

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

Кафедра «Финансы и кредит»

АВТОРЕФЕРАТ
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ
(БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ)

по направлению 38.03.01 Экономика профиль «Финансы и кредит»
студентки 4 курса 413 группы экономического факультета

Бабаевой Чичек Ислам кызы

«Проблемы и перспективы ипотечного кредитования»

Научный руководитель:

доцент кафедры «Финансы и кредит»,

к.э.н., доцент

_____ А.Н. Айриева

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

_____ О.С. Балаш

Саратов 2019

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что на сегодняшний день у человечества возросла необходимость в приобретение собственного жилья. Благодаря этому, стали создаваться более качественные условия для создания недвижимости, и на рынке недвижимого имущества появился большой спектр выбора по доступной цене, поэтому возник стимул к улучшению жилищных условий, которое осложняется отсутствием материальных средств. Человечество стало прибегать к заимствованию денежных средств для достижения требуемого результата.

В настоящее время ипотечное кредитование является важным фактором, способствующим развитию экономики нашей страны и всего мира. Исполнение обязательств, связанных с залогом недвижимого имущества, является одним из инструментов, помогающих обеспечить нормальное функционирование экономической и финансовой системы той или иной страны. Ипотечное кредитование используется как средство обеспечения обязательств заложенного имущества, что является дополнительной гарантией защиты прав и законных интересов граждан. Задача обеспечения своих граждан жилищем, доступным по цене и способу приобретения, сегодня является для любого государства одним из определяющих факторов его социальной политики.

Во время перехода к рыночной экономике в России обострилась жилищная проблема. Одним из наиболее важных изменений для решения данной проблемы, стала ориентация на развитие ипотечного кредитования.

Осуществление конституционных прав граждан на достойное жилье является важной социально-экономической проблемой. От верного решения данной проблемы зависит реальное благосостояние населения, и их удовлетворённость, так как ипотечное кредитование является одним из главных способов приобретения жилья.

Предметом исследования выступает совокупность экономических отношений, складывающихся в процессе ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк».

Объектом исследования выступает совокупность общественных отношений, складывающихся в процессе ипотечного кредитования.

Цель работы исследования является оценка современного состояния российского рынка ипотечного жилищного кредитования, обоснование перспективных направлений его развития.

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

1. Изучить понятие и роль ипотечного кредитования;
2. Охарактеризовать виды ипотечного кредитования;
3. Рассмотреть зарубежный опыт ипотечного кредитования;
4. Проанализировать и дать оценку состоянию ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк»;
5. Разработать рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк»;
6. Охарактеризовать проблемы и перспективы ипотечного кредитования, предложить пути их решения.

Теоретическая значимость работы состоит в том, что содержащиеся в работе выводы, обозначенные проблемы могут быть использованы для дальнейшего изучения. Различные аспекты проблемы формирования рынка ипотечного жилищного кредитования нашли отражение в трудах как зарубежных, так и отечественных ученых, такие как О. Белокрыловой, А. Думнова, Н. Косаревой, О. Леппке, С. Максимова, И. Нестерова.

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.

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.

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 «Сбербанк России», а также публикации в научных специализированных изданиях, ресурсы Интернет и др.

Практическая значимость работы состоит в том, что работа содержит анализ положений, регулирующих ипотечное кредитование. Сформулированные теоретические выводы и практические предложения, могут быть использованы при совершенствовании ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк».

Структура работы соответствует поставленным цели и задачам и включает введение, основную часть, заключение и список использованных источников.

Характеристика основных глав работы.

В первой главе под названием «Теоретические основы ипотечного кредитования» рассматриваются основное содержание, принципы, цели и задачи ипотечного кредитования, дается классификация кредитов и анализируется законодательная база по данному вопросу. В первой главе анализируется современное состояние ипотечного рынка России, а также зарубежный опыт ипотечного кредитования.

