

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/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/357358>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Банковское дело

ВВЕДЕНИЕ 2

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 4

1.1. Понятие и основные принципы ипотечного кредитования 4

1.2. Нормативно-правовые аспекты предоставления ипотечного кредитования 13

1.3. Характеристика состояния рынка ипотечного кредитования в России на современном этапе 15

ГЛАВА 2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ (НА ПРИМЕРЕ ПАО «ВТБ») 34

2.1 Анализ основных финансово-экономических показателей деятельности банка ПАО «ВТБ» 34

2.2 Анализ ипотечных программ и объемов ипотечного жилищного кредитования банка ПАО «ВТБ» 43

ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ 52

3.1 Современные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ 52

3.2 Совершенствование направлений деятельности банка ПАО «ВТБ» на рынке ипотечного кредитования 58

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 78

СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ 81

ПРИЛОЖЕНИЯ 85

Актуальность данной темы заключается в том, что ипотечный кредит сегодня является распространенной формой 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.

Предметом исследования выступает ипотечное кредитование в России.

Объект исследования – ипотечное кредитование в ПАО «ВТБ».

Целью исследования является анализ современного российского рынка ипотечного кредитования.

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,
- ☐ изучить институциональные основы ипотечного кредитования в России,
- ☐ представить анализ ипотечных программ и объемов ипотечного жилищного кредитования в ПАО «ВТБ Банк».
- ☐ исследовать основные проблемы ипотечных кредитов и раскрыть перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования.

Работа состоит из трех основных глав.

В первой главе рассматриваются теоретические основы организации ипотечного кредитования.

Во второй главе анализируются основы и аспекты развития рынка ипотечных кредитов в ПАО «ВТБ».

В третьей главе предлагаются прогнозы перспектив развития данного рынка.

Методы исследования – анализ, синтез, сравнение.

Для раскрытия темы были использованы исследования современных авторов в области ипотечного кредитования, нормативно-правовые акты, аналитические обзоры развития рынка ипотеки в России, ресурсы Интернет.

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Понятие и основные принципы ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование представляет собой кредитование клиентов банка в долгосрочном периоде под публичный залог недвижимости, земли или производственных сооружений.

Ипотечное кредитование сегодня – это система, которая включает в себя кредиты под обеспечение залогом недвижимости (ипотека), процедуру регистрации залога в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов.

На рынке ипотечных кредитов функционируют долговые обязательства с ипотечными гарантиями, которые предоставляются населению для рефинансирования кредитов, выданных под обеспечение [6,с.15].

Создание благоприятных условий для развития ипотечного кредитования в стране – это важная экономическая задача государства, которое всегда стремится обеспечивать население жильем.

Ипотека – это имущественный залог, который нужен для обеспечения выполнения денежных обязательств клиента банка для получения ипотечных ссуд.

Долгосрочное ипотечное кредитование необходимо для расширения финансовых возможностей собственников жилого комплекса, для того чтобы обеспечить стабильный и постоянный приток доходов кредитору, организовать более твердую и стабильно финансовую систему функционирования целой страны.

Основные преимущества ипотечного кредитования [14, с.34-35]:

- ☐ приобретение недвижимости с учетом отсутствия средств для покупки жилья;
- ☐ применение разных схем ипотечного финансирования по оплате и срокам кредитов;
- ☐ обеспечение долгосрочных выплат;
- ☐ осуществление продажи недвижимости, как с залогом, так и перенаправлением залога на другую недвижимость;
- ☐ льготное налогообложение;
- ☐ получение прибыли банком.

Основные объекты ипотечного кредитования - приобретаемое жилье и кредитное обеспечение.

Субъекты - заемщики, банки.

Особенности ипотечного кредитования в современных условиях относят:

- обеспечение ссуд недвижимостью, низкие риски потерь;
- долгосрочное кредитование, снижение постоянных проверок платежеспособности заемщика;
- реализация закладных на вторичном рынке.

Проблемы ипотечного кредитования [6, с.102]:

- обеспечение оценки недвижимости, рост издержек банка;
- длительное извлечение средств банком;
- рост ошибок при определении процента, что приносит большие убытки банкам.

Основные элементы ипотечного кредитования являются:

- договор,
- процентная ставка,
- размер кредита,
- срок кредитования,
- предмет залога.

