

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://studservis.ru/diplomnaya-rabota/255271>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Банковское дело

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 6

1.1 Экономическое содержание, понятие, сущность и классификация ипотечного кредитования 6

1.2 История развития ипотечного кредитования в России 10

1.3 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования 13

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПАО БАНК «ОТКРЫТИЕ» 18

2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО Банк «Открытие» 18

2.2 Анализ программ ипотечного кредитования ПАО Банк «Открытие» 24

2.3 Анализ портфеля ипотечных кредитов в ПАО Банк «Открытие» 30

ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ 35

3.1 Основные проблемы рынка ипотечного кредитования в России, его развития и совершенствования 35

3.2 Предложения и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования в ПАО Банк «Открытие» 40

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 47

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 51

ВВЕДЕНИЕ

В современной России система ипотечного кредитования – одна из самых важных социальных и экономических задач. Самой активноразвивающейся банковской операцией является именно ипотечное кредитование.

Предоставление услуг населению является значимым процессом, т.к. стимулирует потребительский спрос и способствует развитию экономики. Предоставление ипотечных кредитов позволяет банкам получать большую прибыль и привлечь новых клиентов.

Собственное жилье вносит в жизнь людей стабильность и благополучие, и очень важно, чтобы жилье появилось как можно раньше, особенно молодым семьям. Жилье – это дорогостоящий товар длительного пользования.

Актуальность данной темы заключается в решении актуальной социально-экономической проблемы многих россиян – обеспечения собственным жильем основной части населения страны.

Объектом исследования является публичное акционерное общество банк «Открытие».

Предмет исследования дипломной работы является ипотечное кредитование в России.

Целью исследования данной работы разработка рекомендаций и предложений по развитию системы ипотечного кредитования в ПАО Банк «Открытие».

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить экономическое содержание, понятие, сущность и классификация ипотечного кредитования;
- ознакомиться с историей развития ипотечного кредитования в России;
- изучить нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования;
- дать организационно-экономическую характеристику ПАО Банк «Открытие»;
- проанализировать программы ипотечного кредитования ПАО Банк «Открытие»;
- провести анализ портфеля ипотечных кредитов в ПАО Банк «Открытие»;

- рассмотреть основные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России, а также разработать предложения и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования в ПАО Банк «Открытие»

В дипломной работе были использованы методы научного познания, статистический, сравнительный анализ и другие. Также использованы общенаучные методы исследования: учебная литература, литература в форме периодических изданий труды авторов в банковской области, нормативные акты – как общего характера, так и регулирующие банковскую деятельность, ресурсы сети Интернет. Кроме того, была использована информация с официального сайта ПАО Банк «Открытие».

Структурно работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованных источников и приложений.

В первой главе дипломной работы описывается экономическая сущность, нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования, а именно: раскрыто экономическое содержание, сущность, понятие, классификация; нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования; изучена история развития ипотечного кредитования в России.

Во второй главе дипломной работы проведен анализ ипотечного кредитования ПАО Банк «Открытие»: раскрыта организационно-экономическая характеристика ПАО Банк «Открытие»; проведен анализ программ ипотечного кредитования в ПАО Банк «Открытие»; проведен анализ портфеля ипотечных кредитов в ПАО Банк «Открытие».

Третья глава дипломной работы раскрывает основные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России, а именно: выявлены основные проблемы рынка ипотечного кредитования; вынесены предложения и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования ПАО Банк «Открытие».

ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1. Экономическое содержание, понятие, сущность и классификация ипотечного кредитования

Кредитование является процессом выдачи и погашения кредита, посредством предоставления одним лицом другому материальных благ с последующим их возмещением.

В соответствии с пунктом 1 статьи 819 ГК РФ, согласно условиям кредитного договора, кредитная организация обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в определенном размере и на конкретных условиях, предусмотренных договором, в то же время заемщик обязан возвратить полученную денежную сумму с начисленными процентами за ее использование. [2]

Особенностью ипотечного кредита является то, что он представляет собой форму кредитования под залог недвижимости различного вида. Ипотечное жилищное кредитование является финансово-кредитным и инвестиционным инструментом, образующим технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог недвижимости.

В целях исследования сущности ипотечного кредита определим понятия «ипотечный кредит» и «ипотеки». Ипотечный кредит представляет собой тип экономических отношений по поводу предоставления ссуды под залог недвижимого имущества, а ипотека является залогом недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю).

Трактовка ипотеки как совокупности отношений, возникающих по поводу имущественных прав собственника недвижимости в целях получения и обслуживания ипотечного кредита, отражает интересы собственника жилья и его интересы, связанные с получением ипотечного кредита, в то же время ипотека включает в себя не только интересы владельца недвижимости, но и интересы кредитора (залогодержателя).

Ипотечное кредитование – это целевой долгосрочный кредит, предоставляемый юридическим и физическим лицам кредитными организациями под залог недвижимого имущества: земли, производственных и жилых зданий, строений, помещений.

