

Содержание:

Введение

Рынок ипотечного кредитования представляет собой важный элемент экономики России, поскольку его функционирование способствует решению одной из важнейших проблем социально-экономического развития государства – создания выгодных финансовых условий для обеспечения жильем населения. Также рынок ипотечного кредитования рассматривается в качестве механизма, обеспечивающего взаимосвязь между сбережениями населения, банками и строительными организациями, т.е. способствует инвестированию средств в реальный сектор экономики.

Сегодня рынок ипотечного кредитования в России является одним из наиболее активно развивающихся финансово-кредитных рынков. В частности, это характеризуется высокими объемами ежегодно выдаваемых кредитов, увеличивающимися показателями количества выданных кредитов, их средних сроков и сумм. Однако развитие рынка сопряжено и с рядом проблем, среди которых можно выделить: нестабильность спроса заемщиков, связанная со снижением уровня доходов, высокими требованиями со стороны кредиторов; недостаток финансирования рынка для выдачи ипотечных кредитов; недостаточно развитая инфраструктура рынка и др.

Развитие рынка ипотечного кредитования является одной из приоритетных задач государства, в связи с чем, актуальными являются вопросы оценки современного состояния рынка, выявления проблем, препятствующих его функционированию, принятия мер по решению этих проблем и созданию условий для повышения эффективности рынка.

Целью курсовой работы является исследование состояния рынка ипотечного кредитования в России и определение направлений его развития.

Достижению цели способствует решение следующих задач:

1. Рассмотреть понятие и правовое регулирование ипотечного кредитования;
2. Определить виды рынка ипотечного кредитования;
3. Охарактеризовать участников рынка ипотечного кредитования;

4. Оценить численность кредиторов на рынке ипотечного кредитования России;
5. Провести анализ показателей выдачи ипотечных кредитов в России;
6. Выявить направления развития рынка ипотечного кредитования в России.

Объектом исследования является рынок ипотечного кредитования в России.

Предметом исследования являются показатели выдачи ипотечных кредитов на рынке ипотечного кредитования России.

Методами исследования в курсовой работе выступили: метод сбора и обработки информации, анализ и синтез, метод статистической обработки данных, табличный и графический методы.

Теоретической основой работы выступила учебная литература и статьи периодических печатных изданий в области ипотечного кредитования.

Информационной основой работы выступило законодательство РФ, статистические данные Банка России.

Структура работы представлена введением, двумя главами, заключением, списком использованной литературы.

В первой главе курсовой работы рассматриваются теоретические основы рынка ипотечного кредитования, а именно: понятие, виды и правовое регулирование ипотечного кредитования, понятие и виды рынка ипотечного кредитования, его основные и косвенные участники.

Во второй главе курсовой работы на основании статистических данных Банка России проанализированы показатели функционирования рынка ипотечного кредитования в России, и представлены перспективные направления его развития.

1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования в России

1.1 Понятие и правовое регулирование ипотечного кредитования

Появление ипотечного кредитования как вида предоставления заемных средств, определено потребностью экономических субъектов в получении денежных средств на покупку недвижимого имущества. Зачастую ипотечное кредитование рассматривается как вид кредитования населения на покупку жилья, однако ипотечные кредиты предоставляются и на покупку земельных участков, нежилой недвижимости, например, гаражей и содовых домов, а также юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на покупку коммерческой недвижимости, используемой в целях ведения бизнеса.

Сегодня в экономике отсутствует однозначное мнение относительно того, что представляет собой ипотечное кредитование, при этом многие исследователи дают трактовку этому понятию. Например, М. Р. Каджаева рассматривает ипотечное кредитование как процесс выдачи кредита под залог недвижимости, остающейся в распоряжении заемщика. Особенностью ипотечного кредитования автор считает именно залог, так как он является способом обеспечения возврата заемных средств кредитору – в случае если заемщик не возвратит кредит, заложенная недвижимость будет продана кредитором, что позволит ему погасить невозвращенные средства[\[1\]](#).

Г. Г. Коробова рассматривает понятие ипотечного кредитования с точки зрения объектов, которые могут быть получены заемщиком: это предоставление кредитов для приобретения заемщиком земельных участков, жилой недвижимости, нежилой недвижимости, с соблюдением принципов целевого использования, срочности и обеспеченности ипотекой[\[2\]](#).

С. А. Литвинова дает более широкое определение по сравнению с представленными: ипотечное кредитование – это процесс выдачи кредита заемщику банком или другим финансовым институтом, имеющим право осуществлять данный вид деятельности, для приобретения недвижимости под залог приобретаемой недвижимости, а также другого недвижимого имущества. Важными чертами этого определения следует считать выделение категорий кредиторов – банки и другие финансовые учреждения при условии наличия соответствующего права, а также указание на то, что залогом по ипотечному кредитованию может быть не только приобретаемое за счет кредитных средств недвижимое имущество, но и другая недвижимость, принадлежащая заемщику.

В целях обобщения, можно выделить следующее понятие ипотечного кредитования – это процесс выдачи кредита (заемных средств) на цели приобретения недвижимости с предоставлением залога в виде приобретаемой или

иной недвижимости заемщика.

Также понятие ипотечного кредитования можно дополнить характеристиками, которые оно имеет:

- сумма кредитования – ипотечные кредиты являются крупными по размеру и учитывают величину первоначального взноса – собственных средств заемщика, определяемых в процентном выражении от стоимости приобретаемой недвижимости (как правило 10-20%);
- срок кредитования – является долгосрочным, т.е. кредиты выдаются на срок до 30-35 лет;
- целевое назначение – кредит может быть использован только для приобретения недвижимого имущества;
- обеспеченность – обязательным условием является предоставление залога недвижимого имущества, а также формами обеспечения могут выступать поручительство и страхование[3].

Ипотечное кредитование характеризуется разными видами, которые зависят от вида и способа приобретения имущества, категории заемщика, порядка погашения кредита. В таблице 1 представлены некоторые виды ипотечного кредитования по признакам классификации.

