Содержание

[Введение 3](#_bookmark0)

1. [Теоретико-методические подходы к сущности и организации ипотечного](#_bookmark1) [кредитования в экосистеме банка 7](#_bookmark1)
	1. [Сущность, функции, особенности ипотечного кредитования и его роль в](#_bookmark2) [реализации мер государственной поддержки населения 7](#_bookmark2)
	2. [Необходимость и целесообразность построения экосистем банков на](#_bookmark3) [конкурентном рынке 18](#_bookmark3)
	3. [Этапы осуществления процесса ипотечного банковского](#_bookmark4) [кредитования 27](#_bookmark4)
2. [Исследование практики ипотечного кредитования в экосистеме банка (на](#_bookmark5) [примере ПАО «СБЕРБАНК») 37](#_bookmark5)
	1. [Оценка российского рынка ипотечного банковского кредитования 37](#_bookmark6)
	2. [Анализ состояния ипотечного кредитования в ПАО «СБЕРБАНК» 46](#_bookmark7)
	3. [Взаимодействие банка с застройщиками в процессе ипотечного](#_bookmark8) [кредитования в экосистеме банка 55](#_bookmark8)
3. [Перспективы развития ипотечного банковского кредитования в условиях](#_bookmark9) [формирования экосистем 61](#_bookmark9)
	1. [Новые вызовы и проблемы функционирования банков на российском](#_bookmark10) [рынке ипотечного кредитования 61](#_bookmark10)
	2. [Развитие клиенториентированных ипотечных программ в процессе](#_bookmark11) [формирования банковской экосистемы «СБЕР» 75](#_bookmark11)

[Заключение 81](#_bookmark12)

[Список использованных источников 85](#_bookmark13)

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечный кредит является важным инструментом для экономического и социального развития страны. Универсальность данного инструмента доказывается положительным опытом его использования развитыми и развивающимися странами. Ипотечный кредит повышает доступность жилья для населения, что способствует снижению социальной напряжённости и росту благосостояния граждан. Кроме того, ипотека стимулирует функционирование строительства и смежных со строительством отраслей реального сектора экономики, активизирует работу банковской системы, повышает социальную и экономическую стабильность общества.

*Цель работы* - исследование теории и практики ипотечного кредитования в условиях формирования экосистем банка, выявление перспектив развития клиенториентированных ипотечных банковских программ.

Исходя из поставленной цели, сформулированы следующие *задачи исследования:*

* изучить сущность, функции, особенности ипотечного кредитования, выявить его роль в реализации мер поддержки населения;
* обосновать необходимость и целесообразность построения экосистем банков, определить степень влияния на повышение эффективности ипотечного кредитования;
* проанализировать деятельность ПАО «Сбербанк» в сфере ипотечного кредитования;
* охарактеризовать взаимодействие с застройщиками в процессе ипотечного кредитования в банковской экосистеме;
* сформулировать перспективы развития ипотечных банковских программ в процессе построения экосистем.

*Объект исследования* - рынок ипотечного кредитования в условиях построения экосистем банков.

*Предметом исследования* является эффективность деятельности ПАО

«Сбербанк» в сфере ипотечного кредитования.

*Степень разработанности темы.* Вопросы, поставленные в исследовании, рассматривали ведущие специалисты в области ипотечного банковского кредитования такие, как: Попова И.В., Баронин С.А., Казейкин В.С., Тепман Л.Н., Артамонов В.А., Алиев Б.Х., Марамыгин М.С. и др.

*Нормативно-правовую основу* исследования составили положения Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, такие федеральные законы, как

«Об ипотеке (залоге недвижимости» от 16 июля 1998 № 102-ФЗ, Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11 января 2000 № 28 и другие нормативно-правовые акты РФ.

*Эмпирическую основу работы* составили опубликованные и размещенные в электронных базах официальные статистические данные, монографическая и методическая литература по ипотечному банковскому кредитованию и исследованию теории и практики построения банковских экосистем, статьи из периодической печати, в том числе размещенные в сети интернет.

*Методологической основой исследования* послужили общенаучные методы такие, как диалектический, метод сравнения, аналитический и другие. Методология исследования основана на широком применении методов статистического анализа, сравнительного и системного анализа, рейтинговых и экспертных оценок.

