

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**( Н И У « Б е л Г У » )**

**ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ**

**КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ**

**Кредитная политика банка в сфере ипотечного кредитования**

Магистерская диссертация  
обучающегося по направлению подготовки 38.04.08 Финансы и кредит  
магистерская программа Банки и банковская деятельность  
заочной формы обучения, группы 06001571  
Гретченко Елены Сергеевны

Научный руководитель  
к.э.н., доцент кафедры  
финансов, инвестиций и  
инноваций  
Гулько А.А.

Рецензент  
заместитель руководителя  
дополнительного офиса  
ПАО Сбербанк 8592/300  
Кривошеева Е.М

БЕЛГОРОД 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
1.1. Современные экономические подходы к трактовке понятия «кредитная политика».....	8
1.2. Ипотечное кредитование как направление кредитной политики коммерческого банка.....	13
1.3. Организационно-правовые основы механизма банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	24
1.4. Сравнительный анализ зарубежных и российской моделей ипотечного кредитования.....	30
ГЛАВА 2. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ ПАО СБЕРБАНК)	
2.1. Современное состояние и основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России.....	38
2.2. Анализ технологий ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.....	45
2.3. Оценка качества портфеля ипотечных кредитов банка.....	55
ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ БАНКОВ НА ОСНОВЕ РАЗВИТИЯ ИХ ТЕХНОЛОГИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
3.1. Основные направления трансформации системы ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	61
3.2. Развитие технологий ипотечного кредитования отечественных банков.....	68
3.3. Совершенствование кредитной политики ПАО Сбербанк в сегменте ипотечного кредитования.....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	79
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	90

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В современной экономике важность института ипотечного кредитования предопределяется его первостепенным значением в возможности решения проблемы обеспечения граждан жильем. К тому же ипотека содержит в себе огромный потенциал развития экономики, способствует повышению стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны в целом.

Жилищная проблема в России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, определяет необходимость совершенствования жилищного законодательства и механизмов обеспечения стабилизации социально-экономического положения в стране.

Основная задача в вопросах ипотечного жилищного кредитования – решение проблем несбалансированности рынка, обоснованных макроэкономической конъюнктурой, динамикой уровня доходов населения и их дифференциацией, а также региональными и местными социально-экономическими условиями. Все это свидетельствует о необходимости создания надежной институциональной основы ипотечного жилищного кредитования в целях сохранения финансовой стабильности и расширения возможности приобретения жилья гражданами на первичном и вторичном рынках.

Таким образом, выбор темы работы обусловлен как недостаточной теоретической и методической разработанностью проблем оптимизации кредитной политики коммерческого банка, работающего на рынке ипотечного кредитования, применительно к условиям растущего российского рынка, так и востребованностью практикой научных разработок в сфере формирования конкурентных отношений на ипотечном рынке России в связи с его большой экономической и социальной значимостью.

**Степень научной разработанности проблемы.** Проблемы развития ипотечного кредитования рассматривались в трудах Л.А. Гузикова, М. Стерник, А.В. Власова, С.А. Литвиновой, С.Ю. Новаковой, М.М. Орловой, В.Р. Тугушевой, Э.М. Сайндояни др. Современной проблематике ипотечного жилищного кредитования свои труды посвящают зарубежные ученые: М. Хальтер, Э. Дэвидсон, Э. Сандерс, Л. Вольф. Однако проведенный анализ имеющихся точек зрения показал, что в зависимости от временного интервала, экономических условий, объектов и поставленных целей исследований, эти понятия трактуются российскими учеными неоднозначно, разнопланово, а порой и противоречиво.

**Целью диссертационного исследования** является разработка и научное обоснование теоретических положений и практических рекомендаций по совершенствованию кредитной политики коммерческого банка на основе развития его технологий ипотечного кредитования

Достижение поставленной цели предопределило необходимость решения следующих **задач**:

1. Раскрыть сущность и содержание кредитной политики коммерческого банка на рынке ипотечного жилищного кредитования; выявить современные подходы к трактовке понятия «кредитная политика».
2. Определить сущность ипотечного кредитования как направления кредитной политики коммерческого банка, изучить организационно-правовые основы механизма ипотечного кредитования в Российской Федерации.
3. Провести сравнительный анализ зарубежных и российской моделей ипотечного кредитования.
4. Проанализировать уровень развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, оценить перспективы его дальнейшего развития.

