

*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/diplomnaya-rabota/24992>

**Тип работы:** Дипломная работа

**Предмет:** Мировая экономика

## ВВЕДЕНИЕ 3

### 1.АНАЛИЗ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АСПЕКТОВ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 7

#### 1.1.Понятийный аппарат ипотечного жилищного кредитования 7

#### 1.2.История возникновения и современная стадия развития в мире 14

#### 1.3.Процедура выдачи и погашения ипотечных жилищных кредитов 21

### 2.МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ 29

#### 2.1 Маркетинговые исследования рынка ипотечных жилищных кредитов 29

#### 2.2 Корреляционный и регрессионный анализ на рынке ипотечного жилищных кредитов 37

### 3.АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КИТАЕ 43

#### 3.1.Структура национальной системы ипотечного жилищного кредитования в Китае 43

#### 3.2.Анализ используемых в Китае моделей и схем ипотечного жилищного кредитования в Китае 53

#### 3.3.Разработка и обоснование предложений по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в Китае 81

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ 94

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 97

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 101

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2 103

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3 105

## ВВЕДЕНИЕ

Потребность в наличии собственного жилища существовала на протяжении всей истории развития человечества. До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилищного фонда страны являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, кооперативное и индивидуальное строительство играло вспомогательную роль. Основным экономическим инструментом решения жилищной проблемы граждан, а соответственно и развития сферы строительства, на современном этапе экономического развития является жилищное ипотечное кредитование, которое направлено на финансирование приобретения активов, в виде готовых и строящихся квартир, комнат, жилых домов и земельных участков, а также прочих объектов нежилкой недвижимости.

Сложившаяся ситуация на рынке недвижимости свидетельствует о постоянной потребности населения в жилье, и ипотека постепенно набирает обороты на рынке, хотя в России сравнительно недавно. В крупных российских банках разрабатываются различные жилищные программы, которые опираются на действующую правовую базу ипотеки.

Ипотечное кредитование в узком смысле подразумевается разновидность потребительского кредитования, являющегося сегментом рынка ссудного капитала. При этом, основополагающей целью ипотечного кредита является – приобретение или строительство (реконструкция) недвижимости, а основным принципом – залог приобретаемой недвижимости.

В широком смысле ипотечное кредитование необходимо рассматривать как целостный механизм, который не только позволяет совместить интересы заемщиков и кредиторов, но и включает инвесторов, риелторов, застройщиков, страховые компании и другие субъекты рынка. Во втором случае правильнее говорить о системе ипотечного кредитования – многофакторной модели, включающей как сам процесс выдачи ипотечных кредитов, так и механизмы привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов, а также операции на рынке недвижимости. Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное кредитование остается одним из основных источников

роста рынка жилья. На сегодняшний день исследование ипотечного кредитования актуально, так как помимо экономической роли, ипотечное кредитование несет и социальные функции. Целью магистерской диссертации является разработка и обоснование предложений по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в Китае.

Поставленная цель обусловила необходимость исследования ряда взаимосвязанных задач магистерской диссертации:

- рассмотреть теоретические основы ипотечного жилищного кредитования;
- определение методов исследования рынка ипотечных жилищных кредитов;
- провести анализ развития ипотечного жилищного кредитования в Китае;
- разработать предложения по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в Китае.

Объектом магистерской диссертации является рынок ипотечного жилищного кредитования в Китае.

Предметом магистерской диссертации является система ипотечного кредитования.

Теоретико-методологической базой магистерской диссертации стали научные работы отечественных социологов, экономистов, специалистов в области исследования ипотечного жилищного кредитования.

В работе применялись следующие общенаучные методы эмпирического и теоретического этапов исследования: наблюдение, измерение, описание, сравнение, анализ проблемы и предмета исследования.

Новизна магистерской диссертации заключается в разработке предложений по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в Китае.

Структура магистерской диссертации. Поставленные исследовательские задачи потребовали следующей структуры выпускной квалификационной работы, которая включает: введение, три раздела, в которых решаются поставленные исследовательские задачи; заключения, списка источников и литературы, а также приложений, необходимо дополняющих основной текст.

