

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/magisterskaya-rabota/111503>

**Тип работы:** Магистерская работа

**Предмет:** Финансы и кредит

Содержание

Введение 3

1 Современные подходы экономических школ по формированию ипотечного кредитования 6

1.1 Трактовка понятия «ипотека» и ипотечного жилищного кредитования в современных условиях 6

1.2 Особенности организационно-правового механизма управления ипотечным кредитованием 13

1.3 Сравнительный анализ зарубежных и российских моделей ипотечного кредитования 18

Список литературы 25

Приложения 27

Приложение Е - Сравнительная характеристика моделей ипотечного кредитования в зарубежных странах 32

В современном мире для нашей страны большой интерес играет такой вид кредитования как ипотечное, главная цель которого – формирование эффективной системы обеспечения жильем граждан Российской Федерации со средним уровнем дохода.

Покупка собственного жилья – первоочередная цель и потребность для каждой семьи. Исходя из этого, реализация конституционного права граждан на достойное жилье рассматривается как важная социально-политическая и экономическая проблема. От выбора подходов для решения этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темп жилищного строительства, благосостояния людей, их физическое и моральное самочувствие, мотивация поведения и политической оценки.

После перехода на рыночные отношения, в условиях сокращения финансирования строительства и обеспечение населения жильем, источником средств для покупки жилья становятся собственные средства населения, в том числе кредиты банков.

Потребность в жилье возрастает, из-за чего у населения возникает потребность долгосрочном кредитовании на жилищное строительство, с минимальной подверженностью инфляции. Именно этим пунктам соответствует ипотечный кредит.

Опыт ведущих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации государственной политике ипотека переходит в самофинансируемую систему, обеспечивающую функционирование рынка жилья.

При этом за счет расширения платежеспособного спроса населения стимулируется новое строительство, увеличивается выпуск материалов для стройки, соответствующей техники, появление улучшенных архитектурных проектов, ускорение развития отраслей экономики.

Цель дипломной работы представляет собой анализ проблем и перспектив развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В соответствии с поставленной целью можно выделить следующие задачи работы:

1. раскрыть сущность и виды ипотечного кредитования;
2. рассмотреть механизм и формы предоставления ипотечных кредитов в России;
3. изучить специфику развития ипотечного кредитования за рубежом;
4. дать оценку эффективности государственных программ ипотечного кредитования;
5. проанализировать проблемы ипотечного кредитования в России;
6. рассмотреть перспективы развития ипотечного кредитования в России;

7. разработать предложения по оптимизации ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Объект исследования – ипотека как одна из форм банковского кредита.

Исходя из объекта исследования, предметом будет являться - система ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Дипломная работа состоит из: введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложения.

Введение содержит обоснование актуальности исследования, его цель и задачи.

Первая глава включает в себя теоретико-методологическое обоснование системы ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Во второй главе излагается анализ проблем и перспектив развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Третья глава содержит предложения по оптимизации системы ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В заключении содержится подведение итогов проведенного исследования, обобщенный вывод по изучаемым вопросам, сформулированным в цели и задачах дипломной работы.

В работе были использованы научно- практические исследования ведущих специалистов в области ипотечного кредитования, аналитические обзоры и статистические данные Госкомстата РФ, действующие законы, нормативно-правовые акты и постановления Правительства РФ .

Изучением рынка ипотечного кредитования, а также проблемами и возможными перспективами его развития занимался ряд учёных таких, как Злобин К.Ф. и Кривошапов С.В., Веремейкина В.Д., Боброва Л.Ю., Мендагалиева К.Г., а также Боровченко А.О., Уксуменко А.А. ,Леонова Л.Б., Леонов Р.А., Засухина В.С.

Рассмотрены и проанализированы процессы развития ипотечного кредитования в России. Даны практические рекомендации по выявлению современных тенденций и проблем развития ипотеки в Российской Федерации, а также предложены пути их решения.

## 1 Современные подходы экономических школ по формированию ипотечного кредитования

### 1.1 Трактовка понятия «ипотека» и ипотечного жилищного кредитования в современных условиях

Программа ипотечного кредитования в наше время является популярным банковским продуктом во всем мире. Это обусловлено тем, что достаточно часто сложно приобрести жилье, если следует выплатить его полную стоимость. Вследствие этого для многих ипотечное кредитование является подходящей формой покупки недвижимости в кредит.

Рассматривая сущность ипотечного кредитования следует принять во внимание то, что эти отношения имеют глубокую историю и длительную эволюцию развития видов и форм.

Сама сущность кредитования формировалась длительный период как разновидность кредитных отношений.

Термин «Ипотека» впервые прозвучало в Греции примерно в 5 000 году до н. э. Древние греки могли получить заем под залог имеющейся земли. Чтоб смекалистый землевладелец не оформил несколько кредитов под залог одного участка, на участке ставили специальный столб. На нем размещали всю залоговую информацию. Именно этот столб древние называли ипотекой.

Термин «ипотека» (от греч. hypotheka – залог, заклад) – это один из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю.

Данная терминология используется в законодательствах различных стран для обозначения трех правовых категорий:

- для того чтобы получить отдельный кредит (юридическая функция реальной ипотеки.);
- есть и другие названия долгов, подтверждающие права по ипотечному обязательству.);
- ипотечный кредит (денежный заем) предоставляется заемщикам из кредитной организации под залог недвижимого имущества (экономическое функционирование ипотеки).

Согласно мнению Лаврушина О.И.: «Ипотека – это один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, в котором подозрение является правом в случае неспособности крупного бренда получить удовлетворение от обещанной недвижимости».