Таким образом, ипотечное кредитование связано с движением ссудного капитала в сфере недвижимости, предоставлением денежных средств на условиях возврата, срока и платежа. Оно формирует взаимоотношения между экономическими субъектами, частными лицами, фирмами, финансовыми институтами, строительными компаниями, государственными учреждениями и др.

Ипотечные кредиты классифицируются по следующим признакам [12, с.78-80]:

1. по типу кредиторов:

- ☐ банковские кредиты;
- ☐ не банковские.

2. по государственным субсидиям:

- ☐ субсидируемые государством;
- ☐ не субсидируемые.

3 по формам:

- ☐ денежные;
- ☐ ипотечные долговые обязательства.

4. по сроку:

- ☐ краткосрочные — до 1 года;
- ☐ среднесрочные — 1—5 лет;
- ☐ долгосрочные — более 5 лет.

5. по схемам погашения:

- ☐ постепенное погашение;
- ☐ единовременное погашение;

☐ особые условия.

6. по процентным ставкам:

☐ фиксированная процентная ставка;

☐ переменная (регулируемая) процентная ставка;

☐ фиксированная и регулируемая процентная ставка.

7. по обеспечению:

☐ под залог жилья;

☐ под залог земельного участка;

☐ иные виды обеспечения.

8. от цели заемщиков:

☐ приобретение жилья;

☐ строительство жилья.

9. по субъекту:

☐ застройщики и строители;

☐ владельцы жилья.

Ипотечный кредит выполняет следующие функции:

1) перераспределение ссудного капитала между экономическими субъектами. Ссудный капитал выполняет свои цели кредитования и способствует получению банком своей прибыли.

2) обеспечение экономии издержек обращения, времени обращения ссудного капитала, увеличение производительности функционирования капитала.

3) ускорение концентрации и централизации капитала, расширение границ накоплений.

4) решение социальных проблем — обеспечение жилья;

5) регулирование экономики посредством денежно-кредитной системы.

Таким образом, ипотечное кредитование – это инструмент экономического развития многих стран мира.

Оно развивает реальный сектор экономики, положительно влияет на преодоление социальной нестабильности в стране, повышает стабильность и эффективность банковской системы.

В практике ипотечного кредитования принято различать две основные модели [12, с.103]:

1. американская модель

2. немецкая модель.

Схема американской модели ориентирована, прежде всего, на стандартные финансовые продукты — закладные, ценные бумаги и недвижимость. Основным принципом, на котором базируется американская система, - это стандартность условий обслуживания по кредитам.

По американской модели готовое жилье приобретается при уплате, как правило, незначительной части его стоимости наличными средствами, оставшаяся сумма уплачивается заемными средствами ипотечного банка, которая выдается под залог приобретаемой недвижимости. Возврат данного кредита осуществляется в течение 15—30 лет.

Функционирование американской схемы ипотечного кредитования основано на наличии четырех основных субъектов:

☐ заемщика (залогодателя),

☐ ипотечного банка (залогодержателя),

☐ инвестора

☐ государства.

Так, риэлторская фирма (или продавец жилья) сначала подбирает жилье. После этого необходимо обратиться в ипотечный банк, который рассматривает возможность выдачи кредита. Используя посредничество крупнейших компаний, государство выступает гарантом по ценным бумагам ипотеки.

Если рассматривать ситуацию со строительством недвижимости на готовом участке, то ипотечный банк также рассматривает просьбу о выдаче кредита.

Германская модель ипотечного кредитования значительно отличается от американской схемы. Основное отличие основано на отношении рассмотрении недвижимости как к единичного, неповторимого товара.

Так, для получения кредита в ипотечном банке на постройку дома, открывается специальный «накопительный счет» в банке.

Таким образом, в отличие от американской модели германская схема ипотечного кредитования сразу предлагает клиентам конкретные типы жилья, концентрируя необходимые средства для освоения территории застройки.

В современных условиях ипотечное кредитование является одним из главных способов решения проблемы

обеспечения населения страны жильем, поскольку использование получаемого кредита влияет на увеличение объемов платежеспособного спроса. Для дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования необходимо эффективное воздействие ряда факторов, к которым можно отнести своевременную государственную поддержку и регулирование ипотечного процесса, увеличение благосостояния населения и т.д.