## 1. АНАЛИЗ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АСПЕКТОВ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 1.1. Понятийный аппарат ипотечного жилищного кредитования

Сравнительный анализ определений основополагающего термина «ипотека» показал, что различные исследователи, преимущественно, употребляют его в одинаковом значении. Приложение 1.

Определения ипотеки, представленные в экономических словарях, приведены в табл. 1.

Таблица 1 – Определения термина «Ипотека» в экономических словарях

«Специализированный словарь экономических терминов...» под редакцией Живко З.Б. и Живко М.А. [12, с. 69] 1) залог недвижимого имущества для получения в банке или других финансовых организациях долгосрочного (ипотечного) кредита.

2) часть недвижимого имущества (земля, дома, сооружения и т.д.) для получения займа.

3) залог недвижимого имущества для получения кредита

«Словарь современной экономической теории Макмиллана» Форма договора, по которому право собственности на некоторые активы передается должником кредитору в качестве гарантии или обеспечения займа

Борисова А.Б. «Большой экономический словарь» [6, с. 25] Залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и др.)

На наш взгляд, наиболее полно данное понятие исследовал Евтух А.Т., проведя в своей работе подробный этимологический анализ сущности данного термина [11, с. 23]. Выработанное им определение отражает все существенные характеристики термина на настоящий момент, поэтому можно взять за основу именно данное определение в доработанной версии Гринько Е.Л. [10, с. 62]

Однако, чтобы не вызвать путаницы с определением того, в каком смысле – правовом или экономическом – употребляется данный термин, в законодательной базе целесообразно определять ипотеку с правовой точки зрения и, следовательно, оставить существующее определение из Закона «Об ипотеке» [24, с. 95]. Термин «ипотечный кредит». Исследователями приводятся следующие определения термина «ипотечный кредит» (см. табл. 3).

Анализируя данные, приведенные в табл.3, можно отметить, что основная дискуссия вокруг данного термина развернулась по поводу следующих вопросов:

- считать ли ипотечным любой кредит под залог недвижимости либо только кредиты на приобретение/строительство/реконструкцию недвижимости под залог недвижимости;
- распространять ли термин на любое обязательство, обеспеченное залогом недвижимости, или только на денежный кредит;
- принимать ли во внимание срок кредитования: он может быть любым или только длительным? Приложение 2.

В законодательстве и определениях нет единого мнения по данным вопросам. Нами предлагается определение ипотечного кредита в следующей формулировке: ипотечный кредит – это долгосрочное обязательство, обеспеченное залогом недвижимого имущества или имущественных прав на недвижимость с сохранением права ипотекодателя на владение и пользование ним.

Евтух А.Т., рассматривая ипотеку как определенную взаимосвязь различных составляющих (элементов), обеспечивающих движение ресурсов (ценностей) в целях получения дохода (прибыли) и повышения эффективности их использования, ввел ключевое понятие «ипотечный механизм» в следующей трактовке: ипотечный механизм – это взаимосвязь различных субъектов и объектов рынка на основе определенных принципов, социально-экономических рычагов, методов, норм и процедур, обеспечивающих доходное движение ресурсов при долгосрочном кредитовании под залог недвижимости, которая остается в пользовании у залогодателя или третьего лица. [11, с. 35]

Гринько Е.Л. предложила дополнительно ввести термин «ипотечная система» как совокупность элементов, связанных в единое целое, которые создают единую структуру ипотеки и взаимодействуют при помощи ипотечного механизма с целью эффективного распределения ресурсов при долгосрочном кредитовании под залог недвижимого имущества [10, с. 62].

Рассматривая соотношение терминов «система» и «механизм», можно отметить, что в толковых словарях приводятся похожие определения как для «системы», так и для «механизма».

Так, толковый словарь С.И. Ожегова и Н.Ю. Шведовой приводит следующие определения: система

1. Определенный порядок в расположении и связи действий. 2. Форма организации чего-нибудь; механизм – 1. Внутреннее устройство (система звеньев) машины, прибора, аппарата, приводящее их в действие. 2. Система, устройство, определяющие порядок какого-нибудь вида деятельности. Однако, на наш взгляд, хотя данные понятия и являются синонимами и могут употребляться как взаимозаменяемые, отличительной чертой в данном случае является тот факт, что, говоря о системе, акцент делается на элементах системы, а при использовании термина «механизм», акцент переносится на их взаимосвязи. Поэтому целесообразно рассматривать «ипотечную систему» и «ипотечный механизм» как два разных, но взаимодополняющих понятия.