Сущность ипотечного кредитования связана с выдачей кредитором определенной суммы денежных средств на определенный срок и под определенные проценты. Такое взаимовыгодное сотрудничество позволяет банку получать прибыль, а заемщик получает деньги для реализации своих целей. Все вопросы взаимодействия основных сторон сделки четко регламентируются действующим законодательством.

В мировой банковской практике различают кредитно-ипотечные операции по следующим критериям: виду заемщика или кредитора, сумме, сроку, уровню процентной ставки, кредитному риску, объему обеспечения и т.д.

Ипотечное кредитование проводится при соблюдении выполнения нескольких этапов, перечень которых утверждается внутренними положениями работы банка. Одними из наиболее важных из них в современной практике являются оценка кредитного риска сделки и уровня классности кредитоспособности заемщика, а также работа с проблемной ссудной задолженностью клиентов.

Во второй глав под названием «Анализ ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк»» дается организационно-экономическая характеристика банка, представлены результаты его финансово-хозяйственной деятельности за 2017-2018 годы, проведен анализ основных этапов организации его кредитно-ипотечной операции и анализируется система выдачи ипотечных кредитов в банке. Количество ипотечных жилищных кредитов постоянно меняется. Из таблицы 9 видно, что спад количества выданных ипотечных кредитов приходится на 2015, 2016 гг., а в 2017 году их количество снова установилось на уровне 2014 года¹.

Таблица 9 - Количество выданных ипотечных жилищных кредитов с 2013 по 2018 год, в тыс.

Год	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Количество	825,0	1012,8	691,9	856,5	1 087,0	-

¹ http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата регистрации: 16.12.2018)

Содержание ипотечных программ кредитования в ПАО Сбербанк характеризуется следующим:

- Программа «Новостройка» - кредит выдается заемщикам на цели приобретения строящегося жилья или готового жилья, находящегося в собственности у застройщика. Минимальная сумма кредита составляет 300 000 руб. Максимальная сумма кредита не должна превышать меньшую из величин: 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; 85% оценочной стоимости иного объекта недвижимости, оформляемого в залог.

- Программа «Приобретение готового жилья» - кредит выдается в целях приобретения заемщиком жилья на вторичном рынке недвижимости. По данной программе действуют те же условия по сумме, сроку, первоначальному взносу, обеспечению, что и по программе «Новостройка».

Отличаются ставки кредитования, поскольку по данной программе действует «Акция для молодых семей», предполагающая снижение процентной ставки, а также акция «Витрина», предполагающая, что заемщик берет кредит для приобретения квартиры уже одобренной ПАО Сбербанк, информация о которой размещена на портале «ДомКлик». В таблице 6 представлены процентные ставки по программе.

Важно отметить, что по программам «Новостройка» и «Приобретение готового жилья» в банке действует акция «Ипотека плюс материнский капитал». Она предусматривает, что материнский (семейный) капитал может быть использован для полного или частичного погашения ипотечного кредита, полученного в ПАО Сбербанк, а также для формирования первоначального взноса по кредиту.

- Программа «Молодая семья». Семейные пары, где супругам от 21 года до 35 лет, без детей или при наличии как минимум одного ребенка, могут иметь право улучшить жилищные условия по программе субсидирования ипотеки государством «Молодая семья». Размер субсидий может варьироваться от 30% цены кредитуемого объекта недвижимости +5% за каждого рожденного ребенка в семье. В случае вовремя оформленной

заявки субсидия может служить первым взносом по запрашиваемому ипотечному кредиту.

Банк допускает использовать материнский капитал как первоначальный взнос, если размер капитала равен или превышает указанный минимум 15-20% в зависимости от выбранного объекта. Таким образом, размер собственных вносимых средств равен нулю.

Материнский капитал, начисляемый молодой семье после рождения второго ребенка, может тратиться на изменение жилищных условий в лучшую сторону, обучение ребенка, будущую пенсию матери или техническую программу реабилитации детей-инвалидов. Согласно статистике первый пункт – улучшение жилищных условий – наиболее популярный способ реализации средств полученного сертификата.