Другие определения понятия «ипотечного кредита» приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Подходы к определению понятия «ипотечный кредит»

Источник	Определение
----------	-------------

Асаул А.Н.	Залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора [10, с. 45]
------------	---

Миннеханова А.Ф.	Ипотечный кредит представляет собой особую форму кредита, основанного на
------------------	--

предоставлении кредита под залог недвижимости. [21, с. 269]

Базилевич В.Д., Погорельцева Н.Б. Отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной под залог долгосрочного кредита, залог земли, иного недвижимого имущества или имущественных прав, с сохранением за залогодержателем права владения и пользования им, основанные на основных принципах кредитования. [11, с. 85]

Разумова И.А. Кредит, обязательства, возврат которого гарантируется залогом недвижимого имущества (ипотекой) [27, с. 85]

Проанализировав определения, представленные в таблице 1, можно сказать, что сущность ипотечного кредита следует рассматривать с точки зрения его подсистем – кредитной и ипотечной.

С одной стороны, кредит представляет собой совокупность экономических отношений, возникающих между кредитором и заемщиком по поводу движения ссудной стоимости.

С другой стороны, ипотека предусматривает четкий правовой механизм, реализующий принцип обеспечения кредитных обязательств недвижимым имуществом, сопровождающийся возникновением у кредитора прав на такое недвижимое имущество и последовательность их реализации.

Для наилучшего понимания ипотеки рассмотрим ее классификацию. [16]

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам:

1. По объекту недвижимости:

- ☐ земельные участки;
- ☐ предприятия, здания, сооружения;
- ☐ жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир;
- ☐ дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- ☐ воздушные, морские суда, космические объекты, объекты незавершенного строительства.

2. По целям кредитования:

- ☐ приобретение готового жилья в многоквартирном доме, либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;
- ☐ приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.

3. По виду кредитора:

- ☐ банковские;
- ☐ небанковские.

4. По виду заемщиков:

а) как субъектов кредитования:

- ☐ кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;
- ☐ кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

б) кредиты могут предоставляться сотрудникам банков, сотрудникам фирм клиентов банка, клиентам риэлтерских фирм и лицам, проживающим в данном регионе, а также всем желающим.

5. По способу амортизации долга:

- ☐ постоянный ипотечный кредит;
- ☐ кредит с переменными выплатами;
- ☐ кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.

6. По виду процентной ставки:

- ☐ кредит с фиксированной процентной ставкой;
- ☐ кредит с переменной процентной ставкой.

7. По возможности досрочного погашения:

- ☐ с правом досрочного погашения;
- ☐ без права досрочного погашения;
- ☐ с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

8. По степени обеспеченности (величине первоначального платежа):

- ☐ сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества;
- ☐ обычные ипотечные кредиты;
- ☐ комбинированные кредиты выдаваемыми несколькими кредиторами;
- ☐ субсидируемые кредиты;
- ☐ выданные кредиты на общих условиях.

Таким образом, классификация ипотечных кредитов осуществляется по различным признакам, в том числе

и по объектам недвижимости, приобретаемым в ипотеку.

1.2 История развития ипотечного кредитования в России

История ипотеки берет свое начало в Древней Греции VI века до н. э., где афинским правителем Солоном было проведено несколько реформ. Он впервые предложил выдавать займы под залог имущества. Им же впоследствии был введен термин ипотека. Его значение сводилось к обеспечению необходимым уровнем ответственности должника по отношению к кредитору посредством владения земельными ресурсами. [21] Границу земельного участка, которым владел заемщик, обозначали специальными столбиками, которые называли ипотекой, что в переводе с греческого означает подпорка. На этих столбиках писали, что указанная земля выступает гарантией претензий по займу. Позже на смену столбикам пришли специальные ипотечные книги. До этих реформ в Греции займы выдавались под залог честного имени или свободы самого должника. Дальнейшее развитие ипотеки в истории России произошло в XVIII в. в период царствования Елизаветы Петровны. Ею в 1754 году было утверждено создание дворянских банковских учреждений и контор государственного банка. [20, с. 270]

Их главной задачей была выдача ссуд привилегированному сословию, имевшему недвижимость в пределах Российской Империи, а также состоявших в русском подданстве. Спустя 22 года такая услуга стала доступна и крестьянам.

Последующее реформирование ипотеки произошло в середине XVIII в. Результатом реформы, проведенной Екатериной II, в 1786 стало упразднение дворянских банков, согласно манифесту «Об учреждении заемного банка государства», в связи с тем, что предыдущая банковская система имела множество недостатков, связанных с учетом операций по выдаче средств.

В итоге появились учреждения, которые занимались исключительно ипотечным долгосрочным кредитованием. Уже после отмены крепостного права манифестом Александра II в России начинают массово распространяться банковские учреждения, причем с разными формами собственности, например, такими как акционерные и государственные, сословные и взаимные, и прочие.

