. Содержащиеся в работах выводы, обозначенные проблемы могут быть использованы для дальнейшего изучения. Различные аспекты проблемы формирования рынка ипотечного жилищного кредитования нашли отражение в трудах таких ученых как О. Белокрылова, А. Думнова, Н. Косарева, О. Лепке, С. Максимова, И. Нестерова и других.

Исторический опыт формирования различных систем ипотечного жилищного кредитования и особенности создания такой системы в России рассматриваются в работах З. Гариповой, С. Гришаева, А. Копейкина, М. Логинова, И. Лузина, Г. Матюхина, Д. Сергеева, Г. Циплиной. Актуальные вопросы выбора модели ипотечного жилищного кредитования нашли

отражение в трудах А. Зельднера, В. Кудрявцева, Н. Новицкого, П. Павлова, В. Полтеровича, О. Старкова, Р. Южелевского.

Отдельные стороны процесса ипотечного кредитования рассмотрены в трудах таких ученых, как Акулова Т.А., Андреева Л.Ю., Гарипова З.Л., Клевцов В.В., Крысин А.В., Лупарь А.А., Мальцева Е.С., Павлова И.В., Русецкая Э.А., Рябченко Л.И., Савинова В.А., Соколовская Е.Н., Ткачева Е.С., Юшканцев А.Д. и др.

Аспекты проблемы ипотечного кредитования рассматриваются в трудах таких отечественных ученых, как Берестова Ю.С., Володина Т.В., Грабский Г.А., Захаров Е.А., Логинов М.П., Логинова О.Н., Довдиенко И.В., Грудцына Л.Ю., Печатникова С.В., Жигунов И.В., Кудеев А.С., Лаптев С.В., Тимагина Ю.А., Фальковский А.В., Шакирьянова А.И. и др.

Современной проблематике ипотечного жилищного кредитования свои труды посвящают зарубежные ученые Хальтер М., Дэвидсон Э., Сандерс Э., Вольф Л.-Л. и российские, такие как Аверьянова Т.А., Галяева Л.Е., Егоров С.Н., Касьяненко Т.Г., Меньшикова А.С., Новакова С.Ю., Корнев В.С., Лазаренко А.Л., Романова И.В., Разумова И.А., Ушакова О.М. и многие другие.

Методологической основой исследования являются такие общенаучные диалектические методы, как анализ и синтез, индукция и дедукция, метод научного абстрагирования, позволяющие сформировать теоретические выводы о рассматриваемом предмете исследования. С целью обоснования теоретических выводов используется системный подход, восхождение от абстрактного к конкретному, дополненное методами формализации и моделирования.

Информационной базой выпускной квалификационной работы бакалавра послужили законодательные и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации, аналитические и статистические материалы исполнительных органов власти, официальный сайт ПАО Банк «ФК

Открытие», Рейтингового Агентства «Эксперт РА», а также публикации в научных специализированных изданиях, ресурсы Интернет и др.

Структура выпускной квалификационной работы включает в себя введение, основную часть, состоящую из 2 глав, заключение, список литературы и приложений.

Характеристика основного содержание работы

В первой главе под названием «Теоретически основы организации ипотечного кредитования» современные научные проблемы порядка организации и учета всевозможных особенностей и условий выдачи банком кредитов под залог недвижимости. Так, ипотека предоставляет собой выдачу кредита под залог недвижимого имущества (участки земли, недра, различные водные объекты, лесные участки, сооружения). Ипотека подразумевает долгосрочное предоставление кредита, предусматривающее со временем уменьшение ежемесячных выплат. Ключевым аспектом является то, что жилье служит обеспечением займа, т. е. залогом, который в случае невозврата кредита изымается кредитной организацией и направляется на погашение задолженности.

С одной стороны, система ипотечного кредитования представляет собой разновидность потребительского кредитования и является частью ссудного рынка. С другой стороны, ипотечное кредитование рассматривается как единый механизм, который совмещает интересы заемщиков, кредиторов и других субъектов рынка. В данном случае система ипотечного кредитования является многофакторной моделью, которая определяется процессом выдачи ипотечных кредитов, механизмом привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов, операциями на рынке недвижимости.

Во второй главе под названием «Анализ ипотечного кредитования ПАО Банк «ФК Открытие»» проводится исследования относительно

характеристика современного рынка ипотечного кредитования, выявляются основные проблемы и разрабатываются рекомендации по его совершенствованию в будущем на основе опыта одного из мощных кредитных организаций РФ - ПАО Банка «ФК Открытие».

