

Доклад на защиту

Уважаемый товарищ Председатель и члены Государственной Аттестационной Комиссии, студентка 5-го курса _____ ФИО _____

Вашему вниманию предлагаются основные результаты дипломной работы, выполненной на тему: **Ипотечное кредитование в Республике Дагестан**

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Дагестан является одним из актуальных и перспективных направлений экономики. По показателям рентабельности рынок недвижимости в Республике Дагестан за последние 2 года стал одним из наиболее высокодоходных, общая потребность населения в жилье, очень велика, по мнению экспертов она составляет (более) 69,8 млн. кв. м. Несмотря на увеличение объемов строительства жилья, предложение все еще существенно отстает от спроса. Поэтому различные формы финансирования строительного комплекса, а также ипотечное кредитование будут давать долгосрочный, устойчивый доход кредиторам. Однако стремление кредиторов получить наибольшую прибыль ограничивается возможностью понести убытки, для ипотечного кредитования это в первую очередь кредитный риск, вызванный неблагоприятным изменением платежеспособности заемщика, (риск неуплаты или несвоевременной уплаты основного долга и (или) процентов по нему), а также потери связанные с уменьшением стоимости залога, порчей, и дополнительными расходами на его реализацию.

Таким образом, актуальность дипломной работы обусловлена недостаточной изученностью методологических, теоретических и практических вопросов функционирования рынка ипотечного кредитования в Республике Дагестан, необходимостью управления кредитным риском, т.е. подбором оптимальных мер, позволяющих в определенной степени прогнозировать наступление рискового события, и вести к снижению степени данного риска. Правильные механизмы позволят уменьшить потери банка и позволят расширить базу предоставляемых банковских услуг в сфере ипотечного кредитования.

Целью дипломной работы является рассмотрение и анализ возможных путей минимизации кредитного риска, возникающего при ипотечном кредитовании. Изучение представленных методов, отражение их достоинств и недостатков.

Для достижения цели дипломной работы в первой главе проводится общий анализ рынка ипотечного кредитования, с рассмотрением основных процессов взаимодействия его участников. Общая схема взаимодействия представлена на **слайде или схеме** 1. Следует отметить, что в данной работе рассматриваются механизмы, применяемые на первичном рынке ипотечного кредитования. В данной главе также рассматриваются этапы предоставления ипотечного кредита, по мере реализации которых применяются основные методы минимизации кредитного риска при работе банка с заемщиком. Таким образом, установлено что:

1. Вопросу развития ипотечного кредитования в Республике Дагестан уделяется особое внимание. Представлены на **схеме 2** если есть

2. В процессе своего функционирования система ипотечного жилищного кредитования должна выполнять три функции: обеспечивать мобилизацию средств для финансирования жилищных кредитов, предоставлять и обслуживать кредиты, осуществлять функцию инвестора.

Анализ показал, что процесс минимизации кредитного риска при работе с заемщиком сводится к применению ряда основных механизмов - это оценка кредитоспособности и платежеспособности потенциального заемщика, предоставление оптимального инструмента кредитования (вида кредита), оперативная работа Службы экономической безопасности банка и Кредитного комитета банка, мониторинг кредита и как обязательный элемент страхование ипотечной сделки.

Вторая глава дипломной работы посвящена анализу развития ипотечного кредитования в Республике Дагестан. Проводится анализ и сравнение методик применяемых инструментов кредитования, а также основных положений по системе страхования, даны положительные и отрицательные оценки исследуемых проблем.

1. Исследования, выполненные в настоящей главе, констатируют незначительное отставание дагестанской банковской системы ипотечного

кредитования от российских коллег. Такая ситуация обусловлена рядом причин, среди основных направлений можно выделить:

- относительную «молодость» ипотечного рынка в Республике Дагестан;
- нежелание банков делиться уже имеющейся информацией, в условиях жесткой конкуренции.

В частности, мировая банковская практика говорит о значительной экономической эффективности работы четко организованной системы кредитного бюро, которая широко применяется в ряде стран Запада и Европы. В России такая система начала работать только 1 июня 2005 года. Основной целью деятельности, которого является предоставление банкам объективной и максимально полной информации о потенциальном заемщике. Что позволяет упростить процедуру выдачи кредитов и одновременно усилить последствия его не возврата для заемщика за счет формирования негативной деловой репутации. Наличие информации о положительной кредитной истории снижает риск не возврата и тем самым способствует снижению стоимости кредита для заемщика.

2. Зарубежными банками применяется балльный метод. Сущность которого состоит в количественной оценке каждого фактора, характеризующего заемщика. Сумма полученных баллов говорит о его кредитоспособности.

В России практически полностью отсутствуют специализированные ипотечные банки.

Российскими банками применяется экспертный подход, разрабатываемый самостоятельно каждым банковским учреждением, с выбором критерий оценки и условий предоставления ипотечных кредитов. Для выполнения данной оценки анализируется информация о трудовой занятости и получении заемщиком доходов. К плюсам можно отнести применение системного подхода к анализу заемщика. Возможность банка выработать индивидуальный подход, в рамках которого будет учтено необходимое количество характеристик.

3.

Ключевым моментом при минимизации кредитного риска является страхование ипотечных сделок. Актуальность системы страхования обусловлена тем, что недвижимость, предоставляемая заемщиком в качестве залога по обеспечению кредита,

зачастую не является гарантом полного возврата выданных денежных средств. Решением проблемы является договор, заключаемый между компанией-страховщиком и клиентом банка, в результате страховщик возмещает банку убытки в случае «дефолта» заемщика. При этом издержки по страхованию несет заемщик. Третья глава работы раскрывает нюансы основных проблем развития ипотечного кредитования в Республике Дагестан. Проведен анализ результатов, положительные и отрицательные моменты. В результате исследования установлено, что:

5. Предлагаемые банками Республики Дагестан кредиты, удобны и понятны для заемщика, что также способствует снижению вероятности не возврата кредита, наряду с этим, условия кредитования являются конкурентоспособными. Несомненные достоинства этих кредитов со стороны заемщиков - простота понимания графиков их погашения и отсутствие роста ежемесячных платежей. Также кредит во-первых, дает стабильность заемщику относительно его расходов на погашение кредита. Банк в свою очередь наряду с начисленными процентами получает в погашение часть выданного кредита, т.е. денежные средства, которые можно пустить в дальнейшую работу.

4. Законодательно утвержденная обязанность страхования кредитного риска с целью его минимизации успешно реализуется в Банках Республики Дагестан. При этом налажено партнерство с крупными страховыми компаниями.

Исследования, проведенные в данной главе показывают, работая на рынке ипотеки Республика Дагестан ежегодно увеличивает объемы выданных ипотечных кредитов, что приводит к улучшению жилищных условий, строительный комплекс обеспечен ритмичной загрузкой производственных мощностей, государство в общем экономическом росте.

В результате выполнения дипломной работы были детально изучены роль и метод ипотечного кредитования, а также было сформировано личное мнения автора о преимуществах и недостатках такого вида кредитования. Проведенные исследования, позволили тщательно разобраться как в теоретических аспектах проблемы, так и познакомиться с ситуацией в ее практическом приложении.