В Сбербанке существует несколько программ по ипотеке для молодых семейных пар и семей с 1 или более ребенком – «молодая семья» и ипотека под материнский капитал.

Существующие виды недвижимости, по которым одобрено привлечение материнского капитала для первоначального взноса.

1. Вторичка: сумма кредита составляет от 300 тысяч рублей — до 80% стоимости объекта, на который оформляется ипотечный кредит; размер ПВ определен соответственно как минимум 15% от стоимости недвижимости; срок, на который выдается кредит – до 30 лет, но не позднее того момента, когда заемщику исполнится 75 лет; обязательное оформление страховки на приобретаемый объект, при отсутствии полиса возможно увеличение ставки на 1 процент (оформление страховки – важный пункт кредитования в ведущих банках). Процентные ставки представлены в таблице 7.

2. Новостройка: снижен размер ПВ – 15% от стоимости приобретаемого жилья; сумма кредита составляет от 300000 рублей до 85% от цены приобретаемой новостройки; выплата может быть произведена несколькими частями (ипотека в рассрочку) – первая часть после регистрации объекта недвижимости в Росреестре, вторая – перед вводом

дома в эксплуатацию; на период строительства (до регистрации именно объекта в органах Росреестра, а не права на него) возможно дополнительное поручительство третьих лиц. Процентные ставки представлены в таблице 8.

- Программа «Строительство жилого дома» - кредит выдается заемщикам на строительство жилого дома. Если заемщик не планирует проживать в многоквартирном доме, а желает построить отдельное жилище.

- Программа «Загородная недвижимость» - кредит выдается в нескольких целях:

- приобретение или строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения;
- приобретение земельного участка.

Минимальная сумма кредита составляет 300 000 руб., а максимальная сумма не должна превышать меньшую из величин: 75% договорной стоимости кредитуемого объекта недвижимости/сметной стоимости строительства и договорной стоимости земельного участка; 75% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог объекта недвижимости. Процентная ставка составляет 9,5% годовых, но к ней предусмотрены те же надбавки, что и по программе «Строительство жилого дома».

- Программа «Военная ипотека» - это особая программа, кредит по которой могут получить только участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, имеющих право на получение целевого жилищного займа. Кредит предоставляется на приобретение квартиры на первичном рынке недвижимости, на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости. Сумма кредита не может превышать 2 330 000 руб., процентная ставка фиксированная - 9,5%.

На рисунках 4-6 рассмотрен портфель жилищных кредитов ПАО Сбербанк, проведен анализ динамики и структуры предоставленных жилищных кредитов физическим лицам за 2015 - 2018 гг.

В исследуемом периоде наблюдался рост кредитного портфеля физических лиц, прирост общего объема кредитования физических лиц составил. Объем предоставленных ипотечных кредитов в рассматриваемом периоде увеличился на 21,6%.

Таким образом, рост кредитования физических лиц в 2018 году вызван большей частью увеличением ипотечного кредитования. При этом рост ипотечного кредитования объясняется снижением процентных ставок по ипотечному кредитованию, а также государственными программами поддержки.

Как и любой другой вид банковских операций, ипотечное кредитование подвержено рискам. Их достаточно много, и они могут быть вызваны различными причинами. Самыми распространенными рисками ипотечного кредитования для ПАО «Сбербанк России» являются:

- Кредитный риск или риск невозврата ипотеки. Существует достаточно факторов, которые могут повлиять на то, что заемщик откажется исполнять свои обязательства перед банком. Банк просчитывает их и закладывает в итоговый процент по займу.
- Процентный риск. Данный риск реализуется, когда процент по займам для привлечения денег в бизнес банка неожиданно вырастет, и заемные средства станут дороже, нежели процентный доход от кредитов, которые выдает банк.
- Риск ликвидности. Изменение экономической ситуации может привести к тому, что люди массово начнут снимать деньги с вкладов, резко увеличится стоимость валюты, обрушится рынок недвижимости и т.д. Все это приведет к тому, что у банка возникнут убытки и будет большой дисбаланс между активами и пассивами.