5. Определить основные направления совершенствования кредитной политики отечественных банков на основе развития их технологий ипотечного кредитования.

**Объектом исследования** выступает кредитная политика в сфере ипотечного кредитования.

**Предметом исследования** являются экономические отношения, складывающиеся между кредитными организациями и остальными участниками рынка ипотечного жилищного кредитования в процессе формирования и реализации кредитной политики коммерческого банка на данном рынке.

**Теоретической и методологической основой** диссертационного исследования являются работы ведущих зарубежных и российских специалистов в области кредитной политики, системы управления рисками, а также ипотечного кредитования.

В целях исследования применялись общенаучные методы: диалектической логики, синтез и сравнительный анализ экономической, нормативной и статистической информации, методы эмпирического исследования (наблюдение, сравнение, эксперимент), дедукция и индукция, абстрагирование.

**Информационной базой** исследования выступают фундаментальные и прикладные работы зарубежных и отечественных ученых, нормативно-правовые акты Российской Федерации, нормативные документы Банка России, информационные материалы Ассоциации ипотечных банков, официальная статистическая информация Госкомстата РФ, Банка России.

**Научная новизна** проведенного исследования заключается в разработке и обосновании основ формирования кредитной политики коммерческого банка на рынке ипотечного кредитования.

Выполненное диссертационное исследование содержит решение важной для банков задачи разработки основ формирования и реализации кредитной политики коммерческого банка на рынке ипотечного

кредитования. Основные идеи диссертации, ее выводы и рекомендации определены с учетом возможностей их практической реализации.

**Теоретическая значимость** работы состоит в развитии теоретических положений в части рынка ипотечного кредитования как относительно обособленного сегмента финансового рынка и среды, в которой работают банки и уточнении подходов к выделению и классификации рисков ипотечного кредитования. Выдвигаемые в диссертации теоретические положения о сущности и содержании кредитной политики банка и ее элементах могут использоваться научными и практическими работниками при решении вопросов организации внешнего и внутреннего управления деятельностью кредитных организаций, осуществляющих ипотечные операции.

**Практическая значимость** выполненного исследования определяется актуальностью поставленных цели и задач и заключается в возможности использования сформулированных выводов и предложений в банковской практике при разработке и реализации мероприятий по повышению качества кредитной политики коммерческого банка в сфере ипотечного кредитования.

**Структура и объем работы.** Магистерская диссертация состоит из введения, основной части, включающей три главы, заключения и списка литературы, содержащего 80 источников.

Во введении обоснована актуальность темы, определены цель, задачи исследования, его научная новизна и практическая значимость.

В первой главе работы предметом теоретического исследования выступают экономические отношения, складывающиеся между кредитными организациями и остальными участниками рынка ипотечного жилищного кредитования.

Вторая глава является аналитическим разделом магистерской работы, в котором дается оценка ипотечного кредитования отечественных банков.

В заключении обобщены результаты диссертационного исследования, сформулированы выводы и предложения.

Работа изложена на 90 страницах текста. Расчеты оформлялись в виде таблиц, общее количество которых составило 8; в работе представлены рисунки 7 шт.; делались ссылки на приложения (3 шт.).

**Публикации.** По теме диссертации опубликовано 2 печатные работы:

- «Современное состояние и основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России»(Белгород, декабрь 2017 года);
- «Цифровые технологии в ипотеке как одно из приоритетных направлений развития ипотечного кредитования»(Белгород, декабрь 2017 года).

## ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 1.1. Современные экономические подходы к трактовке понятия «кредитная политика»

Кредитная политика государства, в том числе и России - это система денежно-кредитных мероприятий, используемых государством для достижения определённых экономических целей и представляющая собой один из элементов общехозяйственной политики государства.