Период с 1861 года до начала XX века также называют золотым веком ипотеки потому как именно тогда сложилась новая система ипотечного кредитования в России. При этом в этот период также начинают создаваться нормативные акты, регулирующие деятельность кредитных учреждений, как например, в 1868 году был принят устав сельских банков.

Современная ипотека была вновь возрождена после событий 90-х годов XX века в 1992 году, когда был издан Закон РФ «О залоге» именно тогда система ипотечного кредитования обрела формальную регламентацию и последующие несколько лет укреплялась все большим количеством нормативно-правовых актов со стороны органов власти.

Этими актами были: Указ Президента РФ «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сфере» [5], издание которого поспособствовало формированию местных внебюджетных фондов, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - наиболее полный документ, освещающий все стороны ипотечного кредитования в 14 главах [7]

Важным этапом в истории ипотечного кредитования стало формирование двухуровневой модели рынка ипотеки, а именно произошло разделение на коммерческие банковские учреждения.

Разница состоит в том, что в обязанности банковских учреждений входит выдача ипотечных кредитов физическим лицам, в тот момент, когда агентства занимаются выкупом у банковских кредитных учреждений заложных на ипотечные кредиты и таким образом осуществляя функцию рефинансирования всей системы в целом.

С 2003 до 2008 годов развитие ипотечного рынка стимулируют ряд принятых законов, а именно Федеральный закон от «Об ипотечных ценных бумагах» [7], регулирующий отношения в сфере выпуска, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, которое поставило приоритетность в

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от

- 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения 16.01.2020)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 16.01.2020)
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 16.01.2020)
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения 16.01.2020)
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения 16.01.2020)
6. Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году». – URL: <http://government.ru/docs/39558/> (дата обращения: 06.05.2021).
7. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения 16.01.2020)
8. Айдамирова Л.Д. Особенности и проблемы ипотечного кредитования в России // Бюллетень науки и практики. 2020. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 06.05.2021).
9. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 4-е изд., испр / А.Н. Асаул. — М.: АНО ИПЭВ, 2018. — 432 с.
10. Базилевич, В.Д. Ипотечный рынок / В.Д. Базилевич, Н.Б. Погорельцева. – К.: Знания, 2019. – 717 с.
11. Балакова Е.П. Международный опыт ипотечного кредитования. Его проблемы и перспективы развития в современной России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2020. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-opytipotechnogo-kreditovaniya-ego-problemy-i-perspektivy-razvitiya-v-sovremennoy-rossii> (дата обращения: 06.05.2021).
12. Батырова Д. С. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России / Д. С. Батырова, С. П. Сазонов // Актуальные вопросы экономических наук. — 2016.
13. Бочкарев В.В., Николаева Е.Л. Ипотечное кредитование в жилищном строительстве. – М.: Инфра-М, 2018. – 189 с.
14. Веревкина Т.Н. Гулько А.А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2014. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-razvitiya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 06.05.2021).
15. Грудцына Г. О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития // Молодой ученый. — 2017.
16. Довдиенко И.В. Ипотека: учебно-практическое пособие. – М.: РДЛ, 2014. – 572 с.
17. Ключевая ставка Центрального Банка [Электронный ресурс]. – URL: https://cbr.ru/hd_base/keyrate/ (дата обращения: 06.05.2021)
18. Кузьмина М. И. Банковское ипотечное жилищное кредитование: оценка состояния и перспектива развития на примере Сбербанка России // Молодой ученый. — 2017г.
19. Матвейчева И. Ф. Проблемы ипотечного жилищного кредитования в России // Молодой ученый. — 2018. — №43. — С. 243-245. — URL
20. Миннеханова А.Ф. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях // Экономика и социум. - 2016. - № 12-2. - С. 269 - 272.
21. Никонец О. Е., Слюсаренко Д. В. Сущность ипотечного кредитования в России и тенденции его развития // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2016.
22. Основные проблемы ипотеки и пути их решения [Электронный ресурс]. – URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/problemy-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения: 06.05.2021).
23. Официальный сайт ПАО Банк «Открытие» [Электронный ресурс]. - <https://pb.open.ru/>
24. Официальный сайт государственного расчета уровня инфляции [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosinfostat.ru/inflyatsiya/> (дата обращения: 06.05.2021).
25. Позмогов А.И., Гергиев И.Э., Исакова Ю.Р. Факторы и перспективы развития ипотечного кредитования в условиях рыночно-трансформационной экономики России // Фундаментальные исследования. – 2017.
26. Процентный ставки по ипотеке в зарубежных странах инфляции [Электронный ресурс]. – URL: <https://bizneslab.com/stavki-po-ipoteke-v-evrope/> (дата обращения: 06.05.2021).

27. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М.: Питер, 2020. - 304 с.
28. Рейтинг банков по объему выданных ипотечных кредитов [Электронный ресурс]. – URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 06.05.2021).
29. Российское кредитное рейтинговое агентство [Электронный ресурс]. – URL: <https://raexpert.ru/> (дата обращения: 06.05.2021).

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/255271>