

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Балашовский институт (филиал)

Кафедра экономики и права

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ
ЕГО РАЗВИТИЯ В РОССИИ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 43 группы
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»
факультета математики, экономики и информатики
Петиной Ольги Владимировны

Научный руководитель
доцент

О. М. Яценко

Заведующий кафедрой
экономики и права
кандидат исторических наук, доцент

В. В. Назаров

Балашов 2017

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная проблема в России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, вызвала потребность в новых научных подходах к ее решению. Важным изменением государственной жилищной политики стала ориентация на развитие ипотечного кредитования. Тем самым государственная жилищная политика приобрела существенно большую социальную базу, поскольку благодаря ипотеке улучшение жилищных условий станет возможным для широких слоев населения, и, прежде всего среднего класса.

В мировой финансовой практике ипотечное кредитование получило широкое распространение. В странах с развитой рыночной экономикой и высоким уровнем организации банковской системы сложились целые системы ипотечного кредитования, которые представлены различными экономическими субъектами – банками; агентствами по торговле недвижимостью; кредитными институтами, осуществляющими кредитование под залог недвижимости; страховыми компаниями; кредитными агентствами, предоставляющими информацию о кредитоспособности клиентов; компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде.

Переход российской экономики на рыночный путь развития предполагает совершенствование банковской системы, которая должна быть адекватна потребностям рыночного хозяйства. Ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой, как известно, отличается высокой степенью риска и неопределенности. Обеспеченные же кредиты, по сравнению с бланковыми, являются более безопасными для банков, так как при их невозврате банк реализует залог и возвращает свои

средства. Таким образом, ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны.

Создание и развитие ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

Таким образом, исследование механизма ипотечного кредитования на сегодняшний день, достаточно **актуально**. Ведь помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет еще немаловажные социальные функции.

Тем не менее, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования. Все вышесказанное еще раз подтверждает **актуальность и практическую значимость** темы бакалаврской работы.

Целью данной работы является изучение состояния ипотечного рынка России в современных условиях и рассмотрение перспектив его дальнейшего развития. В соответствии с поставленной целью были выдвинуты следующие **задачи**:

- определить понятие ипотеки и субъектно-объектную структуру отношений, выявив основные особенности ипотечного кредитования;
- провести классификацию ипотечных кредитов;
- рассмотреть правовую и экономическую сущность ипотечного кредитования;
- проанализировать рынок ипотечного кредитования как в целом по России, так и в регионах в частности;
- изучить типичные риски, присущие ипотечному кредитованию, предложить ряд мер по их минимизации;

- осветить процесс развития ипотечного страхования в России;
- изучить проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования и на этой основе обосновать основные направления его развития.

Объектом исследования бакалаврской работы является рынок ипотечного кредитования в России.

Теоретической основе бакалаврской работы послужили исследования ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного кредитования. В качестве информационной базы для исследования были использованы аналитические обзоры Госкомстата и социологические данные; законодательные и нормативные акты Российской Федерации, а также статьи ведущих экономических журналов и газет; информационные ресурсы сети Интернет.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе рассматривается сущность и отличительные черты ипотеки, дается определение объектам и субъектам ипотечного кредитования, а также нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ.

Во второй главе проводится анализ ипотечного кредитования в России рассматриваются основные риски ипотечного кредитования.

В третьей главе рассматриваются проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования, рассматриваются перспективы ипотечного кредитования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Важным элементом российской государственной политики является формирование рынка доступного жилья. Это декларируется на самом высоком уровне. Ипотека – основной механизм достижения этой цели. Во всех экономически развитых странах люди не приобретают жилье (квартиру, дом), заплатив за него единовременно полную стоимость, а получают ипотечный кредит, что позволяет вселиться в квартиру сразу после оплаты первой части долга, потом же, в течение ряда лет, периодическими платежами заемщик возвращает кредит и проценты по нему. Россия вряд ли должна быть исключением – и перестает им быть.