Таблица 1

Виды ипотечного кредитования[4].

Признак	Виды
По категориям заемщиков	Ипотечное кредитование населения (жилищное кредитование)
	Ипотечное кредитование субъектов бизнеса (коммерческая ипотека)
По способу приобретения имущества	Ипотечное кредитование на покупку недвижимости
	Ипотечное кредитование на строительство недвижимости

	Ипотечное кредитование на приобретение жилой недвижимости (дома, квартиры)
По виду недвижимости	Ипотечное кредитование на приобретение недвижимости потребительского назначения (гаражи, садовые дома)
	Ипотечное кредитование на приобретение земельных участков
По способу погашения кредита	Ипотечное кредитование с постоянными выплатами, не меняющимися в течение всего срока кредитования
	Ипотечное кредитование с переменными выплатами, снижающимися или увеличивающимися с течением времени

Основу для осуществления ипотечного кредитования составляют правовые нормы, содержащиеся в нескольких законодательных актах. В частности, основным законом, регулирующим ипотечное кредитование в России, является Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Закон устанавливает порядок взаимоотношений между кредитором и заемщиком при оформлении ипотечной сделки, т.е. передачи недвижимого имущества в залог при получении ипотечного кредита.

В законе установлено, что основанием для возникновения ипотеки является оформление кредитного договора между кредитором и заемщиком. При этом порядок оформления кредитного договора должен соответствовать нормам Гражданского кодекса РФ, в том числе: договор должен быть оформлен в письменной форме, должен содержать все условия кредитования (срок, сумма, процентная ставка, форма обеспечения и др.), должен быть подписан и кредитором и заемщиком.

Согласно закону между кредитором и заемщиком заключается договор об ипотеке, в рамках которого первый называется залогодержателем, а второй залогодателем. В этом договоре должно быть установлено следующее:

- предмет ипотеки, являющийся залогом по кредитной сделке: его наименование, место нахождения, идентификационное описание;

- право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, например, право собственности;
- стоимость предмета залога;
- обязательство, обеспечиваемое ипотекой, его сумма, основания возникновения и срока исполнения этого обязательства и др.

Предметом ипотеки может быть только определенное недвижимое имущество: земельные участки; предприятия, здания, сооружения, используемые для предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир; садовые дома, гаражи, строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; машино-места. На предмет ипотеки должна быть составлена закладная – ценная бумага, закрепляющая права залогодержателя по ипотеке.

Договор об ипотеке и закладная подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

Также закон устанавливает порядок обращения взыскания на предмет ипотеки при нарушении заемщиком условий кредитования. Например, закон устанавливает, что в случае обращения взыскания на жилые дома и квартиры со стороны кредитора, у заемщика прекращаются права на их использование и возникает обязанность по освобождению от проживания. Жилой дом или квартира, на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

Таким образом, ипотечное кредитование представляет собой экономические отношения, которые возникают между кредитором и заемщиком по поводу предоставления кредита на покупку или строительство жилой или нежилой недвижимости. Кредиторами чаще всего являются коммерческие банки, но могут выступать и иные финансовые учреждения, а заемщиками являются как частные физические лица, так и организации и индивидуальные предприниматели.

1.2 Виды рынка ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование функционирует как совокупность процессов и процедур, обеспечивающих взаимодействие между кредиторами и заемщиками, формируя тем самым особый рынок – рынок ипотечного кредитования.

В узком смысле рынок ипотечного кредитования представляет собой экономические отношения между кредитором и заемщиком по поводу предоставления ссуды под залог недвижимости. В широком смысле рынок ипотечного кредитования – это отдельная часть финансового рынка, определяемая как сложная, открытая, постоянно эволюционирующая экономическая система, в основе которой лежит процесс аккумуляции временно свободных денежных средств в банках и предоставление их заемщикам для приобретения недвижимости под ее залог[5].

Рынок ипотечного кредитования в России функционирует в двух видах – первичный рынок и вторичный рынок. Такое деление определено моделью ипотечного кредитования, которая сложилась в государстве – двухуровневая модель.

Основными участниками первичного рынка выступают кредиторы и заемщики. Также здесь участвуют продавцы недвижимости, оценочные компании, страховые компании, регистрирующие органы и прочие косвенные участники. Схема функционирования первичного ипотечного рынка достаточно проста:

- заемщик обращается к кредитору с просьбой о выдаче ипотечного кредита;
- кредитор оценивает возможность ипотечного кредитования заемщика на приобретение недвижимости, и в случае положительного решения между сторонами заключается кредитный договор, а также договор об ипотеке, происходит выдача кредита;
- заемщик, получив кредит, обязуется использовать его по целевому назначению и вернуть средства кредитору;
- средства, возвращаемые заемщиками, используются кредиторами для выдачи новых ипотечных кредитов.

Функции кредиторов в рамках первичного рынка заключаются в выдаче кредитов, их обслуживании, взимании платежей за пользование кредитом, работе с должниками и т.д. Кредиторы сами выступают инвесторами для ипотечных кредитных операций, т.е. держат выданные кредиты в своем портфеле.

Аккумуляция средств для ипотечного кредитования осуществляется за счет привлечения депозитов клиентов, выпуска долговых ценных бумаг, привлечения межбанковских кредитов. На рисунке 1 представлена схема функционирования первичного рынка ипотечного кредитования.

1

Заемщик

Кредитор

2

4

3

3

5

Обязательство

Недвижимость

6

6

Закладная

Пояснения:

1 – обращение заемщика к кредитору за ипотечным кредитом;

2 – предоставление кредита от кредитора к заемщику, оформление кредитного договора и договора об ипотеке;

3 – возникновение обязательств у заемщика по кредитному договору (целевое использование, полное и своевременное погашение);

4 – приобретение заемщиком недвижимости;

5 – недвижимость является предметом залога по кредитному обязательству;

6 – формирование закладной на недвижимость, которая храниться в портфеле банка

Рисунок 1 - Взаимодействие участников на первичном рынке ипотечного кредитования[6].

Вторичный рынок ипотечного кредитования основан на трансформации формирования кредитного портфеля в ипотечные ценные бумаги и размещения их

среди инвесторов.

Сущность вторичного рынка заключается в том, что после выдачи ипотечного кредита заемщику, кредиторы:

- формируют из единообразных закладных, принятых от заемщиков, пулы и выпускают на их основе эмиссионные ипотечные ценные бумаги. Размещая ценные бумаги на фондовом рынке, кредиторы возвращают ресурсы, вложенные в ипотечное кредитование;
- кредиторы продают закладные операторам вторичного рынка, высвобождая кредитные ресурсы. Операторы вторичного рынка формируют из однотипных ипотечных кредитов пулы и выпускают на их основе ипотечные ценные бумаги.

Вторичный ипотечный рынок отличается от первичного тем, что в качестве одного из основных участников здесь выступают операторы вторичного рынка или агентства по ипотечному кредитованию – это специализированные организации, которые осуществляют рефинансирование кредиторов, осуществляющих выдачу ипотечных кредитов населению.

Осуществляя операции на вторичном рынке, кредиторы имеют возможность мобилизовать и снова пускать в оборот средства, выдавая новые ипотечные кредиты.

На рисунке 2 представлена схема функционирования вторичного рынка.

1

Заемщик

Кредитор

3

2

5

Рынок ценных бумаг (фондовый рынок)

Оператор вторичного рынка

Пояснения:

1 – выдача ипотечного кредита;

2 – продажа закладной оператору вторичного рынка;

3 – передача денежных средств кредитору за купленные закладные, т.е. реинвестирование кредитора;

4 – эмитирование ипотечных ценных бумаг и размещение на фондовом рынке;

5 – получение денежных средств за проданные ценные бумаги от инвесторов.

Рисунок 2 - Взаимодействие участников на вторичном рынке ипотечного кредитования

Таким образом, ипотечное кредитование осуществляется в рамках двух видов рынков – первичного и вторичного. Первичный рынок характеризуется стандартной совокупностью участников, действия которых направлены на получение (выдачу) ипотечного кредита и приобретение недвижимости. На вторичном рынке осуществляется продажа обязательств по выданным на первичном рынке ипотечным кредитам в виде закладных. Особым участником здесь являются ипотечные агентства, выпускающие ипотечные ценные бумаги для рефинансирования кредиторов. Основным отличием рынков является то, что на первичном рынке источниками ипотечного кредитования являются собственные и привлеченные средства кредитора, а на вторичном рынке – средства, полученные кредитором от продажи еще непогашенных заемщиками ипотечных кредитов операторам вторичного рынка, которые для привлечения средств выпускают и реализуют инвесторам ипотечные ценные бумаги.

1.3 Участники рынка ипотечного кредитования

Рынок ипотечного кредитования характеризуется тем, что включает в себя различные категории участников. Условно их можно разделить на две категории: субъекты, непосредственно выполняющие процедуры ипотечного кредитования или основные участники, и субъекты, обеспечивающие функционирование рынка

или косвенные участники.

К числу основных участников рынка ипотечного кредитования относятся кредиторы, заемщики, операторы вторичного рынка и продавцы недвижимости. Каждый из них выполняет в рамках рынка определенные функции:

1. Кредиторами являются кредитные организации, осуществляющие операции по выдаче ипотечных кредитов. Кредиторами могут быть коммерческие банки и небанковские кредитные организации, например, строительно-сберегательные кассы и кредитные кооперативы.

К основным функциям кредиторов относятся:

- осуществление процесса выдачи ипотечного кредита, который включает: оценку кредитоспособности потенциального заемщика, принятие решения о возможности кредитования, определение условий кредитования (сумма, ставка, срок, первоначальный взнос, обеспечение);
- заключение с заемщиком кредитного договора, договора об ипотеке, оформление закладной, их государственная регистрация;
- выдача и обслуживание ипотечного кредита.

В рамках вторичного рынка ипотечного кредитования можно выделить еще несколько функций кредиторов, а именно:

- формирование пула единообразных закладных по ипотечным кредитам;
- выпуск ипотечных ценных бумаг и их размещение на фондовом рынке;
- продажа закладных операторам вторичного рынка.

1. Заемщиками могут быть граждане РФ, которые заключают кредитный договор с кредитором, предусматривающий получение кредита на покупку или строительство жилья под залог недвижимости. Также заемщиками могут быть организации и индивидуальные предприниматели, получающие ипотечный кредит для приобретения коммерческой недвижимости под залог [\[7\]](#).

Главными функциями заемщиков являются:

- направление заявки кредитору на получение ипотечного кредита, подтверждение своего финансового состояния;
- в случае одобрения кредитования, подбор недвижимого имущества, которое может быть предметом кредитования;

- заключение с кредитором кредитного договора, договора об ипотеке, оформление закладной, их государственная регистрация;
- использование кредита на покупку недвижимости;
- погашение ипотечного кредита в соответствии с графиком, который составлен кредитором.

1. Операторы вторичного рынка – это агентства по ипотечному кредитованию, которые осуществляют рефинансирование ипотечных кредитов. Операторы вторичного рынка осуществляют следующие функции:

- рефинансирование ипотечных кредитов путем осуществления выпуска ипотечных ценных бумаг;
- содействие кредиторам по рациональной организации процесса ипотечного кредитования;
- повышение доступности ипотечных кредитов за счет разработки программ кредитования доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов.

