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/nauchno-issledovatel'skaya-rabota/90477>

Тип работы: Научно-исследовательская работа

Предмет: Финансы и кредит

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1. Обзор литературы по теме исследования, обобщение и оценка результатов полученных отечественными и зарубежными исследователями 4

2. Осуществление выбора информационной базы исследования и использование современных информационных технологий для обработки информации в рамках поставленной практической задачи 16

3. Обоснование темы на основании информационной базы исследования и планируемой траектории профессионального развития бакалавра 26

Заключение 29

Список используемой литературы 31

Введение

Китай – чемпион по количеству проживающих в нем людей. Полтора миллиардам китайцев требуется много жилой площади. Как и в России, 95% жителей страны не покупают квартиру без заемных средств. Как и в РФ, китайское правительство законодательно регулирует развитие ипотечного рынка жилья. Современные китайские нормы достаточно жестки, в отношении покупателей недвижимости. Возможности банков также ограничены в части процентных ставок и расширения клиентского портфеля.

Целью практики является сбор материалов, необходимых для написания дипломной работы по теме анализа институциональной среды ипотечного кредитования в КНР, его проблем и перспектив развития.

В связи с этой целью ставится ряд основных задач:

- раскрыть понятие и сущность ипотечного кредитования,
- рассмотреть основные схемы и модели кредитования,
- выявить факторы, способствующие развитию рынка ипотечного кредитования,
- проанализировать институциональные основы ипотечного кредитования в КНР,
- исследовать основные проблемы ипотечных кредитов,
- раскрыть перспективы развития китайского рынка ипотечного кредитования.

Отчет состоит из трех основных частей, в которых рассматриваются теоретические основы организации ипотечного кредитования, анализируются основы и аспекты развития рынка ипотечных кредитов в КНР, а также предлагаются прогнозы перспектив развития данного рынка.

Эмпирическая база работы включает в себя официальную статистику по ипотечному рынку КНР.

Методологическая база исследования включает методы анализа, синтеза, сравнения.

Теоретической базой стали исследования современных авторов в области ипотечного кредитования, нормативно-правовые акты, аналитические обзоры развития рынка ипотеки в КНР, ресурсы Интернет.

1. Обзор литературы по теме исследования, обобщение и оценка результатов полученных отечественными и зарубежными исследователями

В данном параграфе рассмотрим сущность ипотечного кредитования согласно последним исследованиям в области данной темы.

Ипотека — распространённая услуга и если подходить к заключению ипотечного договора тщательно, можно быстро получить желаемое с минимальными рисками. Если пользоваться распространённым определением, то ипотекой называется одна из форм залога, при которой заёмщик владеет и пользуется закладываемым недвижимым имуществом, в то время как кредитор имеет возможность продать это самое имущество для компенсации своих затрат, если должник перестаёт платить.

Рисунок 1.1 – Сущность ипотечного кредита

Ипотека — это действительно залог недвижимого имущества, при котором должник является его полным владельцем, но только до тех пор, пока он исправно платит кредитору по процентам.

Если выразить этот процесс простыми словами, то ипотека действует следующим образом: сначала подписывается договор ипотечного залога, человек получает деньги на покупку недвижимости и приобретает её, после чего ежемесячно выплачивает кредитору его процент (точная сумма заранее указывается в договоре). Сам объект недвижимости, который отдаётся в залог, попадает под ипотеку. Впрочем, далеко не всегда залогом становится именно приобретаемое имущество. Им может выступать и другая личная собственность заёмщика, а именно:

- Квартира;
- Частный дом;
- Дача;
- Земельный участок;
- Прочие объекты движимого и недвижимого имущества.

Рисунок 1.2 – Объекты ипотеки

В целом сам принцип уже известен: заёмщик полностью владеет залоговой недвижимостью, но только до тех пор, пока исправно платит деньги по ипотеке и соблюдает все пункты договора. Если клиент нарушает контракт (перестав платит или каким-либо иным способом), банк получает все права на заложенную недвижимость и может реализовать её, окупая свои затраты. В чём заключается выгода от такой деятельности для самих банков? Если заёмщик исправно платит, банк получает доход с процентов. Не остаётся он в накладе, и если придётся отчуждать имущество. Недвижимость в крупных городах со временем только растёт в цене, поэтому убытки финансовых организаций окупаются.

