СОДЕРЖАНИЕ

[1 Теоретические основы организации ипотечного жилищного кредитования 6](#_Toc169561330)

[1.1 Сущность, функции и принципы кредита 6](#_Toc169561331)

[1.2 Сущность, роль и виды ипотечного жилищного кредитования 15](#_Toc169561332)

[1.3 Порядок организации ипотечного жилищного кредитования 23](#_Toc169561333)

[2 Анализ особенностей организации ипотечного жилищного кредитования в банках РФ 32](#_Toc169561334)

[2.1 Анализ тенденций развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ 32](#_Toc169561335)

[2.2 Анализ политики банков в области организации ипотечного жилищного кредитования 42](#_Toc169561336)

[3 Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и пути их решения 55](#_Toc169561337)

[Заключение 80](#_Toc169561338)

[Список использованных источников 83](#_Toc169561339)

[Приложение 91](#_Toc169561340)

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное жилищное кредитование является одним из наиболее перспективных сегментов банковской деятельности. Значительную роль в этом играет сформировавшаяся конкуренция между банковскими учреждениями, которая способствует появлению новых предложений в кредитной сфере и в то же время облегчает условия получения кредита, совершенствуя анализ кредитоспособности заемщика.

Эффективным средством решения жилищной проблемы в России является ипотечный жилищный кредит. Ипотечное жилищное кредитование содержит огромный потенциал как для экономического развития, так и для развития кредитной системы, позволяя недвижимости превращаться в оборотный капитал, дающий возможность кредиторам получать гарантированный доход, а населению - финансировать покупку жилья.

Ипотечное жилищное кредитование остается востребованным в условиях нестабильной экономики по причине того, что процентные ставки могут быть низкими, благодаря государственным программам, что делает ипотечные кредиты более доступными и привлекательными для заемщиков. В условиях современной экономики население сталкивается с препятствиями для получения собственного жилья: низкими доходами, высокой стоимостью жилья и коммунальных услуг, «заморозка» большого количества объектов начатого строительства, «обманутые дольщики». Низкие процентные ставки могут помочь снизить финансовую нагрузку на заемщика.

Актуальность выбранной темы обусловлена той значимой ролью, которую играет ипотечное жилищное кредитование в современной рыночной экономике. Развитие долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России является особо важным, а именно, в создании эффективно работающей системе предоставления доступного жилья гражданам со средними доходами в условиях нестабильной экономики, которая базируется на рыночных принципах получения жилья за счет собственных средств граждан и ипотечных жилищных кредитов, рассчитанных на длительный период.

Целью работы является систематизация теоретических исследований и выявление проблем ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, а также предложение путей их решения.

Исходя из поставленной цели, можно сформулировать следующие задачи выпускной квалификационной работы:

* раскрыть сущность, функции и принципы кредита;
* изучить особенности и роль ипотечного жилищного кредитования;
* рассмотреть виды и порядок организации ипотечного жилищного кредитования;
* проанализировать тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ;
* оценить политику банков в области организации ипотечного жилищного кредитования;
* предложить мероприятия, способствующие повышению эффективности организации ипотечного жилищного кредитования.

Объект исследования: рынок ипотечного жилищного кредитования в РФ.

Предмет исследования: экономические отношения, возникающие в процессе организации ипотечного жилищного кредитования.

Теоретическая основа выпускной квалификационной работы содержит в себе информационные источники отечественных авторов в области ипотечного жилищного кредитования, таких как Лаврушин О.И, Купцов М.М, Романовский М.Б, Аралбаева М.И, Разумова И.А, Косарева Н.Б, законодательная база, научные статьи и другие электронные ресурсы.

Основными методами исследования являются аналогия, сравнение, классификация, статистический метод, системно-аналитический метод и другие.

Научная новизна исследования ипотечного жилищного кредитования заключается в изучение новых тенденций на рынке недвижимости. Это позволяет выявить актуальные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования, а также в исследование влияния макроэкономических факторов на рынок ипотечного жилищного кредитования. В исследовании проанализированы такие факторы, как уровень инфляции, процентные ставки, и другие макроэкономические показатели, которые влияют на условия ипотечного жилищного кредитования и спрос на жильё. Изучение опыта других стран в области ипотечного жилищного кредитования может помочь выявить лучшие практики и подходы к решению проблем, связанных с ипотекой.

Практическая значимость работы состоит в том, что был проведен анализ рынка ипотечного жилищного кредитования, в ходе которого проанализированы количество кредитных организаций, объем выданных ипотечных жилищных кредитов, процентные ставки по операциям, задолженность по ипотечным кредитам, ипотечный портфель банков и другие ключевые моменты данной темы. В третьей главе выявлены проблемы и предложены пути их решений.

Данная работа состоит из введения, основной части, включающей три главы, а также заключения, списка использованных источников и приложения. Во введении обоснована актуальность выбранной темы исследования, сформулированы цель, задачи, объект и предмет исследования. В первой главе представлена теоретическая часть, которая содержит подробное описание ипотечного жилищного кредитования. Во второй главе представлена практическая часть, которая содержит анализ рынка ипотечного жилищного кредитования, а также анализ политики банков РФ в области ипотечного жилищного кредитования. Третья глава посвящена проблемам, существующим на рынке ипотечного жилищного кредитования, и путям их решения.

### ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 СУЩНОСТЬ, ФУНКЦИИ И ПРИНЦИПЫ КРЕДИТА

Современная кредитная система представляет собой совокупность кредитных отношений и различных финансовых институтов, действующих на рынке ссудного капитала. Актуальность кредита определяется его способностью удовлетворять текущие потребности и решать финансовые задачи людей и организаций.

Кредит является одним из основных условий и предпосылок экономического развития государства, а также важной и неотъемлемой частью экономического роста, обусловленных развитием кредитной системы. Расширяется перечень кредитных продуктов, которые банки предоставляют физическим и юридическим лицам. Для физических лиц: ипотечные кредиты, потребительские кредиты, автокредит, кредитные карты, которые особенно пользуются популярностью среди населения, а для юридических лиц – овердрафт, разовый заем и другие.

Кредит представляет собой одно из самых распространенных экономических явлений в цивилизованном обществе. Многие экономисты дают свое определение понятию «кредит». Рассмотрим ниже некоторые их них в таблице 1.

 В соответствии с Гражданским кодексом РФ ст. 819 кредит определяется как предоставление банком или кредитной организацией денег заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором, по которому заемщик обязан возвратить полученную сумму и уплатить проценты по ней [1].