

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/79682>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 6

1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования 6

1.2 Основные зарубежные модели ипотечного кредитования 22

1.3 Нормативно правовое регулирование ипотечного кредитования 28

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 32

2.1. Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России» 32

2.2. Анализ основных показателей финансовой деятельности 33

2.3. Оценка эффективности ипотечного кредитования 39

ГЛАВА 3 РАСШИРЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 49

3.1 Использование результатов оценки ипотечного кредитования в целях его совершенствования 49

3.2 Предложения по развитию, направленные на ипотечное кредитование 54

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 77

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 79

Современный рынок ипотечного кредитования представляет собой экономическое пространство, включающего в себя участников, связанных с операциями по ипотечному кредитованию, к которым относятся банки, предоставляющие ипотечные кредиты, страховые компании, ипотечные брокеры, застройщики и заемщики ипотечных кредитов.

Банки оказывают непосредственное влияние на динамику развития рынка ипотеки в целом, а также отражают сложившуюся ситуацию в этой области. Например, многие кредитные организации в годы кризиса сворачивают свои ипотечные программы и, наоборот, в годы финансовой стабильности наращивают объемы кредитования.

Ипотечное кредитование является сегодня одним из самых распространенных в мировой банковской практике и надежных способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу страны. Как правило, ипотечное кредитование приносит коммерческим организациям стабильные доходы при сравнительно небольших рисках, позволяя наиболее выгодно сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, а также коммерческих банков и других кредиторов в обеспечении эффективности и прибыльности своей деятельности.

Ипотечным кредитом является кредит, предоставляемый в денежной форме или в форме ипотечных облигаций под залог объекта недвижимости с целью покупки (строительства) данной недвижимости. Сущность ипотечного кредита состоит не просто в предоставлении недвижимости в качестве обеспечения, оформляемого специальным документом — договором ипотеки, закладной, а в его целевом использовании — приобретении или строительстве недвижимости.

Актуальность данной темы заключается в том, что ипотечный кредит является одним из самых древних видов кредита. Объективной основой его появления и развития стало выделение частной собственности на землю и другую недвижимость, которую можно было закладывать с целью получения ссуды. Недвижимое имущество во все времена считалось самым надежным видом обеспечения займа.

Актуальность данной работы связана с тем, что за последние 2-3 года в России наблюдается рост строительства жилых объектов и, соответственно, увеличение объемов жилищного кредитования ведущими банками России. Соответственно, возникает проблема правильной оценки финансовых рисков ипотечного кредитования для минимизации возможных экономических потерь.

Основной целью работы будет комплексный анализ современного российского рынка ипотечного кредитования, а также оценка основных финансовых рисков, существующих на нем.

В связи с этой целью ставятся следующие задачи:

□ дать понятие процессу ипотечного кредитования

□ выявить основные зарубежные модели при совершении ипотечного кредитования

- описать нормативно-правовое регулирование
- проанализировать современное состояние рынка ипотеки
- описать основные технологии и методы при ипотечном кредитовании на примере банка
- проанализировать финансовое состояние банка
- дать тенденции и прогнозы дальнейшего развития ипотечного кредитования в банке.

Работа состоит из трех основных частей, в которых даются теоретические основы и сущность ипотечного кредитования, анализируются основные инструменты по управлению процессами в ипотечном кредитовании, а также исследуются тенденции развития международных и российских инструментов кредитования.

Для раскрытия данной темы были использованы исследования современных российских авторов в области ипотечного кредитования (Разумова, Мукабенова, Балабанова, Косарева,), зарубежных авторов (Лопес, Ротбард), аналитические статьи по ипотеке за последние 2 года, данные государственной статистики, сайты ипотечных банков России.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование представляет собой кредит на долгосрочный период, который выдается физическому или юридическому лицу кредитной организацией под публичный залог недвижимости, земли или производственных сооружений [1].

Ипотечный кредит, являющийся залогом недвижимого имущества, оформляется специальным договором, по которому регулируется выдача ипотечных кредитов заемщикам банков.

Ипотечный кредит имеет значительные суммы и долгосрочный срок обслуживания, поэтому выбор такого является ответственным процессом, требующим изучения условий предоставления, оценки стоимости недвижимости, страхования, оплаты пошлин.

Под ипотечным кредитованием в общемировой практике понимается система, которая включает в себя кредиты, выданные под обеспечение залогом недвижимости (ипотека), процедуры регистрации залогов в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов, которыми были выданы ипотечные кредиты. В результате развития механизмов ипотечного кредитования в экономически развитых странах возникает рынок ипотечных кредитов.

Рынок ипотечных кредитов представляет собой особый рынок, где обращаются долговые обязательства с ипотечными гарантиями, предоставленными населению с целью содействия рефинансированию ссуд, выданных под обеспечение [6, с.15]. Создание благоприятных условий для эффективного развития рынка ипотечного кредитования является важной экономической задачей государства, стремящегося обеспечить население возможностью приобрести жилье в свое пользование на начальных этапах.

Ипотека является разновидностью имущественного залога, служащего для обеспечения исполнения денежного обязательства с целью получения ипотечной ссуды. При этом ипотека представляет такой вид залога, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя).