Таким образом, все факторы, влияющие на развитие ипотечного кредитования, проявляются на трех основных уровнях:

В целом, развитие системы ипотечного кредитования зависит от большого числа факторов, которые можно условно разделить на следующие группы макро и микро факторов [13, с.221]:

- политические,
- социально-экономические,
- поведенческие
- личностные.

Первые два фактора являются глобальными и действуют на уровне всей страны. Они главным образом влияют на определение привлекательности ипотечного кредитования среди населения в стране в целом. Их влияние полностью зависит от норм государственного регулирования, степени развития рынка ипотечного кредитования, от роста доходов населения, от инфляции, состояния рынка недвижимости т. д.

Другие два фактора включают, прежде всего, внутренние процессы ипотечного кредитования. Их определяют особенности потребителей ипотечных кредитов, их спрос на удовлетворение жилищной проблемы, их отношение к ипотечному кредиту, готовность его использовать для приобретения жилья. Итак, рассмотрим более подробно четыре основных группы факторов развития ипотечного кредитования.

1я группа факторов — политические факторы. Развитие системы ипотечного кредитования зависит от влияния событий, которые происходят в политической и законодательной системах общества. Политическая среда зависит от характера деятельности государства, которые воздействуют на взаимодействие участников ипотечного рынка. Законодательная сфера защищает потребителей и интересы общества на рынке недвижимости и ипотечного кредитования. Таким образом, главной целью законодательной базы выступает определение ясных и справедливых условий, обязанности сторон на ипотечном рынке.

2я группа факторов — социально-экономические факторы. Они определяют покупательную способность населения, распределение их доходов, цены на недвижимость, доступность кредитов. Изменение платежеспособности населения и их доходов приводит к увеличению доли расходов на приобретение недвижимости.

Существенное влияние на развитие системы ипотечного кредитования оказывают внутренние микро факторы, которые трудно поддаются регулированию, но являются очень важными.

3я группа факторов — поведенческие факторы. Они оказывают влияние на состояние рынка потребителей кредитов, их поведенческие и личностные факторы. Эти факторы определяют степень доверия населения к схемам ипотечного кредитования. Увеличение предложения на рынке, изменение условий кредитования и рост конкуренции среди банков способствуют изменению отношения населения к ипотечным кредитам и к росту спроса на ипотечные продукты.

4я группа факторов — личностные факторы. К этим факторам, влияющим на поведение заемщиков, относят возраст заемщика, род его занятий, образ жизни, особенности характера.

Таким образом, наличие разнообразных внешних и внутренних факторов имеет решающее значения для возможностей развития рынка ипотечного кредитования в стране, которые необходимо учитывать государству при проведении необходимых реформ.

1.2. Нормативно-правовые аспекты предоставления ипотечного кредитования

Порядок оформления и получения ипотечного кредитования в России сегодня регулируется Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г.

Данный закон раскрывает все права и обязанности банковских организаций, а также условия и требования для кредитного ипотечного договора.

Стоимость объектов недвижимости определены в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности».

Основы оформления ипотечного кредита регулируются Гражданским кодексом РФ, где описываются основные аспекты договора, залога недвижимости, прав собственности.

Порядок взыскания в случае невыполнения обязательств заемщиками, регулируется нормами Федерального закона «Об исполнительном производстве».

1. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // Справочно-правовая система (СПС) «Консультант Плюс»
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.07.2021 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Справочно-правовая система (СПС) «Консультант Плюс»
3. Федеральный закон от 02.12.1990 г. N 395-1 «О банках и банковской деятельности» (ред. от 01.04.2022 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
4. Федеральный закон от 16 июля 1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред.17.07.2009) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
5. Федеральный Закон РФ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 года №152-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
6. Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс РФ» (в ред.17.12.2009) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
7. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред.27.12.2009) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
8. Федеральный закон №218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» (в ред.28.12.2022) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
9. Постановление Правительства №285 от 13 мая 2006 г. «Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
10. Стратегия развития жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации// Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
11. Алкадарская, М.Ш. Совершенствование политики коммерческих банков по кредитованию физических лиц / М.Ш. Алкадарская // Экономика и управление: научно-практический журнал. — 2020. — № 1 (151). — С. 97-100.
12. Булгакова, О.А. Проблемы кредитования физических лиц в современных российских условиях и пути их решения / О.А. Булгакова // В сборнике: Междисциплинарный вектор развития современной науки: теория, методология, практика. Сборник статей II Международной научно-практической конференции. Петрозаводск, — 2020. — С. 6-9.
13. Годовой отчет Публичного акционерного общества «Сбербанк России» за 2019 год // [Электронный ресурс] – URL: <https://www.sberbank.ru/>
14. Зубакина, Ю.К. Тенденции развития потребительского кредитования в России / Ю.К. Зубакина // Студенческий: электронный научный журнал — 2019. — № 19 – С. 85
15. Зубакина, Ю.К. Исследование объема кредитования физически и юридических лиц в России / Ю.К. Зубакина // Студенческий. — 2020. — № 15-3 (101). — С. 5-8.
16. Зубов, С.А. Кредитование физических лиц по итогам 2019 года / С.А. Зубов // Экономическое развитие России. — 2020. — Т. 27. — № 4. — С. 33-36.
17. Илюхина, М.В. Риски коммерческих банков при кредитовании физических лиц и способы их минимизации / В сборнике: Державинские чтения. Материалы XXV Всероссийской научной конференции. Отв. редактор Я.Ю. Радюкова. — 2020. — С. 124-134.
18. Кабушкин, Н.И. Банковское дело. Экспресс-курс / Н.И. Кабушкин. — М.: КноРус, 2017. — 352 с.
19. Кроливецкая, Л.П. Банковское дело. Организация деятельности коммерческого банка: учебник / под ред. Л.П. Кроливецкой; Г.Н. Белоглазова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Юрайт, 2018. — С.252.
20. Латыпова, Э.Х. Кредиты: сущность, функции, принципы / Э.Х. Латыпова // Современные исследования. — 2018. — № 5. — С. 80-82.
21. Мотовилов, О.В. Банковское дело: Учебник / О.В. Мотовилов, С.А. Белозеров. — М.: Проспект, 2016. — 408 с.
22. Самедова, С.Б. Анализ кредитования физических лиц на примере ПАО «Сбербанк» / С.Б. Самедова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. — 2020. — № 1-2 (40). — С. 127-130.
23. Словарь терминов по курсу «Финансы, деньги и кредит»: портал [Электронный ресурс]. URL: <https://pandia.ru/text/77/206/80658.php>
24. Статистические данные Центрального банка РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/>
25. Сытдинов, Р.Т. Кредитный портфель по физическим лицам ПАО «Сбербанк России» в современных условиях / Р.Т. Сытдинов // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2020. — № 4-3 (62). — С. 55-60.
26. Фероян, В.Г. Понятие и кредитование юридических лиц и виды выдаваемых кредитов в коммерческом банке / В.Г. Фероян // Научный электронный журнал Меридиан. — 2020. — № 5 (39). — С. 456-458.
27. Харлашина, Т.А. Актуальные проблемы кредитования физических лиц / Т.А. Харлашина // Теория и

практика современной науки. — 2020. — № 2 (56). — С. 273-275.

28. Черемисинова, Д.В. Основные тенденции и проблемы кредитования физических лиц в контексте обеспечения устойчивого роста / Д.В. Черемисинова // Вектор экономики. — 2020. — № 1 (43). — С. 65.

29. Шакина, М.Н. Кредитование физических лиц: современные тенденции, проблемы и перспективы развития / М.Н. Шакина // Научный альманах. — 2018. — С. 278-281.

30. Шуллер, О.Д. Банковское кредитование физических лиц в России: состояние, проблемы и решения / О.Д. Шуллер // Журнал У. Экономика. Управление. Финансы. — 2020. — № 1 (19). — С. 152-159.

31. рейтинговое агентство «Эксперт РА» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://raexpert.ru/>

32. федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>

33. агентство по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://aizhk.ru/>

34. ипотечные кредиты банков России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.banki.ru/>

35. информационное агентство «Росбизнесконсалтинг» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://top.rbc.ru/>

36. Центральный Банк РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>

37. экономические новости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.vestifinance.ru/>

38. все про ипотеку [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.vseproipoteku.ru/>

39. ВТБ Банк [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.vtb.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://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/357358>