Кредитная политика – это развитие компании, организации в сфере кредитования. С помощью кредитной политики можно качественно организовывать работу компании, при этом ориентируясь на основную стратегию ее развития не нарушая ее. С помощью кредитной политики можно определить задачи и приоритеты компании в области кредитования, а так же механизм их реализации и порядок действий [48, 10-11].

Кредитная политика должна не просто определять цель предоставления кредитов, она должна содержать четкий механизм реализации данной цели, а так же иметь документально оформленную инструкцию.

Разработкой и различными усовершенствованиями кредитной политики занимаются руководители компании, вице-президенты либо же отдельно созданный отдел по предоставлению кредитов.

Целью их работы является разработка:

- критериев, которые должны обязательно выполняться работниками компании;
- плана действий, которым руководствуются работники при принятии стратегического решения;
- стандартов контроля качества кредитной политики предприятия.



Таким образом, кредитная политика – это своего рода объединение стратегии и тактики в одно целое, то есть объединение принципов, целей компании и методов их реализации [51,5-6].

В странах с рыночной экономикой (а Россия сегодня относится уже к ним) кредитная политика государства направлена в основном на смягчение экономических спадов и подъемов, присущих вообще капиталистической экономике, основанной на определенной хаотичности развития. Кредитная политика по замыслам должна ослаблять периодически возникающие кризисы перепроизводства, ограничивать инфляцию, обеспечить равновесие платёжного баланса, стимулировать спрос и так далее. Государственные банки, на которые возложено определение курса валюты и практическое проведение в жизнь кредитной политики государства, стремятся в первую очередь воздействовать на величину и структуру кредитных операций всей банковской системы, участвующей в экономических процессах страны, влияя этим на динамику инвестирования капиталов, цен, занятость населения, внешнюю и внутреннюю торговлю и многое иное. При этом действия центральных банков, как правило, определяются интересами господствующих групп финансовых и производственных монополий и направлены на обеспечение улучшения общих условий функционирования капиталистической экономики в первую очередь в интересах этих групп. Самым распространённым методом кредитной политики в странах с рыночной экономикой является изменение учётной ставки центрального банка, а также уровень операций на открытом рынке (покупка и продажа центральным банком некоторых видов ценных бумаг) и варьирование норм обязательных резервов коммерческих банков страны [40,20-23].

Например, в периоды вялой хозяйственной деятельности предприятий внутри государства, пониженного потребительского спроса и экономических кризисов проводится политика так называемой кредитной экспансии для стимулирования потребительского и инвестиционного спроса в стране. Для этого центральный банк государства увеличивает суммы

денежных резервов коммерческих банков с целью расширения общего объёма кредитных операций всей банковской системы. При этом, непременно, значительно снижается учётная ставка процента государственного банка (ставка процента под который центральный банк кредитует коммерческие банки), следом снижаются нормы обязательных минимальных резервов в коммерческих банках. Как дополнение к этим действиям Центральный банк еще переходит и к дополнительной скупке на рынке ценных бумаг. Все эти меры, как правило, побуждают коммерческие банки активизировать свою кредитную деятельность, прежде всего снижением стоимости выдаваемых ссуд как коммерческим предприятиям, так и потребителям. В результате этого на общий рынок поступает больше денег, способствующих активизации общего спроса и производства.

Увы, как показывает нам новая экономическая теория и многолетний опыт такой кредитной политики в капиталистических странах Запада и США, этот метод несет в себе, с одной стороны ограниченность действия и недостаточную эффективность, особенно как стимуляторов экономического роста. А с другой стороны, как правило, несет за собой последующий (посткредитный) спад как в инвестициях, так и потреблении, поскольку наступает пора возвратов полученных займов, как производством, так и потребителями. Наступление периода возвратности, особенно, если общее кредитование было значительным вызывает, чаще всего, «экономическую ямку» в процессе развития государства. Чем выше был уровень кредитования накануне, тем глубже будет эта ямка, способная вызвать кризис, что собственно и происходило и происходит периодически ныне на Западе и в США. Именно неумная Кредитная политика и приводит, чаще всего, к кризисам. К сожалению, и Россия сегодня пытается наступать на эти грабли, когда значительно снижает учетную ставку Центрального банка. Уже сегодня, в России наступила большая пора тяжелой возвратности и невозвратности кредитов, которая значительно тормозит развитие экономики России. И чем более и далее Россия будет пытаться

стимулировать рост потребления и производства «дешевыми кредитами», тем быстрее наступит и внутренний кризис в экономике России. Уже сегодня идет значительный рост на «вторичном рынке», разумеется в ущерб первичному.