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Особенно его роль может быть заметна в период выхода из экономического кризиса. Нужно отметить, что ипотека влияет на преодоление кризиса двумя путями. Во-первых, развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности; во-вторых, развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая обычно сопровождает экономический кризис. Вследствие этого, действительно становится необходимым развитие такой формы кредитования в нашей стране.

В ходе проведенного дипломного исследования было выявлено, что ипотека представляет собой особую форму кредитования, имеющую характерные отличительные черты, в то же время ей присущи и общие, фундаментальные признаки и принципы кредита. Несмотря на то, что ипотечный бизнес и его составная часть - ипотечное жилищное кредитование, абсолютно новое направление в современной России, к настоящему времени уже сформировалась основа для развития системы ипотеки.

С развитием ипотечного кредитования банки предлагают множество различных ипотечных программ с разными условиями: это ипотечные программы на первичном и вторичном рынке, ипотека на покупку земли или дома. Кроме того, появляется все больше доступных схем ипотеки молодым семьям.

Но все же, как показал анализ, развитие ипотечного жилищного кредитования проходит в сложной экономической ситуации. Статистические данные фиксируют, с одной стороны, недостаточную обеспеченность российских граждан жильем, с другой – небольшие объемы ипотечных жилищных кредитов, выданных коммерческими банками. Так, объем выданных ипотечных кредитов на 1.01.16г. увеличился на 356 340 млн. руб. по сравнению с объемом на 1.10.14г. и составил 1 212 871 млн. руб. В общем объеме выданных кредитов, ипотечные жилищные кредиты составляют на 1.10.14г. – 1,05%; на 1.10.15г. – 1,36%; на 1.01.16г. – 1,52%. Также следует отметить, что процент ипотечных сделок в общем количестве сделок с недвижимостью постоянно растет и в настоящее время составляет 12-15% от общего количества сделок агентства.

Анализ регионального опыта реализации моделей ипотечного кредитования свидетельствует о глубокой дифференциации степени развития систем жилищного финансирования, что обусловлено региональной асимметрией в становлении и функционировании рынка жилья в России.

В процессе изучения рисков ипотечного кредитования, было выявлено, что на стадии первичной ипотеки риски имеют единую для всех кредиторов специфику – эти риски присущи процессу кредитования вообще. И, исходя из мирового опыта и действующей практики российских операторов ипотеки, были сформулированы меры по минимизации рисков, актуальных для жилищного кредитования в современных условиях.

Как выяснилось, ипотечный рынок стремительно развивается и эволюция ипотечного страхования очевидна: страховщикам открылся большой потенциал этого сегмента страхового рынка. Но как показал анализ,

РФ не готова к появлению частной страховой ипотечной компании в связи с тем, что, во-первых, ежегодный объем российского рынка ипотечного кредитования недостаточен для предоставления необходимого объема застрахованных кредитов, и обеспечения географической диверсификации и, во-вторых, существует потребность в фундаментальных усовершенствованиях первичного и вторичного ипотечного рынков и в создании достаточной нормативной базы в банковской сфере ипотечного страхования.

Также при проведении данного дипломного исследования, было выявлено, что распространение ипотеки в России сдерживается рядом факторов, в первую очередь, несовершенством законодательной и нормативной базы. Следует указать здесь и еще один немаловажный момент. Для использования системы ипотечного кредитования как мощного стимулятора стабилизации и роста современной российской экономики необходимо создавать именно систему ипотечного кредитования, а не просто ипотечное законодательство и ипотечные банки. Для полноценной работы системы ипотечного кредитования должны быть развиты такие обеспечивающие функции, как оценка стоимости недвижимости и страхование.

Все же перспективы для развития ипотечного кредитования, конечно же, есть, оно будет развиваться, хотя и небольшими темпами. Уже сейчас заметна конкуренция между банками в этой сфере, что должно вылиться в появление новых ипотечных продуктов, а также снижению процентных ставок по кредиту. Хотя если и будет снижение процентных ставок, то оно будет небольшим, поскольку при прогнозируемых темпах инфляции банки оставят ставки примерно на том же уровне.

Таким образом, в современных условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, формирование системы ипотечного жилищного кредитования

становится одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества.