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/123047

Тип работы: Магистерская работа

Предмет: Финансы

-

3 Разработка элементов системы (модели, механизма) управления методик ипотечным кредитованием (внедрения цифровых технологий) на примере трансформации технологии в коммерческих банках

3.1 Выявление и структурирование долгосрочных механизмов и тренды в развитии цифровых методик ипотечного кредитования

Пока ипотечный рынок отличается отсутствием четкой автоматизации при осуществлении сделок. Существуют различные технические недоработки, влияющие на процесс развития системы ипотечного кредитования. Уровень программного обеспечения значительно уступает аналогичному сегменту в иностранных государствах. Системное обеспечение пока не позволяет в полной мере увеличить скорость обработки данных [4, с. 153].

Получение ипотечного кредита достаточно сложный многоэтапный процесс. Заемщик, решаясь получить недвижимость в ипотечный кредит, мысленно готовит себя к длительному процессу и он должен обратиться в банк с кредитной заявкой и принести в банк пакет документов для рассмотрения кредитной заявки, затем дождаться положительного решения.

Отдельно нужно самостоятельно подобрать подходящую недвижимость. Для вторичного рынка недвижимости характерно активное использование услуг риелторов, что налагает на покупателя дополнительные расходы. После выбора недвижимости заемщик должен предоставить перечень документов по данному недвижимому имуществу. Следующий этап– подписание кредитной документации. Когда оформлены документы по ипотечному кредиту, заемщику необходимо зарегистрировать права на недвижимость в Росреестре. В среднем процедура оформления ипотечного кредита по такой схеме занимает три недели, при этом нужно осуществить 4визита в банк.

Чем мощнее внедряемые технологии, тем сильнее они могут изменить управление не только ипотечным, но и всем бизнесом коммерческого банка.

В период сложных экономических и эпидемиологических обстоятельств все больше возникает потребность в информационных технологиях, чему поспособствуют и новые технологии: создание единого информационного пространства и соответствующего программного обеспечения, чтобы в нем могли работать застройщики, банки, государственные структуры, риэлторы и покупатели.

Значительные объемы выдачи ипотеки требуют высокой скорости проведения сделок. Основная проблема здесь в том, что необходимое программное обеспечение каждый банк создает самостоятельно, а сегодня важно создать единое информационное пространство, которое охватит все этапы оформления ипотеки и объединит клиентов, риэлторов, банки, застройщиков, а также страховые компании и нотариусов. Такую возможность дают технологии блокчейн. Условия ипотечного кредитования у крупнейших банков сейчас аналогичны, и преимущество у тех, кто выдает кредиты быстрее, поэтому нужна единая цифровая платформа, где можно создавать личные кабинеты с отдельными функциями для участников ипотечного рынка. При этом клиент будет видеть все доступные варианты квартир, возможные варианты финансирования и новые предложения.

Решением этой проблемы является создание единого информационного пространства, в котором могли бы взаимодействовать застройщики, банки, государственные структуры, покупатели жилья, риелторы. Так, будущее системы видится во внедрении программного обеспечения, существенно упростившего бы процесс осуществления ипотечной сделки.

Данную информационную систему можно вести с использованиембазы данных - блокчейн. Основными принципами работы системы блокчейнявляются децентрализация, безопасность, открытость информации,неизменность уже записанного. Система гарантирует прозрачность операцийи возможность субъектам взаимодействовать друг с другом без посредников.

Отметим, что в настоящее время проводятся работы по созданию такихплатформ во многих российских ведущих банках, предоставляющих услугипо ипотечному кредитованию. Каждый банк стремится

разработатьсобственное программное обеспечение.В 2017 году уже реализован ряд механизмов по упрощению процедурыипотечного кредитования крупнейшим банком России - Сбербанком. Так, в 2017 году был запущен онлайн - сервис «ДомКлик», объединяющийпокупателя и продавца на рынке недвижимости. Теперь клиент может податьзаявку и оформить все документы на получение кредита и подбор квартирыудаленно, находясь дома. Физически в банк нужно будет обратиться один раз– для заключения договора.Важно, чтобы единая платформа работала и на государственном уровне, подчеркивают эксперты. В таком случае в ней можно будет регистрировать все сделки с недвижимостью.
Экономический кризис заставляет банки внимательнее относиться к рискам и пересмотривать отношение к долговой нагрузке заемщиков, а сами заемщики стали намного ответственнее и грамотнее в финансовом отношении. Количество людей, сознательно контролирующих свою кредитную историю, выросло в разы. По данным Банка России, доля платежей, просроченных более 90 дней, в общем объеме выданной ипотеки составляет 2,5%, и это один из самых низких показателей в мире. Ипотечные заемщики стали самой надежной категорией среди кредиторов. Основные причины дефолта - потеря работы или развод, доля таких кредитов - 0,1%. Рефинансирование потребительских кредитов под залог недвижимости, также снимет существенную часть нагрузки с ипотечников, так как высокая закредитованность заемщиков по другим кредитам, где ставки составляют 26-27%, остается проблемой.
Эксперты уделяют большое внимание и современным технологиям в привлечении и обслуживании клиенто: как меняются клиентские предпочтения в цифровую эру, какие продукты банки могут предложить заемщикам, как с помощью современных технологий увеличить число покупателей недвижимости.
Многие российские банки также стремятся внести в свою практику современные возможности интернет-технологий. К примеру, банк «Санкт-Петербург» решил кредитовать клиентов, которые уже используют выпущенную банком зарплатную карту, без предоставления документов. Подать заявку на получение кредита можно без посещения офиса, а решения по некоторым кредитам принимаются в течение десяти минут. Также банк разрабатывает варианты работы с мобильными устройствами и принятия решения о предоставлении кредита в один клик. Такая автоматизация позволит экономить время обслуживания клиента и высвобождает трудовые ресурсы, однако переход ипотеки в электронную форму должен быть поэтапным,.
Аналитики банка «ДельтаКредит» также выделяют интересные новые тренды в ипотеке. Средний возраст заемщика снижается: раньше он составлял 36-40 лет, сейчас — 31-35 лет. Почти у половины заемщиков есть дети, число молодых семей, оформляющих ипотеку, растет. При этом молодым заемщикам интересны инновации: расчет ипотеки онлайн, загрузка сканов документов в личном кабинете, экспресс-рассмотрение заявки, цифровая подпись. К тому же у банка есть собственная база новостроек. В 2017 году «Дельтакредит» запустит сервис удаленного 3D-просмотра квартир, где пользователям будет доступно моделирование интерьера в виртуальной реальности.
В таблице не включен уникальный маркетплейс, который можно обозначить как обратный маркетплейс или «все к одному» (фабрика ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ), которая организует выпуск ипотечных облигаций через ипотечных агентов. Таким агентам предоставляется поручительство АО ДОМ.РФ, которое принадлежит РФ и является единым институтом развития в жилищной сфере. Клиентами маркетплейса являются коммерческие банки, имеющие возможность выпустить ипотечные облигации тремя различными способами, но использующими преимущественно этот.
Доля ипотечных облигаций с гарантиями АО ДОМ.РФ составляет порядка 80% всех жилищных облигаций в обращении. Данный пример иллюстрирует эффект, когда маркетплейс организует влиятельная структура, использующая различные ресурсы для продвижения на рынок своего маркетплейса.
Маркетплейсы основываются на выборе для клиента ипотечного кредита от различных кредиторов. Обычно, кредитная заявка отправляется сразу в несколько банков.
Такая множественность имеет определенные последствия:
- дает лишнюю работу кредиторам из-за обработки транзакций,
- устраивает соревнование с дополнительными расходами,
- путает клиента из-за отсутствия достоверных рейтингов партнёров.
Выбор для клиента еще более осложняется. Кроме банков появляются платформы.
Развитие такого проекта иллюстрирует высказанное опасение, что доступность и цифровизация, могут привести к обезличиванию кредитной работы. Быстро и легко любая из платформ находит кредитора, организует сделку. Затем клиент заводит шаблон ежемесячной оплаты по кредиту и через три месяца не может вспомнить название банка кредитора.

3.2 Внедрение и эффективность организационно-правового механизма управления ипотекой

Для развития в России ипотечного кредитования требуется введение одинаковых механизмов налогообложения средств, которые вкладываются в банковские депозиты и ценные бумаги, что должно способствовать максимальному упрощению процедур, связанных с выдачей кредитов, урегулированию процесса выдачи кредита в иностранной валюте, обеспечению повышения резервов банками, восстановлению доверия граждан к рынку жилья, снизит процентные ставки по ипотеке, будет мобилизовать свободные финансовые средства.
Также возможно расширить деятельность агентства по рефинансированию ипотечного кредитования путем возложения на него функции эмиссии ипотечных облигаций (средне- и долгосрочных), покупателями которых должны выступить негосударственные пенсионные и инвестиционные фонды, а также страховые компании. Зарубежный опыт свидетельствует, что подобное стимулирование банковского сектора со стороны государства будет способствовать минимизации рисков как банков, так и государства, а также облегчит условия финансирования строительства жилья как для застройщиков, так и для населения. Для дальнейшего финансирования развития строительства необходимо также осуществление IPO строительными компаниями.
Необходимо и внедрение новых кредитных продуктов, которые бы обеспечивали рост доступности ипотеки для разных категорий населения. Особое значение в этой связи приобретают специализированные программы обеспечения жильем. В современной России объективно необходима разработка ссудно-сберегательных программ в рамках таких институтов, как стройсберкассы. Также актуальными остаются проблемы стандартизации процедур ипотечного кредитования, его сопровождения и рефинансирования, снижения транзакционных рисков и издержек, роста эффективности развития рынков ипотеки.
Стабилизация на ипотечном рынке может достигаться за счет фондирования, которое могут обеспечить долгосрочные ресурсы институциональных инвесторов (в частности, резервы страховых компаний и системы пенсионного обеспечения). Эти направления в полной мере будут способствовать формированию институциональной системы ипотечного кредитования в России, а также расширять возможности граждан по покупке жилья Российская система универсальных коммерческих банков, которые осуществляют ипотечное кредитование, требует определенной адаптации.
По мнению экспертов ипотечное кредитование в России развивается по инерционному сценарию: государство финансирует коммерческие банки, субсидируя процентную ставку по ипотеке, а рынок ипотечных ценных бумаг развит слабо (тогда как на основе анализа зарубежного опыта можно сделать вывод о том, что формирование специализированных структур в сфере ипотечного кредитования, страхования и секьюритизации является важнейшим фактором развития отрасли). В качестве решения указанной проблемы требуется принятие специализированного федерального закона об ипотечных банках, который бы установил: специализированные нормативы их деятельности: правовой режим выпуска ипотечных ценных бумаг; формы и методы государственного контроля за операциями ипотечных банков с ценными бумагами. Чтобы стимулировать спрос на ипотечные кредиты в стране, необходимо развивать специальные ипотечные продукты, которые будет ориентированы на физических лиц с дифференцированными доходами и будут предполагать разные варианты накопления первого взноса. Эти программы необходимо поэтапно детализировать с ориентацией на доступность жилья и потребности заемщиков, что потребует разработки новых ипотечных продуктов
Исходя из зарубежного опыта, можно выделить следующие аспекты структурирования долгосрочных механизмов и тренды создания организационно-правового ипотечного кредитования, которые могут найти свое применение в России:
- развитие специализированных ипотечных финансовых структур, которые будут осуществлять ипотечное кредитование. За рубежом такими структурами являются: Сельскохозяйственная ипотечная корпорация, (объединение пяти ведущих банков (Великобритания), ипотечные банки (Канада), Земельный банк (Испания), Центральное управление ипотечного кредита, объединяющее государственные специализированные кредитные учреждения (Бельгия); ипотечные банки, которые подконтрольны государству (Швеция и Германия), Сельскохозяйственный рентный банк (Франция), Централизованны крестьянский кооперативный банк (Нидерланды).
- применение программного подхода к ипотечному кредитованию на основе специализированных кредитных учреждений, что обеспечит решение ключевых вопросов развития этого сектора и обеспечит стимулирование тех направлений деятельности, которые принесут необходимый социально-экономический эффект;

- совершенствование нормативно-правовой базы в сфере регулирования деятельности субъектов ипотечного рынка, что ограничит их риски и защитит их интересы;
- совершенствование инфраструктуры рынка ипотечного кредитования, при этом во многих странах важными ее элементами являются земельный кадастр, клиринговые центры, фондовые биржи, специализированные банки, государственные гарантийные фонды.

Опыт развитых стран свидетельствует о важнейшей определяющей роль ссудно-сберегательных программ, являющихся источником «долгих» денег и эффективным инструментом отсеивания ненадежных заемщиков. Качество функционирования стройсберкасс зависит от комбинации ряда экзогенных параметров: процентов по внешним кредитам, норм страховых отчислений, ставки резервирования, вероятности выплаты кредита. Также следует учитывать и управляющие параметры: ставку по кредитам и депозитам, сроки кредитования и накопления, ставку премий на сбережения.

К наиболее перспективным направлениям развития ипотечных институтов в России необходимо отнести:

1. Мероприятия в части обеспечения спроса на ипотечные кредиты (внедрение накопительных жилищных вкладов; развитие брокериджа; государственная поддержка физических лиц на рынке ипотечного кредитования; обеспечение развитого рынка ипотечного страхования).
2. Мероприятия по развитию первичного рынка недвижимости (достижение сбалансированности рынка; уменьшение финансовых издержке; совершенствование процедур стандартизации и андеррайтинга).
3. Мероприятия по развитию вторичного рынка недвижимости (расширенные возможности привлечения долгосрочных средств накопления в ипотечные ценные бумаги; совершенствование функционирования АИЖК на основе секьюритизации кредитов субъектами рынка, развития процессов хеджирования валютных рисков с целью привлечения валютных займов).

Снижение темпов роста ипотечного кредитования в последние годы во многом обусловлено ростом ставок по ипотеке, что сокращает потенциальный платежеспособный спрос. Вместе с тем, доля ипотечных кредитов в ВВП страны по-прежнему остается невысокой (около 3 %). К основным проблемам относится высокие ставки кредиторов, рост рисков заемщиков и кредиторов, жесткие требования со стороны банков к заемщикам, девальвация курса рубля, уменьшение числа субъектов рынка ипотечного кредитования.

-

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/123047