В 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок поставил новый рекорд: кредитные организации выдали 1,7 млн. ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн. рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении.

Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5 %. Также значимое влияние оказал рост склонности населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля.

Рекордные объемы ипотечного кредитования привели к ускорению в 2020-м темпа прироста ипотечного портфеля – до 21 против 17 % годом ранее, а объем совокупной ипотечной задолженности на 01.01.2021 превысил 9 трлн. рублей. В 2020-м ипотека, стимулируемая низкими ставками и господдержкой, вернула себе утраченное в прошлом году лидерство по темпам прироста.

Рост необеспеченного потребительского кредитования в 2020 году замедлился на фоне ужесточения требований кредиторов к потенциальным заемщикам и смещения интереса банков к залоговому кредитованию в условиях пандемии и неопределенности в динамике доходов населения. Вместе с тем сдерживающее влияние на динамику объемов автокредитования оказали рост цен на автомобили, сокращение предложения и ассортимента у многих дилеров из-за ограничительных мер в России и за рубежом, а также

меньшее распространение господдержки в этом сегменте в отличие от ипотечного.

В 2020 году средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5 %.

Причинами стали не только появление льготной госпрограммы под 6,5 %, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения, но и снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России.

Рекордно низкие ставки на рынке стимулировали ажиотажный спрос на жилье, следствием которого стал рост цен на недвижимость. Особенно ярко данная тенденция наблюдалась на первичном рынке, на который распространялась льготная госпрограмма под 6,5 % для широкого круга заемщиков.

На фоне рекордно низкого уровня ставок, который был достигнут в 2020 году, доля выдач на рефинансирование ипотечных кредитов, по оценке рейтингового агентства «Эксперт РА», значительно выросла – с 7 до 13 %.

Несмотря на рост интереса заемщиков к приобретению жилья в новостройках на фоне льготной госпрограммы, объем ввода жилья в многоквартирных домах снизился в 2020-м на 3,7 % против роста на 0,5 % годом ранее, в т.ч. из-за действовавших в II квартале 2020-го ограничительных мер. Общий объем ввода жилья сократился на 1,7 % и составил 80,6 млн кв. м¹.

Средние сроки кредитования также продолжали расти, хотя и меньшими темпами, чем годом ранее, – за 2020-й средний срок ипотечного кредита увеличился более чем на полгода до 18,8 лет.

Более длинные сроки кредитования позволяют ограничить увеличение долговой нагрузки и сформировать комфортный график погашения на фоне роста среднего размера ссуды. При этом сегмент наиболее долгосрочных ссуд сроком свыше 25 лет, доля которого резко выросла до 17 % в 2019-м, не

показал в 2020 году значительной прибавки. Однако существенно увеличилась доля кредитов сроком от 20 до 25 лет – с 23 до 28 %, в основном за счет сокращения наиболее популярного сегмента срочностью от 10 до 20 лет.

Несмотря на рост цен на жилье и сокращение минимального первоначального взноса по ряду госпрограмм до 15 %, доля выдач с низким первоначальным взносом по сравнению с 2019-м не увеличилась. Доля кредитов с первоначальным взносом более 20 % выросла с 59 до 63 %.

При этом на основе данных 40 % участников исследования, на которых приходится около 60 % объема кредитования на рынке, в среднем 8 % ссуд в 2020-м были предоставлены с частичным использованием в качестве первоначального взноса средств материнского капитала. Однако у региональных кредитных организаций доля таких ссуд оказалась чуть выше – 9 %, что обусловлено в среднем более низкой стоимостью недвижимости в регионах, вследствие чего средства материнского капитала могут обеспечить существенную часть требуемого банками первоначального взноса.

В 2020-м объем просроченной задолженности по ипотеке показал умеренный рост – на 7 %, однако доля просроченной задолженности на фоне опережающих темпов роста портфеля продолжила снижение.

Среди лучших программ и условий ипотечного кредита в банке ФК Открытие в 2021 году можно выделить: программы с господдержкой, новостройка, рефинансирование, вторичное жилье, рефинансирование военной ипотеки, военная, рефинансирование плюс, новостройка + материнский капитал, квартира + материнский капитал, загородный дом, апартаменты, свободные метры, ипотека плюс и другие. На 03.05.2021 было доступно 13 предложений со ставками от 5.59% и первым взносом от 10%, на сумму до 50 000 000 руб.