Для совершенствования работы ПАО «Сбербанк России» предлагается снизить процентную ставку по ипотечному жилищному кредиту, что позволит вовлечь в ипотечное жилищное кредитование значительные слои населения с различным уровнем дохода.

Вторым предложением по улучшению ипотечного кредитования Сбербанка является разработка нового ипотечного продукта с более низкой процентной ставкой.

Несмотря на развитие и поддержку ипотечного кредитования за последние несколько лет, именно сейчас остро выявился целый ряд проблем в этой сфере. Большинство специалистов выделяют следующие основные проблемы: сегодня можно выделить три группы проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в России:

– Экономические: низкая платежеспособность населения; инфляция; проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией; высокая стоимость ипотечных кредитов, монополизация рынка кредитования и рынка жилищного строительства и др.

– Юридические: нормативно-законодательная база, которая регулирует механизмы и процессы ипотечного кредитования, является несовершенной. Права собственности на жилье и права потребителей, инвестирующих средства в возведение и приобретение жилья, недостаточно защищены.

– Организационные: инфраструктура рынка ипотечных жилищных кредитов недостаточно развита. Механизм взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками ипотечного рынка несовершенен.

Несмотря на достаточное количество проблемных факторов, в нашей стране существуют большие перспективы развития рынка банковского ипотечного кредитования. Сегодня кредитование физических лиц в целом требует усовершенствованного подхода к решению имеющихся проблем как в сфере расширения объектов кредитования, так и в сфере условий предоставления займов. Устойчивость кредитной системы РФ и рост её качественных показателей должны быть приоритетными вопросами, т.к. чётко выверенный механизм кредитования обеспечивает устойчивое развитие экономики страны.

Главной задачей современных банков в рамках ипотечного кредитования является создание комплекса взаимодействий с клиентами для

систематической взаимовыгодной деятельности, которая основывается на оказании содействия, учета возможностей и расширения будущей активности обеих сторон.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотека является неотъемлемым элементом рыночной экономики. Отражая закономерности развития мирового банковского хозяйства, она является одним из приоритетных инструментов процветания бизнеса.

В работе дан анализ ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк». ПАО «Сбербанк России» является наиболее крупным и динамично развивающимся банком России.

Анализ финансового состояния банка показал, что прибыльность банка возросла к 2019 году, за счет значительного увеличения прибыльности ссудной деятельности.

Жилищное кредитование остается приоритетом ПАО «Сбербанк России» в 2018 году. На сегодняшний день в ПАО Сбербанк действует несколько ипотечных программ кредитования. Они позволяют выдавать кредиты физическим лицам на приобретение жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках; строительство жилых домов; приобретение и строительство загородной жилой и нежилой недвижимости. В банке действуют акции и программы, рассчитанные на особые категории заемщиков - молодые семьи, семьи, располагающие материнским капиталом, военнослужащие - участники накопительно-ипотечной системы; семьи с детьми в рамках государственной поддержки. В целом, условия ипотечного кредитования ПАО Сбербанк можно оценить как одни из лучших на рынке, однако, в современных условиях, существует ряд проблем, препятствующих полноценному развитию системы ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк.

Кроме того, в работе даны рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк», реализация которых поможет Сбербанку усовершенствовать не только ипотечное кредитование, но, и

также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Сделан вывод, что на сегодняшний день проблем на рынке ипотечного жилищного кредитования немало. В случае, если государство не будет активно участвовать в развитии ипотечного кредитования, внедрять привлекательные для населения льготные программы, совершенствовать законодательство, ипотечное кредитование будет медленно развиваться.

Перспективы развития кредитных операций в России, прежде всего, связаны с экономической и политической стабилизацией, оздоровлением реальной экономики, а также с повышением уровня жизни населения. Поэтому главной задачей правительства на ближайшую перспективу должно стать урегулирование экономической и политической ситуации, что будет способствовать развитию экономики и повышению эффективности её функционирования.