Залог представляет собой способ обеспечения исполнения обязательств, при котором кредитор (залогодержатель) имеет право в случае невыполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение своего требования из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами, за исключением случаев, предусмотренных законодательством [4].

Рис.1. Ипотека как форма кредитования [17]

Основное значение долгосрочного ипотечного кредитования заключается в расширении финансовых и временных возможностей собственников частного или арендного жилья, обеспечении стабильного и постоянного дохода кредиторам, а также организации более твердой и стабильной финансовой системы страны благодаря залогам, которые представляют собой реальные стабильные активы.

Основные преимущества ипотечного кредитования для заемщиков заключаются в том, что оно дает возможность [14, с.34-35]:

- приобрести недвижимость с помощью ипотечного кредита при отсутствии необходимых средств и собственного капитала для покупки недвижимости;
- применить различные схемы финансирования, включая ипотечные схемы с различными комбинациями оплаты кредитов и срока кредитования;
- обеспечить долгосрочные выплаты ипотечного кредита;
- осуществить продажу заемщиком недвижимости, как с залогом, так и путем перенаправления данного залога на другую приобретаемую недвижимость;
- предусмотреть систему льготного налогообложения во многих странах мира. Отмечается также огромная роль налоговых льгот, увеличивающих количество выдаваемых населению ипотечных кредитов;
- извлекать заемщиками прибыль как положительную разницу между доходами недвижимости и платежами за пользование кредитом;
- получить прибыль от экономии на ипотечном кредите капитала и вложения его в другие доходные активы – ценные бумаги, золото и т.д.

Основными объектами рынка ипотечного кредитования являются предметы финансирования (приобретаемое жилье) и кредитное обеспечение (залог).

Субъектами рынка выступают заемщики, банки – кредиторы, инвесторы, покупатели ипотечных кредитов.

Рис.2. Субъекты и объекты рынка ипотечного кредитования [17, с.43]

К основным чертам, особенностям ипотечного кредита в современных экономических условиях относят:

- надежное обеспечение ссуды недвижимостью, что снижает риск потерь кредитной организации;
- долгосрочный характер кредитования заемщика банка, что уменьшает необходимость осуществления постоянных проверок платежеспособности потенциальных заемщиков;
- залладные, выданные в качестве обеспечения кредитов, банки могут реализовать на вторичном рынке, увеличивая тем самым необходимые ресурсы для предоставления других видов кредитов.

Вместе с тем при ипотечном кредитовании существуют некоторые трудности [6, с.102]:

- необходимость обеспечения банка специалистами по оценке недвижимости, обращения в специализированные организации по ее оценке, что существенно повышает издержки банка;
 - при неразвитости вторичного рынка залладных, ипотека означает длительное извлечение средств банка из текущего оборота;
 - долгосрочный характер ипотечного кредитования повышает вероятность ошибок при определении уровня процентов по этим кредитам. При росте рыночных процентных ставок выше процента, установленного по ипотечным кредитам, банки могут понести большие убытки;
 - в основе финансовой устойчивости системы ипотечного кредитования должны лежать возможности кредитополучателя аккумулировать необходимые средства для осуществления первоначального платежа на приобретение жилья, позволяющие своевременно и в полном объеме погасить полученный кредит.
- Основными элементами, составляющими ипотечный договор, являются процентная ставка по кредиту, размеры кредита, сроки кредитования. Несомненно, существенным условием кредитного договора выступает также предмет залога, его цена и стоимость, поскольку размеры кредита, сроки и процентная ставка главным образом зависят от предмета ипотеки. По мнению М. Фридмана, именно цена недвижимости является "нервной системой" ипотечного рынка, поскольку рыночный механизм образования стоимости и цены недвижимости непосредственно формирует и регулирует инвестиционные и ипотечные инструменты, ставки, систему управления, инвестиции и т.д.

Таким образом, ипотечный кредит представляет собой движение ссудного капитала в сфере недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности и платности. Он выражает определенные отношения между экономическими субъектами, являющимися участниками ипотечного процесса (частные лица, фирмы, финансовые институты, строительные компании, государственные учреждения и др.).

Ипотечные кредиты на приобретение жилья можно классифицировать по следующим основным признакам [12, с.78-80]:

1. по типу кредитора:

- ☐ банковские кредиты;
 - ☐ небанковские.
 - 2. по наличию государственных субсидий:
 - ☐ кредиты, субсидируемые государством;
 - ☐ не субсидируемые кредиты.
 - 3 по форме кредитования:
 - ☐ в денежной форме;
 - ☐ в форме ипотечных долговых обязательств.
 - 4. по срокам:
 - ☐ краткосрочные кредиты — до 1 года;
 - ☐ среднесрочные — 1—5 лет;
 - ☐ долгосрочные — более 5 лет.
 - 5. по схеме погашения кредита:
 - ☐ кредиты с постепенным погашением;
 - ☐ с единовременным погашением;
 - ☐ согласно особым условиям.
 - 6. по виду процентной ставки:
 - ☐ кредиты с фиксированной процентной ставкой;
 - ☐ кредиты с переменной (регулируемой) процентной ставкой;
 - ☐ кредиты с сочетанием фиксированной и регулируемой процентных ставок.
 - 7. по виду обеспечения:
 - ☐ под залог жилья;
 - ☐ под залог застраиваемого земельного участка;
 - ☐ под иные виды обеспечения.
 - 8. в зависимости от цели заемщика:
 - ☐ кредиты на приобретение жилья;
 - ☐ кредиты на строительство жилья.
 - 9. по субъектам кредитования:
 - ☐ кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;
 - ☐ кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья.
- Также относительно основных платежей по ипотечному кредиту выделяют ипотечное кредитование с постоянными и переменными выплатами (Рис.3).