Ипотечным агентством в России является специализированная организация – АО «ДОМ.РФ». В общем виде схема работы АО «ДОМ.РФ» выглядит следующим образом:

- на первичном рынке ипотечного кредитования происходит выдача кредиторами ипотечных кредитов заемщикам;
- поскольку ипотечные кредиты имеют длительный характер, то кредиторы, для более быстрого возврата кредитных средств и повышения своей ликвидности, могут уступить права требования по ипотечным кредитам или закладным в отношении АО «ДОМ.РФ». В таком случае между кредитором и АО «ДОМ.РФ» заключается договор об уступке прав требования и договор доверительного управления приобретенными правами требования. В соответствии с этим, кредитор осуществляет дальнейший контроль за кредитной сделкой, получает комиссионные доходы от заемщика за обслуживание кредита, и может осуществить новое кредитование за счет средств, полученных от агентства[8].

1. Продавцы жилья – это физические и юридические лица, которые осуществляют продажу недвижимости, принадлежащей им на праве собственности, или продающие недвижимость по поручению ее владельцев.

Косвенные участники рынка ипотечного кредитования формируют его инфраструктуру, в частности, оказывают услуги по поиску недвижимости,

осуществляют регистрацию ипотечных сделок, оценку и страхование недвижимости и др. Также сюда относятся инвесторы вторичного рынка, которые приобретают ипотечные ценные бумаги, участвуя тем самым в процедуре рефинансирования ипотечных кредитов. В таблице 2 представлена краткая характеристика косвенных участников.

Таблица 2

Косвенные участники рынка ипотечного кредитования [3]

Участник	Характеристика
Риэлтерские компании	Это организации, которые осуществляют поиск для заемщика недвижимости, которая может быть приобретена за счет средств ипотечного кредита. Оказывают услуги по оформлению документов на право собственности на недвижимость.
Оценщики	Это организации или индивидуальные предприниматели, которые осуществляют оценку недвижимости, являющейся предметом ипотечной сделки. Определяют рыночную стоимость недвижимости, что позволяет определить размер первоначального взноса и сумму ипотечного кредита.
Страховщики	Это организации, которые осуществляют страхование ипотечной сделки, а именно: страхование предмета ипотеки, страхование жизни и здоровья заемщика, страхование на случай потери трудоспособности и др.
Органы государственной регистрации	Это органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В частности, регистрируют договор об ипотеке и закладную.

Инвесторы

Это юридические и физические лица, которые приобретают ипотечные ценные бумаги, выпускаемые кредиторами или ипотечными агентствами (пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, частные лица и др.).

Таким образом, участниками рынка ипотечного кредитования являются лица, выдающие ипотечные кредиты, получающие ипотечные кредиты, рефинансирующие ипотечные кредиты, а также лица, обеспечивающие реализацию ипотечных сделок.

Подводя итог, можно заключить, что основной целью рынка ипотечного кредитования является обеспечение экономических субъектов денежными средствами для приобретения недвижимого имущества. Главным образом, рынок нацелен на решение жилищной проблемы, т.е. предоставление кредитов населению на покупку жилья.

2 Анализ состояния и развития рынка ипотечного кредитования в России

2.1 Оценка численности кредиторов на рынке ипотечного кредитования

Основу для развития рынка ипотечного кредитования в России составляют кредиторы, так как именно они, преимущественно, осуществляют аккумуляцию средств и их последующее размещение в виде ипотечных кредитов. В большей степени кредиторы представлены коммерческими банками. В таблице 3 отражено количество кредиторов, которые осуществляли выдачу кредитов в 2016-2018 гг.

Таблица 3

Количество кредитных организаций, осуществлявших ипотечное кредитование в России по итогам 2016-2018 гг., ед[\[9\]](#).

Показатель	Изменение (+/-)					
	2016	2017	2018	2017/ 2018/ 2018/		
	г.	г.	г.	2016	2017	2016
Кредитные организации, предоставляющие ипотечные кредиты	484	410	358	-74	-52	-126
Кредитные организации, осуществляющие перекредитование ранее выданных кредитов	41	54	63	13	9	22
Кредитные организации, привлекающие рефинансирование на вторичном рынке	93	72	51	-21	-21	-42

Представленные данные показывают, что количество кредитных организаций, работающих на рынке ипотечного кредитования в России, в течение 2016-2018 гг. снижалось. Так, количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, снизилось за два года на 126 ед. – с 484 ед. в 2016 г. до 358 ед. в 2018 г.

Стоит отметить, что большее число организаций работают только в рамках первичного рынка кредитования. Количество кредитных организаций, которые привлекают рефинансирование на вторичном рынке за счет продаже закладных, также снизилось: с 93 ед. в 2016 г. до 51 ед. в 2018 г., т.е. на 42 ед.

Увеличение произошло только в отношении кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных кредитов – с 41 ед. в 2016 г. до 63 ед. в 2018 г., т.е. на 22 ед.

Причинами сокращения численности кредиторов на рынке ипотечного кредитования следует считать: общее сокращение количества кредитных организаций в банковском секторе России, снижение капитальной базы банков, необходимой для проведения ипотечного кредитования, преимущественно монополистическое состояние рынка, не дающее возможности новым кредитным организациям занять на нем долю.

На рисунке 3 наглядно представлено изменение численности кредиторов.

Рисунок 3 - Изменение количество кредитных организаций, осуществляющих ипотечное кредитование в России по итогам 2016-2018 гг., ед.

На рынке ипотечного кредитования отмечается неравномерное распределение кредитных организаций по регионам России. В таблице 4 представлены сведения о территориальном размещении участников рынка ипотечного кредитования в разрезе федеральных округов (Приложение А).

Таблица 4

Структура кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты в России в территориальном разрезе по итогам 2016-2018 гг[10].