Функции кредитной политики:

1. общие (универсальные, которые подходят всем элементам кредитования);
2. специфические (с помощью которых можно отличить один элемент кредитования от другого) [10,20-22].

К общим функциям кредитной политики можно отнести:

- коммерческую функцию – с помощью данной функции компания имеет возможность получения прибыли от реализации своих целей;
- стимулирующую функцию – эта функция способствует стимулированию денежных средств, которые являются временно свободными, а также способствует верному их использованию;
- контрольную функцию – с помощью кредитной политики можно проконтролировать, как используются кредитные денежные средства;
- специфическую функцию – с помощью данной функции можно достигнуть цели предприятия, которые определены кредитной политикой.

К факторам кредитной политики учреждения относятся:

1. макрофакторы – с помощью этих факторов можно полностью сформировать кредитную политику предприятия. К ним относятся:
  - ситуация сложившаяся в стране на макроэкономическом уровне в целом;
  - возможности и экономические ресурсы страны;
  - контроль за кредитованием на уровне законодательства.
2. Микрофакторы – имеют воздействие на кредитную политику предприятия. К ним можно отнести:
  - высокий уровень квалификации работников предприятия;
  - наличие документально заверенных методических пособий для слаженной и правильной работы персонала.

На опыте европейских стран можно выделить основные составляющие кредитной политики:

- общие цели предприятия касательно кредитования;
- создать отдел по работе с кредитными операциями;
- планирование работы персонала учреждения на каждом этапе договора касательно кредитования;
- обеспечение контроля за процессом кредитования [27,54-56].

В России вопрос кредитной политики является достаточно серьезным. Так как большинство компаний страны к процессу формирования кредитной политики относятся поверхностно. Они определяют общие цели, но не имеют собственной методики их реализации.

Компании при формировании кредитной политики должны четко понимать, на что акцентировать внимание и направлять свою работу в сфере кредитования, а именно:

- работать только с теми клиентами, которые могут гарантировать стабильный доход компании;
- знания рабочего персонала компании должны быть только высокого уровня;
- направлять все силы работников и компании к созданию кредитных отношений с клиентом на достойном и достаточно долгом сроке;
- понимание персоналом, что работа компании, а в частности кредитного отдела, должна основываться на двух критериях: надежность и высокий уровень дохода.

Если же кредитная политика в компании организована толково, то существуют следующие положительные моменты:

- все сотрудники отдела отчетливо понимают, кто и за что отвечает и могут точно и в срок выполнять работу;
- в каждой компании существует определенная стратегия работы в той или иной ситуации (обычно их несколько), и если работа организована слаженно, то сотрудники знают по какому плану они в данный момент работают;

- если же кредитная политика компании продумана, то уменьшаются временные затраты, а так же уменьшаются денежные затраты;
- так как существуют определенные требования к работе, соответственно существуют и требования к высоким знаниям сотрудников [30,82-84].

Выработанная кредитная политика банка – это общие основные направления деятельности. Дальнейшая ее реализация состоит в том, чтобы были составлены соответствующие инструкции и другие документы, регламентирующие проведение тех или иных операций, определяющие критерии оценки клиентов и этапы взаимодействия с ними.

Кредитная политика не является чем-то раз и навсегда определенным в банке. Она должна пересматриваться в зависимости от меняющихся экономических условий.

## 1.2. Ипотечное кредитование как направление кредитной политики коммерческого банка

С помощью кредитной политики удастся четче организовать процесс выдачи займов, определить его основные принципы, взять на вооружение максимально эффективные методы и средства реализации, обозначить ключевые приоритеты и стратегические задачи.

В качестве одной из главных целей кредитной политики выступает высокодоходное размещение пассивов (в том числе привлеченных вкладов и депозитов) банка в кредитные продукты при одновременном поддержании определенного уровня качества кредитного портфеля банка. На качество кредитного портфеля оказывает влияние текущий уровень проблемной и просроченной ссудной задолженности [60,24-26].

Кредитная политика банка, как правило, содержит обязательные требования к заемщику банка. Данные требования предъявляются на этапе рассмотрения заявления на получения краткосрочного или долгосрочного

кредита (банковской гарантии / вопроса о пролонгации кредита). Требования, к примеру, могут включать в себя минимально допустимую степень финансовой устойчивости потенциального заемщика (требования к уровню кредитоспособности), достаточность собственного капитала заемщика, ограничения максимальной доли заемных средств в активах и выручке заемщика, и тому подобное. Могут быть обозначены предпочтения по видам деятельности потенциальных заемщиков банка.

Среди основных направлений кредитной политики коммерческих банков хочется выделить такой термин как выработанная политика. Процесс ее реализации заключается в разработке документов и инструкций, с помощью которых определяются этапы взаимодействия с клиентами и критерии их оценки, особенности регламентирования основных операций, а также другие, не менее важные моменты. Главной особенностью кредитной политики любого банка справедливо считается ее непостоянный характер. Принятые положения подлежат регулярному пересмотру и доработке в зависимости от изменения экономической ситуации в государстве.

Кредитная политика коммерческого банка на рынке ипотечного кредитования – это определение стратегического направления действий коммерческого банка в области установления приоритетов на рынке; разработки, реализации и совершенствования процедур кредитования, формирования взаимовыгодных отношений с контрагентами (страховыми, оценочными, риэлтерскими, строительными компаниями, кредитными организациями и т.п.); разработки и совершенствования инструментов ипотечного кредитования, механизмов привлечения долгосрочных ресурсов и системы управления рисками.

Кредитная политика на рынке ипотечного жилищного кредитования должна:

1. Формироваться под воздействием «реактивных факторов».
2. Быть максимально адаптивной к условиям внешней среды.
3. Разрабатываться и реализовываться в соответствии с единой банковской политикой и ее основными элементами.

4. Быть нацеленной на повышение качества обслуживания клиентов, расширения линейки ипотечных продуктов, повышения их доступности, при сохранении приемлемого для банка уровня доходности.
5. Разрабатываться с учетом оценки качества кредитного портфеля, ресурсной базы банка и уровня квалификации персонала и т.п.
6. Органично вписываться в систему управления коммерческим банком, являясь её неотъемлемой частью, которая формируется на этапе планирования и постоянно корректируется в процессе деятельности банка [53,49-52].

Сущность кредитной политики банка состоит в обеспечении безопасности, надежности и прибыльности кредитных операций, иными словами в поиске приемлемого сочетания риска и доходности в кратко- и долгосрочной перспективе.

Кредитованием физических лиц занимаются все финансовые учреждения, получившие разрешение на выполнение кредитных операций. Учитывая кредитную политику конкретного банка, финансовые аналитики рассчитывают доходные программы, предлагаемые клиентам в качестве кредитных продуктов. Кредитная политика в отношении физических лиц включает специализированные долгосрочные предложения (ипотека, автокредиты), индивидуальные кредиты (целевые, льготные), открытие краткосрочных кредитных линий в рамках финансовых возможностей клиентов (кредитные карты).

Кредитной политикой вводят ограничения для заемщиков по возрасту, наличию постоянного дохода и стажа работы, прочим критериям. При оценке фактора платежеспособности проводят анализ кредитной истории, также учитывают наличие денежных остатков на счетах клиентов на конец месяца [47,54].

Ипотечное кредитование является важным фактором стимулирования экономического развития, современным финансовым методом, эффективное

использование которого обеспечит увеличение поступлений инвестиций в экономику России. Как показывает зарубежный опыт, оно способствует объединению рынков недвижимости, финансовых услуг, фондового рынка и ряда смежных рынков, реформы в промышленном и аграрном секторах экономики.

