

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы - НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.

Актуальность выбранной темы обусловлена высокой социальной значимостью системы ипотечного жилищного кредитования. Комфортные жилищные условия являются одной из важнейших потребностей человека, а вопрос доступности жилья в современной России – один из наиболее актуальных и трудноразрешимых.

Цель выпускной квалификационной работы - анализ российской системы ипотечного кредитования и разработке мер, направленных на ее совершенствование.

В первой главе выпускной квалификационной работы рассматриваются теоретические основы ипотечного кредитования.

Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Ипотечный кредит – это кредит, обязательства по возвращению которого обеспечены залогом недвижимого имущества (ипотекой). Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

В зависимости от способа амортизации ипотечные кредиты могут быть подразделены на:

- ипотечные кредиты с постоянными и переменными выплатами;
- самоамортизируемые ипотечные кредиты и кредиты с индексацией долга;
- ипотечные кредиты с переменной и фиксированной процентной ставкой;
- кредиты, выплачиваемые разовым платежом или периодическими выплатами (частями).

Вторая глава работы содержит анализ мирового опыта ипотечного кредитования.

Все существующие ипотечные кредитные институты в зависимости от направленности их деятельности в Германии принято подразделять на:

- частные, основным экономическим принципом которых является максимизация прибыли;
- общественные (или общественно-полезные), нацеленные на выполнение определенных общественных задач;
- кооперативные, выдвигающие на первый план удовлетворение по-требностей своих пайщиков и оказание им необходимой помощи.

Современный рынок жилищных ипотечных кредитов населению в США – один из наиболее мобильных и эффективных рынков финансовых услуг. На этом рынке совершаются разнообразные сделки, необходимые для кредитования населения на покупку, строительство жилья.

В качестве первичных кредиторов на ипотечном рынке США выступают различные финансово-кредитные институты.

- 1) Ссудо-сберегательные ассоциации (ССА).
- 2) Ипотечные компании, действующие как отделения коммерческих банков, – второй по значению ипотечный кредитор. Они формируют свои
- 3) Коммерческие банки также занимаются ипотечным кредитованием (до 20% общего объема выпущенных ссуд). В основном их интерес к ипотеке
- 4) Взаимосберегающие (кооперативные) банки, подобные ССА, формируют свои депозиты из временно свободных средств населения.
- 5) Кредитные союзы (специализированные сберегательные учреждения).

Американский опыт демонстрирует, как система ипотечного кредитования, начавшая свое совершенствование в период Великой депрессии, преодолев несколько глубоких кризисов и пройдя несколько этапов развития, превратилась из механизма с жестким государственным регулированием в саморегулируемую экономическую систему, свободно опирающуюся на рынок капиталов.

Также во второй главе подробно рассмотрен такой финансовый механизм, как секьюритизация. Он значительно повышает мобильность кредитных учреждений, расширяет их возможности по управлению денежными потоками и способствует росту эффективности финансового менеджмента.

По своей сути это финансирование или рефинансирование каких либо активов компании, приносящих доход, посредством "преобразования" таких активов в торгуемую, ликвидную форму через выпуск облигаций или иных ценных бумаг.

В третьей главе работы представлены основные направления развития ипотечного кредитования в России.

Проведенный анализ показал, что главная проблема российского рынка ипотечного жилищного кредитования заключается в нехватке долгосрочных заемных средств для обеспечения ипотечных кредитов. Финансовый кризис усугубляет эту проблему, так как российские банки перестали получать доступ к "дешевым" западным деньгам. Это привело к тому, что часть банков полностью приостановила выдачу кредитов на покупку жилья в принципе, другие банки серьезно ужесточили условия их получения.

Оптимальной для России модель ипотечного жилищного кредитования, основанная на деятельности специализированных ипотечных банков и самостоятельном рефинансировании банками выданных кредитов. Можно сформулировать ряд условий существования новой модели ипотечного жилищного кредитования.

Во-первых, необходимо создание нормативно-правовых механизмов, обеспечивающих высокую инвестиционную привлекательность облигаций с ипотечным покрытием. Только в этом случае они могут стать эффективным инструментом привлечения долгосрочных ресурсов на рынок жилья.

Во-вторых, необходимо повысить правовую защиту и гарантии при заключении договоров о накопительном страховании жизни, а также популярность данного вида страхования. Такие договора дают возможность накопления денежных средств, необходимых для получения ипотечного кредита, заемщикам с относительно низкой платежеспособностью.

В-третьих, на первоначальном этапе новая система ипотечного жилищного кредитования должна всесторонне поддерживаться государством. Государственная поддержка должна включать правовое, лицензионное и финансовое регулирование деятельности по ипотечному кредитованию, а также предоставление государственных гарантий.

По мере развития новой системы ипотечного жилищного кредитования роль государства будет уменьшаться, пока система не станет полностью самофинансируемой. Таким образом, проблема привлечения необходимых долгосрочных финансовых ресурсов будет решена.

Таким образом, цель выпускной квалификационной - анализ российской системы ипотечного кредитования и разработке мер, направленных на ее совершенствование – достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.