Показатель	2016 г.		2017 г.		2018 г.	
	кол-во, ед.	уд. вес, %	кол-во, ед.	уд. вес, %	кол-во, ед.	уд. вес, %
Центральный федеральный округ	254	52,48	209	50,98	179	50,00
Северо-западный федеральный округ	41	8,47	36	8,78	33	9,22
Южный федеральный округ	36	7,44	29	7,07	21	5,87
Северо-кавказский федеральный округ	4	0,83	4	0,98	3	0,84
Приволжский федеральный округ	75	15,50	66	16,10	64	17,88

Уральский федеральный округ	28	5,79	26	6,34	23	6,42
Сибирский федеральный округ	31	6,40	25	6,10	23	6,42
Дальневосточный федеральный округ	15	3,10	15	3,66	12	3,35
Всего в Российской Федерации	484	100,00	410	100,00	358	100,00

Данные таблицы 4 показывают, что порядка 50% всех кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты в России, находится в Центральном федеральном округе, хотя их численность, на фоне общего сокращения численности кредитных организаций, несколько снизилась – с 254 ед. в 2016 г. до 179 ед. в 2018 г.

В иных федеральных округах численность ипотечных кредиторов значительно меньше. Например, в Приволжском федеральном округе в 2018 г. оно составило 64 ед., снизившись по сравнению с прошлыми годами (в 2016 г. – 75 ед., в 2017 г. – 66 ед.). В Северо-кавказском федеральном округе зарегистрировано только 3 кредитные организации, осуществлявшие ипотечное кредитование в 2018 г.

Необходимо отметить, что представленные показатели отражают только численность кредитных организаций, головной офис которых расположен в соответствующем федеральном округе. Современный банковский сектор РФ характеризуется тем, что в регионах большую часть операций осуществляют крупные коммерческие банки через сеть филиалов, а их головные офисы располагаются в центральной части страны. В частности, основными кредиторами на рынке ипотечного кредитования являются государственные банки – ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк» и АО «Газпромбанк», головные офисы которых зарегистрированы в г. Москве, а также Банк ВТБ (ПАО), головной офис которого расположен в г. Санкт-Петербург.

На рисунке 4 представлена доля, которую занимают отдельные банки на рынке ипотечного кредитования по состоянию на 01.01.2019 г.

Рисунок 4 - Доля рынка ипотечного кредитования в России по отдельным кредиторам на 01.01.2019 г., %

Данные рисунка 3 показывают, что более половины всего рынка ипотечного кредитования в России приходится на ПАО Сбербанк – 53,27%. Также высока доля Банка ВТБ (ПАО) после присоединения к нему в 2018 г. Банка ВТБ 24 (ПАО) – 18,54%. В целом на 7 банков приходится более 80% рынка, что осложняет проникновение на него малых и средних банков (Приложение Б).

Таким образом, на рынке ипотечного кредитования в России происходит сокращение численности кредитных организаций, осуществляющих выдачу кредитов. Причиной сокращения является невозможность осуществления этой деятельности в связи с отсутствием необходимого финансирования или невозможности конкурировать с крупнейшими участниками рынка. Большое влияние на сокращение оказало общее сокращение количества кредитных организаций в банковском секторе России, что, в большей степени, является отражением политики Банка России по выводу из сектора финансово несостоятельных организаций.

2.2 Анализ показателей выдачи ипотечных кредитов

Результатом функционирования рынка ипотечного кредитования являются показатели выдачи ипотечных кредитов. В таблице 5 представлен объем и количество ипотечных кредитов, выданных в России по итогам 2016-2018 гг.

Таблица 5

Количество и объем выданных ипотечных кредитов в России по итогам 2016-2018 гг[11].

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Темп прироста, %
-------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------------------

2017/ 2016	2018/ 2017				
Объем кредитования, млн. руб.	1 473 467	2 021 946	3 013 115	37,22	49,02
Количество выданных кредитов, шт.	856 555	1 086 951	1 471 821	26,90	35,41

На рисунке 5 наглядно представлено изменение показателей ипотечного кредитования в России.

**Рисунок 5 - Показатели ипотечного кредитования в России
по итогам 2016-2018 гг.**

Согласно данным таблицы 5, в течение 2016-2018 гг. происходило увеличение показателей ипотечного кредитования в России. Так, объем выданных кредитов вырос с 1 473 467 млн. в 2016 г. до 2 021 946 млн. руб. в 2017 г. (на 37,22%), а в 2018 г. до 3 013 115 млн. руб. (на 49,02%). В итоге за два года прирост ипотечного кредитования составил на 104,49%.

Данные таблицы 2.2 показывают, что в течение исследуемого периода ежегодно увеличивалось количество выданных кредитов. Если в 2015 г. оно составило 699 419 шт., то в 2016 г. выросло на 157 008 ед., а в 2017 г. еще на 230 513 ед., составив 1 086 940 ед. Увеличению способствовал рост количества выданных ипотечных кредитов: с 856 555 шт. в 2016 г. до 1 471 821 шт. в 2018 г., т.е. на 71,83%.

Представленные показатели положительно характеризуют состояние рынка, свидетельствуя о высоком спросе и предложении по ипотечным кредитам.

Общий объем выданных ипотечных кредитов представлен суммой кредитов, выданных в рублях РФ и в иностранной валюте (Таблица 6).

Таблица 6

Объем выданных ипотечных кредитов по видам валют по итогам 2016-2018 гг., млн. руб[12].

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Темп прироста, %	
				2017/2016	2018/2017
Кредитование в рублях РФ	1 472 380	2 021 402	3 012 702	37,29	49,04
Кредитование в иностранной валюте	1 087	544	413	-49,95	-24,08
Всего	1 473 467	2 021 946	3 013 115	37,22	49,02

На рисунке 6 представлена структура кредитования.

Рисунок 5 - Структура ипотечного кредитования в России

по итогам 2016-2018 гг., %

По представленным данным видно, что 99% кредитов было выдано в 2016-2018 гг. в рублях РФ. Их объем имеет практически идентичные темпы прироста с общим показателем ипотечного кредитования в России. Объем кредитов, выданных в иностранной валюте, является низким и снижается: с 1 087 млн. руб. в 2016 г. до 413 млн. руб. в 2018 г.