*Научной новизной* исследования является:

* систематизация, структурирование, обобщение и уточнение научных подходов к сущности, функциям и особенностям ипотечного банковского кредитования;
* обоснование целесообразности построения экосистем банков и, в связи с этим повышение эффективности и клиенториентированности ипотечных банковских программ;
* анализ практики ипотечного кредитования в экосистеме «Сбер» и выявление значимости для клиентов взаимодействия банка с застройщиками;
* разработка основных направлений развития ипотечных банковских программ в процессе формирования экосистем.

*Научный результат* выпускной квалификационной работы состоит в уточнении понятия «ипотечный кредит», присущих этой категории функций, выявлении роли ипотечного кредитования в реализации мер государственной поддержки населения, обосновании новых возможностей разработки и реализации ипотечных программ в банковских экосистемах.

*Практическая значимость* выпускной квалификационной работы заключается в разработке и апробации клиентоориентированного ипотечного банковского продукта, реализация которого будет способствовать решению проблем повышения благосостояния граждан, реализации не в полной мере востребованных квартир в новостройках, росту количества надежных проверенных клиентов банков.

*Апробация выпускной квалификационной работы.* Основные результаты магистерской диссертации опубликованы в 3 статьях на научно- практических конференциях в Екатеринбурге, Курске, «Проблемы и перспективы развития России: молодежный взгляд в будущее: сборник научных статей 4-й Всероссийской научной конференции» (2021 г.),

«Молодежь и XXI век - 2022: Материалы 12-й Международной молодежной научной конференции» (2022 г.), «Россия в новой цифровой реальности: Материалы III всероссийской научно-практической конференции» (2023 г.).

*Структура работы* состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. Во введении обоснована актуальность, цели, задачи, предмет и объект, научная новизна, теоретическая и

практическая значимость исследования. В первой главе раскрыты

теоретические аспекты выбранной темы, частности, сущность, функции и особенности ипотечного кредитования, выявлено влияние ипотечного кредитования на различные сферы в ходе реализации мер государственной поддержки населения, обоснована целесообразность и необходимость построения экосистем в условиях конкурентного рынка, представлены различные классификации ипотечного кредитования, охарактеризован процесс ипотечного кредитования и его специфика как со стороны банка, так и со стороны заемщика. Во второй главе представлен анализ российского рынка ипотечного кредитования, проанализирована практика выдачи и сопровождения ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк», показан процесс взаимодействия застройщика и банка в экосистеме. В третьей главе выявлены проблемы ипотечного кредитования и сформулированы основные пути их решения, охарактеризованы перспективы развития ипотечных банковских программ в сфере формирования экосистемы для работы с клиентами. В заключении сделаны выводы по заявленным к рассмотрению вопросам выпускной квалификационной работы.

1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К СУЩНОСТИ И ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЭКОСИСТЕМЕ БАНКА
	1. СУЩНОСТЬ, ФУНКЦИИ, ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО РОЛЬ В РЕАЛИЗАЦИИ МЕР

ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ НАСЕЛЕНИЯ

Развитие системы ипотечного кредитования является важнейшей и неотъемлемой частью в реализации мер государства, направленных на повышение уровня благосостояния граждан в стране. Совершенствование данного направления позволяет не только обеспечить жильем большую часть граждан, но и развивает другие отрасли, связанные с данным направлением, что в свою очередь ускоряет развитие экономики страны в целом.

До сих пор в российской теории и практике нет единой точки зрения на сущность исследуемой дефиниции. Мнения экономистов при трактовке понятия «ипотечный кредит» разделились. Так, Попова И.В., Баронин С.А. и Казейкин В.С. считают, что ипотечный кредит  это кредит, обеспеченный залогом недвижимости [38, с. 173; 7, с. 10].

Такие авторы, как Тепман Л.Н. и Артамонов В.А., дают следующее определение: «Ипотечный кредит (заем)  денежные средства, предоставленные заемщику первичным кредитором по кредитному договору/договору займа на приобретение/строительство жилого помещения, а также на погашение ранее предоставленного ипотечного кредита (займа) на приобретение/строительство жилого помещения» [46, с. 444].