Термин «ипотечный капитал» подробно исследован и обоснован Базилевичем В.Д. и Погорельцевой Н.Б. как объект отношений на ипотечном рынке, характерными чертами которого являются:

- обеспеченность залогом недвижимости с сохранением за ипотекодателем права владения и пользования предметом ипотеки;
- долгосрочность;
- функционирование в форме ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг;
- особый механизм движения, который определяется институциональной организацией ипотечного рынка;
- направленность на формирование инвестиционных мотиваций на рынке недвижимости [5, с. 704].

Функциональными формами ипотечного капитала данные авторы называют ипотечный кредит и ипотечные ценные бумаги.

Таким образом, термин «ипотечный капитал» можно назвать логическим развитием термина «ипотечный кредит» в связи с появлением и активным использованием производных от ипотечного кредита ипотечных ценных бумаг. Следовательно, экономической стороной ипотеки на данном этапе ее развития можно считать уже не ипотечный кредит, а ипотечный капитал.

Касательно соотношения терминов «ипотечная система» и «система ипотечного кредитования». Поскольку общепризнанным до настоящего момента является определение ипотеки и как разновидности залога, и как ипотечного кредита, то можно сделать вывод, что вышеуказанные понятия являются синонимами. То есть система ипотечного кредитования является экономическим аспектом ипотечной системы [22, с. 25].

Соответственно, ипотечный механизм и механизм ипотечного кредитования также являются синонимами. Однако, учитывая вывод, сделанный автором в п.4 касательно эволюции экономической стороны ипотеки от ипотечного кредита к ипотечному капиталу, целесообразно перейти от терминов «система ипотечного кредитования» и «механизм ипотечного кредитования» к терминам «система ипотечного капитала» и «механизм ипотечного капитала» и уже их использовать как синонимы для «ипотечной системы» и

«ипотечного механизма» соответственно.

Логически понятно, что рынок ипотечного кредитования является составной частью рынка ипотечного капитала, однако, не исчерпывает его. Нами предлагается следующая структура рынка ипотечного капитала, которая позволяет обозначить местоположение рынка ипотечного кредитования (см. рис. 1).

Рис. 1. Место рынка ипотечного кредитования в структуре ипотечного рынка [20, с. 25]

Таким образом, рынок ипотечного кредитования является одной из составных частей 2-го уровня такого объекта ипотечного механизма как ипотечный рынок, что делает неверным использование данных терминов в качестве синонимов.

На основе проведенного анализа можно предложить следующую модель понятийного аппарата ипотеки, синтезирующую проанализированные выше модели. Данная модель предлагает рассматривать ипотечную систему и ипотечный рынок как теоретический и практический уровни.

Ипотечный рынок воплощает ипотечную систему и ипотечный механизм на практическом уровне.

Элементы ипотечного механизма представлены на рис. 2.

Рис. 2. Элементы ипотечного механизма[29, с. 15]

Теоретический уровень представлен ипотечной системой, которая состоит из субъектов ипотеки, ипотечной недвижимости и ипотечного капитала; данные элементы взаимодействуют между собой при помощи ипотечного механизма.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно-правовые акты

1. Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»: постановление Правительства РФ от 20.04.2017 N 373 // Российская газета. – 2017. – N 89.