Такое соотношение связано с тем, что кредиторы с 2015 г. практически не осуществляют выдачу ипотечных кредитов в иностранной валюте, что связано с нестабильностью курса рубля относительно мировых валют, которая проявляется с 2014 г., после введения экономических санкций в отношении России.

Увеличение объемов ипотечного кредитования связано и с тем, что в исследуемом периоде выросли показатели среднего срока кредитования и среднего размера ипотечного кредита. Их значения приведены в таблице 7.

Таблица 7

Средний срок и средний размер ипотечных кредитов в России

по итогам 2016-2018 гг[13].

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Изменение (+/-)	
				2017/ 2016	2018/ 2017
Средний срок ипотечного кредита, мес.	183,0	186,8	195,7	+3,8	+8,9
Средний размер ипотечного кредита, млн. руб.	1,72	1,86	2,05	+0,2	+0,19

На рисунке 6 представлено изменение срока и суммы ипотечного кредита.

Рисунок 6 - Изменение среднего срока и среднего размера ипотечных кредитов в России по итогам 2016-2018 гг.

Данные таблицы 7 показывают, что произошло увеличение среднего срока выдачи ипотечных кредитов с 183,0 месяцев в 2016 г. до 186,8 месяцев в 2017 г. и до 195,7 месяцев в 2018 г. А размер одного ипотечного кредита вырос с 1,72 млн. руб. в 2016 г. до 1,86 млн. руб. в 2017 г. и до 2,05 млн. руб. в 2018 г. Это может свидетельствовать об увеличении спроса заемщиков на ипотечные кредиты, а также об увеличении их финансовых возможностей, что позволяет претендовать на получение больших сумм кредитов. Также это говорит о расширении способностей кредиторов на выдачу более высоких сумм кредитов на более длительный срок.

Повышению спроса на кредиты способствовало снижение процентной ставки. Средняя ставка за последние семь лет приведена на рисунке 8.

Рисунок 8 - Средняя ставка по ипотечным кредитам в 2012-2018 гг., %

По данным рисунка 8 видно, что наиболее высокая ставка по ипотечным кредитам действовала в 2015 г. – 13,35%. Она выросла за четыре года более чем на 1 п.п. В частности, это было связано с повышением ключевой ставки Банка России в декабре 2014 г. С 2016 г. ставка начала снижаться, что было определено общей стабилизацией экономики страны. В 2016 г. она составила 12,48%, в 2017г. – 10,64%.

В 2018 г. значение процентной ставки было минимальным для исследуемого периода – 9,56%, что и позволило значительно повысить спрос заемщиков и увеличить объемы кредитования в 2018 г. более чем на 40%.

Планомерное снижение ставки приостановилось в начале 2019 г. К 01.02.2019 г. она составила 11,00%. Это было связано, главным образом, с тем что с сентября 2018 г. Банк России дважды повысил ключевую ставку. Крупнейшие ипотечные кредиторы в начале 2019 г. приняли меры по повышению ставок. Так, например, ПАО Сбербанк с 14 января 2019 г. поднял ставки по ипотеке на 1 п.п., а Банк ВТБ (ПАО) с 1 января 2019 г. повысил ставки на 0,6 п.п. Однако специалисты считают, что не стоит ожидать весьма резкого роста процентных ставок по ипотеке, скорее всего, средняя ставка в 2019 году будет держаться в районе 10-11%.

В связи с увеличением показателей выдачи кредитов, в 2016-2018 гг. происходит увеличение и общей задолженности по выданным кредитам (Таблица 8).

Таблица 8

Объем задолженности по выданным ипотечным кредитам в России по итогам 2016-2018 гг.[\[14\]](#).

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Темп прироста, %	
				2017/ 2016	2018/ 2017
Объем задолженности по предоставленным ипотечным кредитам, млн. руб.	4 493 470	5 187 464	6 410 409	15,44	23,58

Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам, млн. руб.	70 345	68 980	72 865	-1,94	5,63
Доля просроченной задолженности, %	1,57	1,33	1,14	-15,06	-14,52

На рисунке 9 представлено изменение доли просроченной задолженности.

Рисунок 9 - Изменение доли просроченной задолженности по выданным ипотечным кредитам в России по итогам 2016-2018 гг., %

Данные таблицы 8 показывают, что объем задолженности по ипотечному кредитованию вырос с 4 493 470 млн. руб. в 2016 г. до 6 410 409 млн. руб. в 2018 г., т.е. на 42,66% за два года. При этом ипотечное кредитование характеризуется относительно низким показателем просроченной задолженности, по сравнению с другими видами кредитования.

Объем просроченной задолженности в 2017 г. снизился по сравнению с прошлым годом на 1,94%, составив 68 980 млн. руб., а в 2018 г. вырос на 5,63%, составив 72 865 млн. руб. Но доля просроченной задолженности снизилась: с 1,57% до 1,14%, что связано с опережающим ростом задолженности по ипотечным кредитам. Опережающий рост говорит о том, что увеличение просроченной задолженности не связано со значительным ухудшением финансового положения заемщиков, а определено увеличением объемов кредитования.

Таким образом, в течение 2016-2018 гг. рынок ипотечного кредитования в России развивался достаточно активно. Увеличились объемы кредитования, количество, средний срок и сумма ипотечных кредитов. Росту способствовало снижение процентных ставок. Основными тенденциями современного рынка ипотечного кредитования в России можно считать: уменьшение численности кредитных организаций, которые осуществляют деятельность по выдаче ипотечных кредитов; увеличение количества и объемов выдачи кредитов после кризиса 2014 г.; снижение банковских процентных ставок; снижение доли просроченной задолженности по выданным кредитам.

2.3 Направления развития рынка ипотечного кредитования в России

Рынок ипотечного кредитования в России имеет достаточно широкие перспективы развития. Они связаны как с развитием инфраструктуры рынка, так и видов и условий кредитования.