Рис.3. Классификация ипотечных кредитов [20]

Таким образом, участниками ипотечной системы кредитования сегодня являются банки (оценивают платежеспособность заемщика), оценочные компании (производят оценку стоимости дома), страховые компании (минимизируют риски ипотечного кредитования), брокеры (помогают заемщику выбрать программу кредитования).

Нормативно-правовые акты:

1. Жилищный Кодекс РФ
2. Гражданский Кодекс РФ
3. Федеральный закон от 16 июля 1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Доступ через http://www.vse-obipoteke.ru/zakonodatelstvo_po_ipoteke/federalnyj_zakon_102/
4. Федеральный Закон РФ «О банках и банковской деятельности» № 395-1 от 02.12.1990 г. (в ред. от 03.03.2008 г.)
5. Федеральный Закон РФ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 года №152-ФЗ (в ред. от 29.06.2015 г.)
6. Стратегия развития жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации до 2020 г. от 8 ноября 2014 г. №2242-р. Доступ через http://aizhk.ru/common/img/uploaded/files/agency/Strategiya_2020_2242_08.11.2014.pdf

Учебные материалы:

7. Афолина А. Все об ипотеке. Доступ через <http://fanread.ru/book/78432/>

8. Балабанова И.Т. Банки и банковская деятельность. – СПб: Питер, 2014. – 227 с.
 9. Банки и банковские операции: Учебник для вузов/ Е.Ф. Жуков, Л.М. Максимова, О.М. Маркова и др.; Под ред. проф.Е.Ф. Жукова. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2017. – 470 с.
 10. Белоглазова Б.Н. Банковское дело. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 448 с.
 11. Воронин Я.С. Ипотека. – М.: Лаборатория книги, 2018. – 103 с.
 12. Грудцына Л.Ю. Ипотека. – М.: Эксмо, 2016. – 302 с.
 13. Жарковская Е.П. Банковское дело. – М: ИКФ «Омега-Л», 2016. – 399 с.
 14. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. – М.: КноРус, 2015. – 485 с.
 15. Кох Н.В. Ипотечное кредитование в РФ. – М.: Экономика, 2016. – 73 с.
 16. Лопес В. Модели ипотечного кредитования в зарубежных странах/ пер. с англ. – Наука и экономика. – с.52
 17. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование. – М.: Директ Медиа, 2015 . – 183 с.
 18. Минаков И.В. Проблемы ипотечного кредитования в России. – М.: Лаборатория книги, 2014. – 123 с.
 19. Миронов В. Развитие ипотеки в РФ// Русипотека, 2014. Доступ через http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati_2014/razvitie_ipoteki_v_rf_dolzno_stat_kompleksnym_i_chetko_st
 20. Мукабенова А.В. Ипотечное кредитование// Молодой ученый, 2013. - №6. -с. 378-381
 21. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб, Питер, 2015. – 208 с.
 22. Ротбард М. История денежного обращения и банковского дела в США. – М.: Социум, 2019. – 883 с.
 23. Сиваев Д.С. Развитие рынка современного ипотечного кредитования в России. – М.: Инфра-М, 2015. – 403 с.
 24. Трушина Н. Ипотека в ближайшее время будет генератором прибыли в банковском секторе// Русипотека, 2014. Доступ через http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati_2014/ipoteka_v_blizhajshee_vremya/
 25. Шевчук Д. Организация ипотечного кредитования. – М.: Инфра-М, 2014. – 495 с.
- Ресурсы Интернет:
26. <http://raexpert.ru/> - рейтинговое агентство «Эксперт РА»
 27. <http://www.gks.ru/> - федеральная служба государственной статистики
 28. <http://aizhk.ru/> - агентство по ипотечному жилищному кредитованию
 29. <http://www.banki.ru/> - ипотечные кредиты банков России
 30. <http://top.rbc.ru/> -информационное агентство «Росбизнесконсалтинг»
 31. <http://www.sberbank.ru/> - «Сбербанк» России
 32. <http://www.cbr.ru/> - Центральный Банк РФ
 33. <http://www.vestifinance.ru/> - экономические новости
 34. Retail Banking Research [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://www.rbrlondon.com/>
 35. Финансовый рынок [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://www.finmarket.ru>
 36. Портал о банках [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://bankir.ru/>
 37. Портал об ипотеке [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://www.vse-obipoteke.ru>

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/79682>