### Книга 1-3 авторов

2. Афонина, А. В. Ипотека. Как правильно оформить? Как просчитать все риски? / А. В. Афонина. – М.: Эксмо, 2017. – 157 с.
3. Базилевич В. Д. Ипотечный рынок [Текст]. – М.: Юнити, 2017. – 717с.
4. Борисов, А.Б. Большой экономический словарь [Текст]. Издание 2-е переработанное и дополненное / А. Б. Борисов. – М.: Книжный мир, 2016. – 860 с.
5. Великородная, Л. И. PROжилье: универсальный юридический справочник / Л. И. Великородная, А. В. Лебедев. – Москва: Моск. финансово-пром. акад., 2017. – 359 с.
6. Гриньк О. Л. Ресурсное обеспечение ипотечного кредита. – М.: Инфра, 2017. – 368 с.
7. Саблин, М. Т. Ипотека. Как получить и как погасить кредит / М. Т. Саблин. – Москва: URSS: ЛИБРОКОМ, 2013. – 237 с.
8. Саблин, М. Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки: техника подбора, юрид. проверки и проведения сделки : практ. Пособие / М. Т. Саблин. – Москва: КноРус, 2017. – XVII, 597 с.

### Статья из журнала

9. Алейникова, В. В. Страхование ответственности заемщика за нарушение условий договора ипотечного жилищного кредитования / В. В. Алейникова // Законодательство. – 2016. – № 4. – С. 54-61.
10. Артемкина, Е. В. Развитие ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой в условиях возникновения угроз финансово-экономических кризисов / Е. В. Артемкина // Бизнес в законе. – 2016. – № 1. – С. 250 – 254.

11. Волкова, А. А. Укрепление институциональных основ механизма расширения ипотечного кредитования в Российской Федерации с учетом мотивации заемщиков / А. А. Волкова // Вопросы экономики и права. – 2017. – № 10. – С. 39 – 44.
12. Вагапова, Д. З. Формирование параметров пула закладных с учетом риска досрочного погашения кредита / Д. З. Вагапова // Вопросы экономики и права. – 2017. – № 10. – С. 145 – 148.
13. Савруков, А. Н. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования на современном этапе / А. Н. Савруков // Деньги и кредит. – 2016. – № 10. – С. 45 – 50.
14. Xianqiao Z. Taolun chengshi zhuzhai wenti (Discussing the Issue of Urban Residential Housing) // Tianjin Social Science. – 1984. – С. 23–28.
15. Yongheng D., Peng F. «The Emerging Mortgage Markets in China» in Ben-Shahar D., Leung C., Ong S. (eds), Mortgage Market Worldwide, Oxford, Blackwell Publishing, 2008, pp. 1–33
16. Zhihua Z. The Development of Mortgage Finance in China // China perspectives. – 2015. – № 4. – С. 51–61.
17. Zhonghua renmin gongheguo zhufang he chengxiang jianshe bu (Ministry of Housing and Urbanrural Development), “Quanguo zhufang gongjijin 2014 nian niandu baogao”. Annual Report on National Housing Provident Fund System. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbwj\\_0/zfbzygjddgls/201506/t20150612\\_221380.html](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbwj_0/zfbzygjddgls/201506/t20150612_221380.html).

Библиографическое описание документа из Internet

18. Census of India 2011 – Houses Household Amenities and Assets – Figures at a Glance. Ministry of Home Affairs. [Электронный ресурс]. URL: [http://censusindia.gov.in/2011census/hlo/Data\\_sheet/J&K/Figures\\_glance.pdf/](http://censusindia.gov.in/2011census/hlo/Data_sheet/J&K/Figures_glance.pdf/).
19. China Statistical Yearbook, Beijing, China Statistical Press, 2018.
20. China Statistical Yearbook, Beijing, China Statistical Press, 2014
21. Official website Central Bank of the Republic of China. Cbc. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbc.gov.tw/>.
22. Official website National Housing Bank. Nhb. [Электронный ресурс]. URL: <https://nhb.org.in/>.
23. Official website Reserve Bank of India. Electronic resource [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbi.org.in/>.
24. Official website Trading Economics. Tradinge economics. [Электронный ресурс]. URL: <https://tradingeconomics.com/china/home-ownership-rate/>.
25. Singh C. Housing market in India: A Comparison with the US and Spain., 2013, 58 p
26. Singh C., Kumar L., Prasad H.A.C. Housing Market in India. [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.scribd.com/document/305519622/Housing-Market-in-India/>.
27. Vora P.P. Indian Housing Finance System. Housingfinance. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/Asia\\_IndianHousingFinanceSystem.pdf](http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/Asia_IndianHousingFinanceSystem.pdf).

*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/diplomnaya-rabota/24992>