Большое внимание автор уделяет проблемам управления рисками при ипотечном кредитовании заемщиков. Так, в опыте данного кредитного института выделяют следующие наиболее важные виды рисков: кредитный

риск, в том числе кредитный риск концентрации контрагента, рыночный риск, риск ликвидности, стратегический риск, регулятивный риск и другие

При проведении ипотечных кредитных операций наиболее значимым риском для Банка становится кредитный риск, возникающий вследствие несвоевременного, неполного исполнения или неисполнения клиентами и контрагентами своих финансовых обязательств перед Банком.

Банк строит свою кредитную политику, применяя методы и процедуры, соответствующие требованиям регулирующих органов. Система управления кредитными рисками регулируется рядом взаимосвязанных внутренних нормативных документов, охватывающих возможные направления возникновения кредитных рисков.

В целях оценки Кредитного риска Банк применяет методы количественной оценки, основанные на требованиях Положения Банка России № 590-П и определенные во внутренних нормативных документах Банка. Результатом количественной оценки Кредитного риска является формируемый Банком объем резервов на возможные потери по ссудам.

В заключительной части автором разрабатываются основные направления совершенствования ипотечного кредитования ПАО Банк «ФК Открытие».

В современном деловом мире и экономике государств процесс ипотечного кредитования как услуга банков приобретает одно из первостепенных мест и, главным образом, за счет оказания поддержки финансовым сектором руководству стран в решении проблемы обеспечения населения жильем.

Следует отметить, что ипотечное кредитование включает в себе как в блоке услуг огромный потенциал национального экономического развития, поскольку оказывает прямое влияние на рост стабильности и повышение эффективности работы банковской системы государства, а также определяет базу социально-экономической модернизации общества.

Основная задача в вопросах ипотечного жилищного кредитования – решение проблем несбалансированности макроэкономической конъюнктуры, динамикой уровня доходов населения и их дифференциацией, а также региональными и местными социально-экономическими условиями.

Таким образом, в целях укрепления компоненты финансовой стабильности и социально-экономической защищенности граждан, роста благосостояния общества путем приобретения жилья на первичном и вторичных рынках необходимо создать надежную институциональную основу ипотечного жилищного кредитования в России.

Разрешение рассмотренных в работе проблем, а также в качестве возможных направлений дальнейшего развития ипотечного кредитования в России можно выделить: – комплексная переработка и улучшение имеющихся государственных стратегий развития жилищной сферы, ипотечного жилищного кредитования и обеспечения населения России жильем; – дальнейшее совершенствование законодательной и нормативной базы реализации механизма ипотечного кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов; – формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотечного кредитования долгосрочных ресурсов и развитие механизмов рефинансирования; – обеспечение государством общего роста экономики, финансирование ее реального сектора; – повышение доступности ипотечных жилищных кредитов, в том числе снижение процентных ставок по ипотечным кредитам и повышение доступности ипотечных кредитов без наращивания рисков в системе ипотечного жилищного кредитования; – субсидирование процентных ставок и компенсация роста процентной ставки в период высокой инфляции; – налоговое стимулирование заемщиков, кредиторов и инвесторов; – увеличение объемов жилищного строительства; – создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищный рынок является одним из важнейших элементов экономической системы любого государства. Решение жилищной проблемы и развитие жилищного рынка являются одними из основных задач государства и предпринимательства в современных экономических условиях.

За последние десятилетия в российской экономике установился новый для страны уровень жилищного рынка, формирование и последующее развитие которого способствует реализации основной потребности людей в необходимых жилищных благах. Процесс воспроизводства жилья также изменился, финансирование строительства и распоряжение объектами жилищного фонда происходит, как правило, большей частью за счет средств домохозяйств. Низкий уровень государственной поддержки в сфере рынка жилья привели к преобразованию сложившихся жилищных отношений и обострению проблемы обеспечения населения жилищными благами. В то же время в рыночных условиях хозяйствования на жилищном рынке были созданы условия для формирования и развития предпринимательства. Создание благоприятных экономических условий для развития предпринимательства на жилищном рынке ведет к росту объемов строительства жилья, ускорению оборота инвестируемых в данный рынок финансовых средств и расширению объемов ипотечного рынка. Низкий уровень доходов домохозяйств и, соответственно, небольшие объемы средств, направляемых на приобретение недвижимости, могут быть частично компенсированы при решении их жилищных проблем с помощью механизма аренды жилья. Развитие данного механизма будет способствовать развитию соответствующего сектора жилищного рынка и организации деятельности строительных компаний. Кроме того, механизм аренды жилья станет базисом для создания условий для привлечения инвесторов в жилищный сектор. Новые формы предпринимательства на рынке жилья нуждаются в тщательном исследовании и развитии их потенциала.