СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКАХ 5
   1. СУЩНОСТЬ, ФУНКЦИИ И ПРИНЦИПЫ КРЕДИТА 5
   2. ПОНЯТИЕ, КЛАССИФИКАЦИЯ И ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 13
   3. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКАХ 21
2. АНАЛИЗ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ И КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ БАНКОВ, ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 29
   1. АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 29
   2. АНАЛИЗ КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ И КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ БАНКОВ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 39
3. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО

ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 53

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 74

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 77

ПРИЛОЖЕНИЯ 84

ВВЕДЕНИЕ

Исследование развития системы ипотечного жилищного кредитования в России представляется нам актуальным в связи с тем, что ипотечное кредитование важно для социально-экономического развития страны. Ипотечное жилищное кредитование оказывает влияние на темпы роста ВВП, уровень и качество жизни населения, развитие финансового рынка и т.д. Таким образом, в целом способствует обеспечению социальной, экономической и политической стабильности в стране.

В последние годы наблюдалась значительная динамика ставок по ипотечным кредитам. Однако в условиях роста инфляции неизбежно повышения ставок и как следствие значительные изменения на рынке ипотечного кредитования и рынке недвижимости. Ужесточение требований по государственным программам поддержки ИЖК усиливают проблемы и формируют негативные прогнозы.

Целью данного исследования является изучение теоретических основ ипотечного кредитования, а также анализ рынка ипотечного жилищного кредитования с целью выявления проблем его функционирования и предложения путей их решения.

Для этого были поставлены и решены следующие задачи:

* изучить экономическую природу кредита и выявить специфику ипотечного жилищного кредитования;
* рассмотреть виды и порядок организации ипотечного жилищного кредитования;
* проанализировать тенденции развития рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования в России;
* выявить проблемы функционирования современного российского рынка ипотечного жилищного кредитования;
* предложить мероприятия, способствующие повышению эффективности организации ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования является банковский сектор РФ.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования.

Основными методами исследования являются статистический метод, синтез, системно-аналитический метод, графический инструментарий и др.

Тема исследования достаточно разработана: в силу широкого использования и значимости ИЖК, на изучение данной формы кредитных отношений направили свое внимание многие специалисты. Теоретико- методологической базой работы являются труды ученых-экономистов, таких как В. А. Галанов, В. А. Горемыкин, А. И. Деева, Н. А. Евдокимова, Ю. С. Караева, О. И. Лаврушин, М. П. Логинов. Также использованы законодательная и нормативная база, статистические данные Центрального банка РФ, информационно-аналитического портала «Русипотека», АО «ДОМ.РФ» и т. д.

Данная выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, содержащие в себе подпункты, заключения и списка использованной литературы. Первая глава посвящена рассмотрению теоретических основ и особенностей организации ипотечного жилищного кредитования в банке. Во второй главе проводится анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования РФ. В третьей главе рассматриваются проблемы развития ипотечного жилищного кредитования и предлагаются возможные пути их решения. В заключении сформулированы общие выводы по исследованию.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы заключается в том, что выводы и рекомендации проведенного исследования могут быть использованы при совершенствовании условий выдачи ипотечного жилищного кредита.

1. ТЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКАХ
   1. СУЩНОСТЬ, ФУНКЦИИ И ПРИНЦИПЫ КРЕДИТА

Прежде всего, дадим определение такой экономической категории, как кредит. Термин «кредит» возник еще во времена античности и происходит от ряда латинских слов: creditum – ссуда; credo – верю, доверяю; credit – он верит» [22, с. 105]. В современной экономической литературе можно найти различные определения понятия «кредит». Некоторые из них представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Определения понятия кредит в экономической литературе[1](#_bookmark0)

|  |  |
| --- | --- |
| Источник | Определение |
| 1 | 2 |
| Горячев В. П. Понятие рынка в экономической теории и практике // Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика. – 2015. – № 1 (12). – С. 361–367  [46, с. 9] | Кредит – передача одним субъектом экономики другому субъекту во временное пользование на возмездных началах какого- либо фактора или результата производства, используемого его получателем в производительных или личных целях, с последующим получением кредитором надлежащего возмещения от заемщика |
| Банковское дело: учеб./под ред. Г. Н. Белоглазовой, Л. П. Кроливецкой. М.: Финансы и статистика, 2008. – 240 с. [20, с. 114] | Кредит – ссуда в денежной или товарной форме, предоставляемая кредитором заемщику на условиях возвратности, чаще всего с выплатой заемщиком процента за пользование ссудой |
| Банковское кредитование: учебник для бакалавриата и магистратуры / Д. Г. Алексеева, С. В. Пыхтин. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 128 с. (Серия: Бакалавр и магистр. Модуль). – ISBN 978-5-534-08084-1 [18, с.92] | Кредит – это экономические отношения в форме движения ссудного капитала, которые возникают между кредитором и заемщиком на основе заключения кредитного договора, определяющего предоставление в собственность денежных средств или имущества на условиях платности, срочности и возвратности, и реализуются в интересах удовлетворения общественных потребностей |
| Лаврушин, О.И. Банковское дело [Текст] / О. И. Лаврушин; – 2-е изд. – М.: Финансы статистика, 2013. – 672с. [21, с. 214] | Кредит – передача кредитором ссуженной стоимости заемщику для использования на началах возвратности и в интересах общественных потребностей |

1 Составлено автором по [18, 20, 21, 46].

Продолжение таблицы 1

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | 2 |
| Банковское дело: учебник / О. И. Лаврушин, Н. И. Валенцева [и др.]; под ред. О. И. Лаврушина. – 12-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2016. – 800 с. – (Бакалавриат). – ISBN 978-5-406-04591-6 [42, с. 136] | Кредит – ссуда в денежной или товарной форме, предоставляемую кредитором заемщику на условиях возвратности, платности и других на основе заключения между кредитором и заемщиком кредитного договора |
| Экономический словарь. – 6-е изд., | Кредит – ссуда в денежной или товарной |
| перераб. и доп. – М.». ИНФРА-М, 2011. – | форме, предоставляемая кредитором заемщику |
| 479 с. [56, с. 230] | на условиях возвратности, чаще всего с |
|  | выплатой заемщиком процента за пользование |
|  | ссудой. Различают основные формы кредита: |
|  | краткосрочный, выдаваемый, как правило, на |
|  | срок до года, предназначенный |
|  | преимущественно для формирования |
|  | оборотных средств предприятий, фирм: |
|  | долгосрочный, предоставляемый на срок |
|  | свыше года и используемый в основном в |
|  | качестве инвестиционного капитала: |
|  | гарантированный, предоставляемый под |
|  | гарантию, под обеспечение; государственный, |
|  | в котором в качестве заемщика выступает |
|  | государство, а в роли кредитора физические и |
|  | юридические лица, приобретающие |
|  | государственные ценные бумаги (облигации, |
|  | казначейские билеты, сертификаты и др.); |
|  | потребительский, предоставляемый |
|  | потребителем товаров и услуг и используемый |
|  | для удовлетворения потребительских нужд |