Сущность ипотечного кредитования основывается на обеспеченности ее залога – ипотеки. Имущественный залог (ипотека) – это сложный юридический и экономический инструмент, обеспечивающий развитие ипотечного кредитования. В научной литературе и организационно-хозяйственной практике часто встречается понимание ипотеки в широком и узком смыслах: в широком – обычно как совокупность каких-либо определенных экономических и организационно-правовых отношений, например, связанных с получением и обслуживанием ипотечного кредита; в узком смысле слова – как залога, ссуды, долга или же особой формы долгосрочного кредитования.

Ипотека дает возможность предпринимателю увеличить долю производительно используемого свободного капитала, землевладельцам – приобретать дополнительные участки земли, увеличивать капитальные затраты на возведение современных производственных построек и т. п., физическому лицу улучшать свои жилищные условия: покупать новое или дополнительное жилье [44, 58-61].

Система ипотечного кредитования занимает особое место в экономике государства. Необходимо отметить, что в настоящее время ипотека в большинстве развитых стран не только относится к основной форме улучшения жилищных условий, но и оказывает значительное воздействие на экономическую ситуацию в стране [38, 164].

Как любая система ипотечное жилищное кредитование, обладает некоторыми характерными особенностями: функциями и принципами. Функции ипотечного кредитования можно сформулировать следующим образом (таблица 1.1) [10,38]



## Классификация функций ипотечного кредитования

Функция	Характеристика
Функция стимулирования	Ипотечные кредиты повышают платежеспособный спрос на рынке недвижимости и средств производства
Функция перераспределения капиталов	Обеспечивает перелив денежных средств из финансовой сферы и сбережений населения в реальную региональную экономику – строительство жилья, производство товаров и услуг т.п.
Функция экономии издержек обращения	Увеличение скорости оборачиваемости капитала ведет к экономии общих издержек обращения
Функция финансового леввериджа	Использование заемных ресурсов генерирует и повышает доходность собственного капитала (инвестиции)
Мультипликативная функция	Создание условий для – мультипликации фиктивного капитала на базе оборота закладных, облигаций и иных ценных бумаг с ипотечным залоговым покрытием, а также вторичного рынка ипотечных кредитов; – ускорения темпа роста во взаимосвязанных производствах, например, мебели, лакокрасочной продукции, металла, электрооборудования, транспорт- ной и другой инфраструктуры; – денежного мультипликатора (при выдаче кредитов, банк становится источником ресурсов для другого банка, выдающего другой кредит этими средствами); – мультипликатора доходов (увеличение инвестиционного потребления вызывает рост доходов); – мультипликатора налогов (каждый денежный оборот воспроизводит новые налоги);
Экономическая функция	Разрешение противоречий между потребительскими стандартами населения (ожиданиями) и их текущими доходами и сбережениями, повышение платежеспособного спроса населения, увеличения темпов экономического роста
Инвестиционная функция	Инвестируемые средства дают возможность развития и роста строительной индустрии и связанными с ней отраслями (производство стройматериалов, мебели и т.п.); создание дополнительных рабочих мест. Ипотечное кредитование – ведущая основа роста валового внутреннего продукта

Необходимо выделить, что ипотечный кредит характеризуется высокой зависимостью от наличия достаточных объемов финансовых ресурсов долгосрочного характера. Поэтому уместно утверждать, что совокупность отношений по их формированию выступает ключевым элементом ипотечного кредита. При этом преобладающая роль отводится процессу рефинансирования ипотечных кредитов. В силу вышесказанного можно выделить еще одну специфическую функцию ипотечного кредита – рефинансирование. При этом ценные бумаги (облигации) обеспечены недвижимым имуществом, являются достаточно ликвидным инструментом, позволяющим получать постоянный и стабильный доход, поэтому ипотека является наиболее привлекательной для банков разновидностью обеспечения кредита, поскольку в качестве предмета залога выступает недвижимое имущество [19, с.178].