Основными направлениями развития рынка ипотечного кредитования в России можно назвать:

1. Создание системы привлечения долгосрочного капитала на рынок ипотечного кредитования. В связи с тем, что в России существует проблема недостатка средств, необходимых для выдачи ипотечных кредитов, требуется развитие единой модели, которая предусматривает привлечение капитала на рынок ипотечного кредитования одновременно из нескольких источников, в частности:

- от населения в виде срочных банковских вкладов;
- от инвесторов путем выпуска ипотечных ценных бумаг;
- от инвесторов путем продажи пулов ипотечных кредитов;
- от ипотечных агентств путем рефинансирования выданных ипотечных кредитов;
- от населения и организаций через негосударственные пенсионные фонды, страховые компании и кредитные инвестиционные фонды.

1. Дальнейшее развитие единых стандартов рынка ипотечного кредитования. Сегодня существует проблема отсутствия единой процедуры выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, которая применялась бы всеми кредиторами. Это негативно влияет на рынок, так как отдельные банки в связи с отсутствием законодательно утвержденных стандартов проявляют недобросовестность. Единые стандарты должны быть разработаны в следующих направлениях:

- технологии выдачи кредита – предусматривают разработку и внедрение единой процедуры заключения ипотечной сделки. Сегодня в РФ сделаны значительные шаги в области определения стандартов процесса предоставления ипотечного кредита. В частности, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и другие законы устанавливают требования к поведению участников рынка – кредиторов, ипотечных агентств, страховых компаний и др. Однако доработки требуют вопросы взаимодействия и кредиторов и заемщиков на этапе принятия решения о кредитовании и выдаче кредита, а также вопросы, связанные с работой инфраструктурных участников

рынка, например, оценщиков и ипотечных брокеров;

- порядок обмена информацией – эти стандарты должны устанавливать порядок обмена информацией между кредитором и заемщиков, органами государственной регистрации, бюро кредитных историй и другими участниками рынка;
- порядок оценки и управления рисками – важность этих стандартов определена необходимостью повышения качества ипотечного кредитования с учетом роста просроченной задолженности и проблемных кредитов в совокупном ипотечном кредитном портфеле. Они должны предусматривать единые требования к кредиторам по оценке величины возможного риска на этапе принятия решения о кредитовании[15].

1. Развитие не только жилищного ипотечного кредитования, но и новых видов ипотечного кредитования. Это позволит активизировать участие на рынке новых категорий заемщиков помимо населения, а частности, застройщиков и некоммерческих объединений граждан. В таблице 9 представлены некоторые виды, требующие развития.

Таблица 9

Развиваемые виды ипотечного кредитования[16].

Вид	Характеристика
Кредитование застройщиков	Кредитование на жилищное строительство под залог земельных участков и вновь возводимых объектов недвижимости. Осуществляется в отношении частных коммерческих застройщиков
Кредитование жилищных некоммерческих объединений граждан	Кредитование на цели строительства многоквартирных домов или создания малоэтажной застройки, на цели реконструкции и капитального ремонта многоквартирных домов. Осуществляется в отношении кооперативов и товариществ

Кредитование на цели строительства или приобретения
Кредитование при сдаче жилья с целью дальнейшей сдачи его внаем.
жилья внаем
Осуществляется в отношении юридических и физических
лиц

1. Развитие инфраструктуры рынка ипотечного кредитования. Это направление развития должно предусматривать: развитие первичного и вторичного рынка, повышение эффективности инфраструктуры рынка, предотвращение и смягчение возможных кризисных явлений при кредитовании.

Для развития первичного и вторичного рынка планируется:

- повышение доступности ипотечного кредита для заемщиков путем снижения величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования, дифференциации условий кредитования в зависимости от потребностей заемщиков, кредитной истории;
- унификация и стандартизация процедур оценки платежеспособности заемщика, выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, а также документации по операциям с закладной;
- развитие системы бюро кредитных историй, организация информационного обмена с ПФ РФ, ФНС России, МВД РФ позволят значительно повысить информированность участников рынка относительно платежной дисциплины заемщиков;
- выработка единой формы раскрываемой заемщику информации о кредитных, валютных и иных рисках по ипотечному кредиту.

Для повышения эффективности инфраструктуры рынка планируется:

- сокращение сроков и снижение издержек и операционных рисков при регистрации сделок с жильем, ипотеки и закладных за счет повышения доступности информации об имуществе, сторонах кредитной сделки;
- создание стандартов: оценки пулов ипотечных жилищных кредитов, управления рисками, квалификационных требований к участникам рынка, оформления документации, раскрытия информации, информационного обмена между участниками рынка;
- развития конкуренции на рынке в целях снижения издержек, повышения качества и сокращения сроков оборота капитала;
- введение рейтинга для участников инфраструктуры рынка.

Для предотвращения и смягчение возможных кризисных явлений при кредитовании планируется:

- сокращение сроков судебного и исполнительного производства при обращении взыскания на предмет ипотеки в целях предотвращения роста долговой нагрузки на заемщика;
- установление возможности внесудебной реализации заложенного имущества по соглашению сторон;
- формирование в муниципалитетах маневренного жилищного фонда для временного проживания заемщиков, на жилье которых обращено взыскание;
- разработка в субъектах РФ региональных программ поддержки заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации[17].

Таким образом, развитие рынка ипотечного кредитования должно обеспечивать поддержку интересов его основных участников – кредиторов и заемщиков. В частности, важным сегодня является формирование и нормативное закрепление порядка выдачи ипотечных кредитов на всех этапах, а также развитие новых видов кредитования, что позволит привлечь на рынок новые категории заемщиков.

Подводя итог, можно заключить, что ипотечное кредитование в России определяется внешними и внутренними факторами, такими как состояние экономики и банковского сектора, уровень жизни населения, процедуры и условия кредитования, устанавливаемые коммерческими банками. Развитие эффективно действующей системы ипотечного кредитования в России является одной из приоритетных задач национальной экономики. Эта необходимость обусловлена двумя фактами: острой нехваткой жилья и низкой платежеспособностью потенциального спроса.