Рисунок 1.3 – Субъекты ипотечного кредитования

От других форм кредитования, ипотека отличается следующими признаками:

- Её деятельность регулируется отдельными федеральными законами;
- Ипотека имеет строго целевой характер (если кредит оформлен на квартиру, его нельзя потратить деньги на покупку предметов роскоши, путешествия или другие вещи);
- Кредитование рассчитано на длительные сроки (от 7–10 до 50 лет);
- Проценты по ставке являются более низкими по сравнению с обычными кредитами.

В принципе на Западе ипотека может оформляться на что угодно (учёба, покупка бизнес-инфраструктуры и т. д.), но в России она в 95% случаев связана именно с покупкой жилья. Предложений от банков по другим программам ипотечного кредитования практически нет.

Всего, можно выделить четыре крупных категории кредитов на жилье:

1. Стандартная ипотека;
2. Социальные программы;
3. Жилищное кредитование по специальной программе «Молодая семья»;
4. Военная ипотека.

Стандартная ипотека

Рисунок 1.4 – Виды ипотеки

Сегодня банки предлагают множество программ кредитования на покупку жилья. Чаще всего они делятся на такие направления:

- Покупка жилья на вторичном рынке. Отличается более или менее выгодной процентной ставкой, относительно небольшими сроками оформления и не слишком строгими условиями.
- Приобретение квартиры в строящемся доме. Имеет довольно высокую процентную ставку, однако, само жильё оценивается ниже, поэтому и конечная переплата по процентам меньше. Ещё один важный момент — для заключения сделки банк должен одобрить застройщика.

- Приобретение земельного участка. Можно купить участок и построить частный дом, но до погашения ипотеки эта недвижимость будет являться залогом и в случае нарушения условий договора, переходит в собственность банка.

Список используемой литературы

Нормативные правовые акты

1. Жилищный Кодекс РФ [Электронный ресурс]. - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
2. Гражданский Кодекс РФ [Электронный ресурс]. - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
3. Федеральный Закон РФ «О банках и банковской деятельности» № 395-1 от 02.12.1990 г. (в ред. от 03.03.2008 г.)
4. Федеральный Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года №102-ФЗ (в ред. от 5.10.2015 г.)
5. Федеральный Закон РФ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 года №152-ФЗ (в ред. от 29.06.2015 г.)

Книги, монографии, диссертации

6. Афолина А. Все об ипотеке. – Режим доступа: <http://fanread.ru/book/78432/>
7. Балабанова И.Т. Банки и банковская деятельность/ Балабанова И.Т. – СПб: Питер, 2015. – 227 с.
8. 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, 2016. – 470 с.
9. Белоглазова Б.Н. Банковское дело/ Белоглазова Б.Н. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 448 с.
10. Грудцына Л.Ю. Ипотека/ Грудцына Л.Ю. – М.: Эксмо, 2016. – 302 с.
11. Жарковская Е.П. Банковское дело/ Жарковская Е.П. – М: ИКФ «Омега-Л», 2015. - 399 с.
12. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования/ Косарева Н.Б. – М.: Кнорус, 2015. – 485 с.
13. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование/ Литвинова С.А. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 381 с.
14. Разумова И.А. Ипотечное кредитование/ Разумова И.А. – СПб.: Питер, 2016. – 370 с.
15. Шевчук Д. Организация ипотечного кредитования/ Шевчук Д. – М.: Инфра-М, 2016. – 495 с.

Электронные ресурсы

16. Центральный Банк РФ [Электронный ресурс]. - Режим доступа <http://www.cbr.ru>
17. Retail Banking Research [Электронный ресурс]. - Режим доступа <http://www.rbrlondon.com/>
18. Финансовый рынок [Электронный ресурс]. - Режим доступа <http://www.finmarket.ru>
19. Портал о банках [Электронный ресурс]. - Режим доступа <http://bankir.ru/>
20. 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/nauchno-issledovatel'skaya-rabota/90477>