

Министерство образования и науки
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный
университет»
Финансово-экономический факультет
Кафедра банковского дела и страхования

КУРСОВАЯ РАБОТА

По дисциплине: «Финансовые рынки и
институты»

Ценные бумаги российского ипотечного
рынка

Выполнил студент 19Эк(ба)-ФМ Тимербаева Д.М
Руководитель работы В.Э.Балтин

Актуальность

- Актуальность данной темы связана с тем, что активное использование ипотеки в России предоставляет большое количество преимуществ, способных улучшить состояние Российской экономики, обеспечить жильем социально незащищенные категории граждан.



Цель и задачи работы

Целью данной курсовой работы является изучение современных особенностей механизма ипотечного кредитования и перспектив развития рынка ипотечных жилищных кредитов.

- Для достижения цели исследования в работе поставлены и решены следующие задачи:
- - исследованы теоретические аспекты функционирования рынка ипотечных ценных бумаг;
- - проведен анализ состояния рынка ипотечных кредитов в Оренбургской области;
- - дана характеристика используемых моделей рефинансирования ипотечных кредитов;
- - предложены пути совершенствования механизма ипотечного кредитования в Российской Федерации на примере Оренбургской области.

Ипотечный рынок состоит из трех основных элементов:

- **Ипотечные ценные бумаги** собой представляют долговые ценные бумаги, которые рефинансируют вложения банковского учреждения в ипотечные кредиты. Другими словами, это ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами
- **Ипотечный кредит** — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита
- **Рынок недвижимости** — совокупность участников (покупатель, продавец, собственник, девелопер, брокер, агент, риелтор, управляющий недвижимостью, государственные регулирующие органы и т. д.) и сделок (покупка, продажа, аренда и т. д.), совершаемых между ними на рынке.



Основные особенности ИЦБ

- основной долг по этим ценным бумагам погашается периодически;
- размер выплачиваемой суммы и число платежей может меняться (зависит от того, гасится ли досрочно ипотека заемщиком);
- у ипотечных бумаг относительно низкая ликвидность (одной из причин этому – их высокая стоимость);
- ИЦБ считаются одними из наиболее надежных финансовых инструментов, так как они обладают реальным обеспечением;
- доходность ИЦБ зависит от ипотечной ставки (как правило, ставка доходности по данным ценным бумагам выше, нежели средняя ставка по банковским депозитам и по государственным облигациям);

Основные виды ипотечных ценных бумаг



Закладная – именная ценная бумага, которая дает ее обладателю право получить причитающиеся ему средства, обеспеченные недвижимостью

Облигации с ипотечным покрытием – ценные бумаги, выпускаемые как в документарной, так и в бездокументарной форме. Они обеспечиваются ипотечным покрытием, а не недвижимостью.

Ипотечный сертификат участия – представляет собой именную ценную бумагу, которая не имеет номинальной стоимости, а лишь уточняет долю инвестора в ипотечном покрытии.

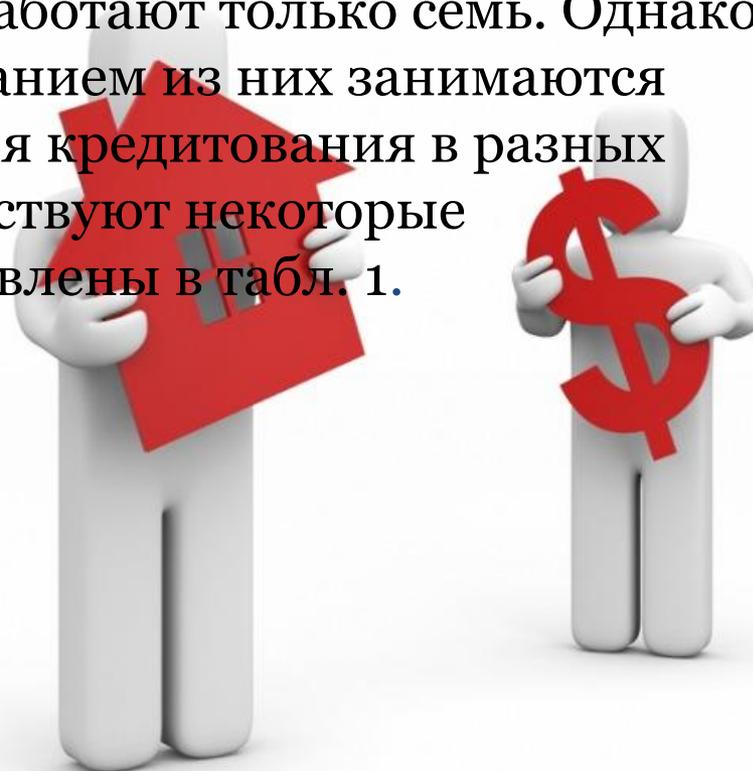
Объем ипотечных выдач в России

В России в 2019 году рынку не удалось достичь рекордных значений 2018-го: банками было выдано почти 1,3 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2,8 трлн рублей, что меньше показателей 2018-го на 14 % в количественном и на 5 % в денежном выражении



Состояние рынка ипотечных кредитов в Оренбургской области

Рынок ипотеки в Оренбурге и области в настоящее время представлен семнадцатью банками, из которых на рынке кредитования нового жилья работают только семь. Однако активно ипотечным кредитованием из них занимаются далеко не все. В целом, условия кредитования в разных рамках подобны, однако существуют некоторые особенности, которые представлены в табл. 1.



Условия банковского кредитования в Оренбургской области

№ п/п	Банк	Ставки, %	Срок кредитования	Сумма первоначального взноса	Подтверждение дохода	Комиссия, доп. расходы
1	Банк Москвы	10-12 валюта, 1,9-15 руб.	От 1 до 25 лет	От 0%	2НДФЛ/форма банка	
2	ВТБ 24	12,5-14 руб. 10-12 валюта	От 5 до 25	5-15%	2НДФЛ/форма банка	
3	Сбербанк	12,3-15,5 Валюта 11,8-15 руб.	До 20 лет	От 10%	По форме банка	*
4	Банк «Оренбург»	12,2-14,5 руб.	10,20 лет	20%	2НДФЛ/форма банка	1180+1% единовременно от суммы кредита; 0,2% от недовнесенной суммы
5	Газпромбанк	10,5-12,9 валюта 12-16 руб.	До 20 лет	От 10%	2НДФЛ/форма банка	*

Заключение

В соответствии с целью и задачами, поставл можно сказать, что сегодня ипотечный рынок в России набирает обороты. Государство реализует поддержку ипотечного кредитования в Российской Федерации. Рост объемов ипотечного кредитования объясняется влиянием нескольких факторов: улучшение основных экономических показателей, снижение рисков и общая стабилизация рынка, повышение доходов российских граждан.

На этом мое выступление закончено. Благодарю за внимание!



Спасибо за внимание!