М.П. Логинов трактует ипотечный кредит на жилье как « отношения, целью которых является покупка жилья, в процессе кредитования, обеспечиваемого обещанием жилья, выполнением обязательств по

договору ипотеки участниками, снятием предмета гарантии и ее реализацией.» [15, с. 67].

Точкой отсчета российской ипотеки можно считать 1754 год – именно тогда, благодаря инициативе графа Петра Ивановича Шувалова, появились первые государственные кредитные учреждения – дворянские банки. Созданы они были ради «уменьшения во всем государстве процентных денег», как средство борьбы против ростовщичества и для того, чтобы создать «щадящие» условия кредита для дворян-землевладельцев.

Развитие ипотеки прервалось в 1917 г. октябрьской революцией. На современном этапе, развитие началось в 90-е гг. XX в. В 1998 г. принят закон «Об ипотеке». С 2005 г. ипотечный рынок приобретает стремительный рост.

Ипотечный кредит (от греческого *Hypothekē* – заклад, залог)- долгосрочная ссуда, предоставляемая банком, физическому или юридическому лицу для приобретения недвижимости под ее залог как обеспечение обязательств [1].

Согласно Федеральному закону от 16.07.1998 г. №102-ФЗ («Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ипотека – это кредит на строительство или покупку жилья, при котором заемщик согласно договору передает объект недвижимости в залог.

В соответствии со ст.5 Закона «Об ипотеке (залоге имущества)» по договору ипотечного кредитования залогом могут выступать различные виды недвижимого имущества (рисунок 1) [8].

#### Рисунок 1 - Виды залогового имущества при ипотечном кредитовании

Жилье, как предмет залога должно отвечать следующим требованиям - иметь отдельные от других квартир санузел и кухню, быть обеспеченным горячим водоснабжением, быть подключенным к электричеству, иметь в рабочем состоянии двери, окна, сантехническое оборудование и крышу (для квартир, которые находятся на последних этажах) [9].

Здание, в котором находится предмет залога, не должно находиться в аварийном состоянии, состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, этажность не менее трех этажей. Также в закладываемое здание необходимо наличие металлических или железобетонных перекрытий.

Оценка предмета залога ипотеки определяется в соответствии с Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя и залогодержателя.

Ипотечное кредитование выдается на условиях платности, возвратности, срочности, а также имеет целевое назначение. Данный вид кредитования дает право заемщику получить в эксплуатацию жилье, оплатив малую часть стоимости долга банку и выплачивая процент за предоставленный кредит, но при этом собственником приобретаемой недвижимости до полного возврата является банк. В случае невозможности возврата ипотечного кредита заемщик обязан освободить жилье. При этом ему будет возвращена часть оплаты кредита без возврата доли уплаченных ранее процентов [8].

На данный момент существует множество видов ипотечных кредитов, которые различаются в зависимости от схемы выдачи, обслуживания и погашения (Приложение А) [13].

В банковской практике ипотечные кредиты преимущественно различаются по способам погашения основного долга и погашением начисляемых процентов по кредиту.

Таким образом, из способа выплаты долга и процентов по нему, выделяют следующие виды ипотечного кредитования:

1. постоянный ипотечный кредит (аннуитетный);
2. ипотечный кредит с переменными выплатами.

Постоянный ипотечный кредит (аннуитетный) - это кредит с фиксированной процентной ставкой, предусматривающий равноценные периодические платежи. Периодический платеж включает в себя выплату в счет погашения кредита и выплату начисленных процентов. Этот вид кредита типичен для стран с низким процентом инфляции и длительным сроком кредитования[17].

#### Список литературы

1. Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование в России. /П.Н. Кострикин, А. Н. Кузьминов, 2017
2. Мунтяну Н. В., Вилков И. Н. Состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России
3. Гулько А. А., Колесникова И. В. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России - 2017. - № 7. - С. 27-33.

4. Кибирев, С.Ф. Ипотечное кредитование. /С.А. Кибирев, 2016 Дарбека Е. М., Шушунова Ю. В. - Анализ развития ипотечного кредитования в России – 2019
5. Мунтяну Н. В., Вилков И. Н. Состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России [Текст] // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы VI Междунар. науч. конф. (г. Москва, июнь 2019 г.). — М.: Буки-Веди, 2019. — С. 20-23.
6. Корсунова Н.Н.«Развитие системы ИЖК России в 2018 г.»/Издательство «Проблемы науки»/Вестник науки и образования.-с.61 №12(36)2018 г.
7. Аверченко, В. Принципы жилищного кредитования / В. Аверченко. - М.: Альпина Бизнес Букс (Юнайтед Пресс), 2017. - 276 с.
8. Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ (ред. от 05.10.2016 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС Консультант Плюс: база данных. - fs: (сервер КГТУ)
9. Закон от 29.05.1992 г. № 173 8-1 «О залоге»
10. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 8.11.2015 г. № 2242-Р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года»
11. Постановление Правительства РФ от 07.11.2005 г. № 655 (ред. от 17.09.2014 г.) «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»
12. Цылигна Г.А. Ипотека: жилье в кредит. - М.: Экономика, 2012
13. Официальный сайт Центрального Банка России-http://cbr.ru
14. Официальный сайт федеральной службы государственной статистики -http://www.gks.ru/
15. Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России / М.П. Логинов, 2016
16. Пиркина, И.И. Ипотечное кредитование / И.И. Пиркина, 2015
17. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости/ И.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2015
18. Иванов, В.В. Ипотечное кредитование / В.В. Иванов, 2017
19. Журкина, Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения / Н.Г. Журкина, 2016
20. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. / И.А.Разумова, Питер, 2016

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/magisterskaya-rabota/111503>