Заключение

Ипотечное кредитование представляет собой процесс выдачи кредита на цели приобретения недвижимости с предоставлением залога в виде приобретаемой или иной недвижимости заемщика. Ипотечное кредитование имеет такие характеристики, как крупная сумма, длительный период, наличие первоначального взноса, целевое назначение, обеспеченность залогом недвижимого имущества.

Ипотечное кредитование характеризуется разными видами, которые зависят от вида и способа приобретения имущества, категории заемщика, порядка погашения кредита. Основу для осуществления ипотечного кредитования составляет Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Закон устанавливает порядок взаимоотношений между кредитором и заемщиком при оформлении ипотечной сделки, т.е. передачи недвижимого имущества в залог при получении ипотечного кредита.

Рынок ипотечного кредитования в России функционирует в двух видах – первичный рынок и вторичный рынок. Первичный рынок характеризуется стандартной совокупностью участников, действия которых направлены на получение (выдачу) ипотечного кредита и приобретение недвижимости. На вторичном рынке осуществляется продажа обязательств по выданным на первичном рынке ипотечным кредитам в виде закладных. Особым участником здесь являются ипотечные агентства, выпускающие ипотечные ценные бумаги для рефинансирования кредиторов.

Рынок ипотечного кредитования характеризуется тем, что включает в себя различные категории участников. Условно их можно разделить на две категории: субъекты, непосредственно выполняющие процедуры ипотечного кредитования или основные участники – кредиторы, заемщики, ипотечные агентства, и субъекты, обеспечивающие функционирование рынка или косвенные участники – оценщики, страховщики, органы регистрации и др.

Основу для развития рынка ипотечного кредитования в России составляют кредиторы, так как именно они, преимущественно, осуществляют аккумулирование средств и их последующее размещение в виде ипотечных кредитов. В большей степени кредиторы представлены коммерческими банками. Количество кредитных организаций, работающих на рынке ипотечного кредитования в России, в течение 2016-2018 гг. снижалось. Так, количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, снизилось за два года на 126 ед. – с 484 ед. в 2016 г. до 358 ед. в 2018 г. Больше число организаций работают только в рамках первичного рынка кредитования. Причинами сокращения численности кредиторов на рынке ипотечного кредитования следует считать: общее сокращение количества кредитных организаций в банковском секторе России, снижение капитальной базы банков, необходимой для проведения ипотечного кредитования, преимущественно монополистическое состояние рынка, не дающее возможности новым кредитным организациям занять на нем долю.

В течение 2016-2018 гг. происходило увеличение показателей ипотечного кредитования в России. Так, объем выданных кредитов вырос с 1 473 467 млн. в 2016 г. до 2 021 946 млн. руб. в 2017 г. (на 37,22%), а в 2018 г. до 3 013 115 млн. руб. (на 49,02%). В итоге за два года прирост ипотечного кредитования составил на 104,49%. Основными тенденциями современного рынка ипотечного кредитования в России можно считать: уменьшение численности кредитных организаций, которые осуществляют деятельность по выдаче ипотечных кредитов; увеличение количества и объемов выдачи кредитов после кризиса 2014 г.; снижение банковских процентных ставок; снижение доли просроченной задолженности по выданным кредитам.

Направлениям развития рынка ипотечного кредитования в России являются: создание системы привлечения долгосрочного капитала на рынок ипотечного кредитования, дальнейшее развитие единых стандартов рынка ипотечного кредитования, развитие новых видов ипотечного кредитования, развитие инфраструктуры рынка ипотечного кредитования.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1994 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // СПС «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Последнее обновление 05.03.2019.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Последнее обновление 05.03.2019.
3. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (вместе с Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации): постановление Правительства РФ от 11.01.2000 г. № 28 (ред. от 08.05.2002) // СПС «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Последнее обновление 05.03.2019.
4. Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года: распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р (ред. от 10.02.2017) // СПС «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Последнее

обновление 05.03.2019.

5. Банковское дело учебник / под ред. Г. Г. Коробовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Магистр : ИНФРА-М, 2015. – 592 с.
6. Банковское дело : учебник для бакалавров / О. И. Лаврушин, Н. И. Валенцева; под ред. О. И. Лаврушина. – 12-е – изд., стер. – М.: КноРус, 2016. – 800 с.
7. Банковское дело. Организация деятельности коммерческого банка : учебник для бакалавров / под ред. Г. Н. Белоглазовой, Л. П. Кроливецкой. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2016 с.
8. Каджаева М. Р. Банковские операции : учебник. – 4-е изд., стер. – М. : Издательский центр Академия, 2016. – 400 с.
9. Организация деятельности коммерческих банков. Теория и практика : учебник для магистров / А. М. Тавасиев, В. Д. Мехряков, О. И. Ларина. – М. : Издательство Юрайт, 2016. – 735 с.
10. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения: монография / С. А. Литвинова. – М.-Берлин: Директ-Медиа, 2015. – 106 с.
11. Бойцова И. В. Системный подход к рынку ипотечного кредитования // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. – 2015. – № 6. – С. 64-66.
12. Зиниша О. С. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // Экономика и социум. – 2017. – №3(34). – С. 634-638.
13. Тепман Л. Н. Ипотечный кредит: функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных ситуаций в экономике // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. – № 11. – С. 243-245.
14. Токарева А. Д. Ипотечный кредит как форма кредита в экономике // В сборнике: Экономика и управление: теория, методология, практика сборник материалов международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 232-236.
15. АО «ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://дом.рф/> (дата обращения: 05.03.2019).
16. Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=3-1> (дата обращения: 05.03.2019).
17. Показатели рынка ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/mortgage/> (дата обращения: 05.03.2019).