По своей сути понятие «ипотека» близко к понятию «залог». Залог же в свою очередь служит средством обеспечения исполнения обязательств должника перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы займодатель может компенсировать неоплаченные средства за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества.

Возможно выделить следующие отличительные особенности ипотеки:

- нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора;
- оставление предмета залога у залогодержателя;
- связь ипотеки зданий и сооружений с возможностью использовать земельные участки, на которых они находятся;
- большие, чем при обычных договорах залога, сроки и объемы обязательств [13,145].

При анализе ипотечного кредитования следует уделить особое внимание вопросу развития ипотечного рынка. Представление ипотечного рынка учеными и практиками осуществляется с различных точек зрения. Ипотечный рынок представляет собой отношения кредиторов и заемщиков, стремящихся в обмене реализовать свои экономические интересы [45, 65].

## Принципы ипотечного кредитования

Принцип	Характеристика
Срочность	Форма отражения возвратности. Кредит должен быть возвращен в строго определенный срок. Соблюдение принципа срочности обеспечивает постоянное воспроизводство денежных средств, соблюдение ликвидности и повышения надежности кредитной организации.
Возвратность	Ипотечный кредит должен быть возвращен заемщиком после его использования. Без возвратности кредит не может существовать. Экономической основой возврата ссуд является непрерывность кругооборота средств и их наличие к сроку, определенному условиями кредитного договора. Возвратность, по мнению М. А. Песселя, - это больше, чем принцип, это – неотъемлемый атрибут кредита, и гарантией возврата должны быть честность заемщика, его способность обеспечить ресурсы для возврата долга и накопления доходов [37, с.28].
Платность	Плата за временное пользование денежными средствами, предоставленными банком в распоряжение заемщика. Данный принцип реализуется через банковский процент. Ставка процента – это цена ипотечного кредита. Платность кредита обеспечивает покрытие затрат банка, связанных с уплатой процентов за привлеченные в депозиты средства кредиторов, затрат на административно-управленческие расходы, прочих операционных расходов и норму прибыли
Дифференцированность	Предполагает неоднозначный подход к принятию решения о выдаче ипотечного кредита заемщику. При принятии данного решения учитывается кредитная история клиента, его платеже- и кредитоспособность, обеспечение кредита и другие факторы.
Целевое использование	Ипотечный кредит выдается для конкретной цели. Кредитующий банк не допускает использование ипотечного кредита на иные, не предусмотренные кредитным договором цели
Обеспеченность	Необходимость защиты имущественных интересов кредитора при возможном нарушении со стороны заемщика принятых на себя обязательств. Обеспеченность – это гарантия возврата ссуды в определенный срок. Обеспеченность означает наличие у заемщика юридически оформленных обязательств, например, договора залога жилой недвижимости.

Рынок ипотечного кредитования – это система финансово-экономических отношений, которая включает:

- выдачу долгосрочных кредитов под залог недвижимого имущества;
- продажу ипотечных кредитов путем уступки прав по закладным; – эмиссию и обращение ценных бумаг с ипотечным покрытием (облигации и ипотечные сертификаты участия);
- куплю-продажу недвижимого имущества [42,165].

Таким образом, исследовав сущность ипотечного кредитования, приходим к выводу, что ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для государства в период выхода из экономического кризиса.

Функционирование ипотеки обусловлено наличием объектов и субъектов ипотечной схемы.

Объектами ипотечного кредитования являются:

- земельные участки;
- жилые помещения, то есть квартиры, дома, коттеджи, дачи, здания и сооружения предприятий, занятых в социальной сфере;
- офисные помещения, торговые центры, отдельные магазины, рестораны и другие объекты сервисного обслуживания коммерческой деятельности;
- производственные помещения - склады, заводские здания и научно-исследовательские институты, объекты энергетики, гаражи и другие помещения производственного назначения.

Субъекты в свою очередь могут подразделяться на основных и второстепенных (вспомогательных).

К основным субъектам ипотечной схемы относятся:

- Заемщик- лицо, берущее кредит под залог жилой или коммерческой недвижимости. Для получения ипотечного кредита необходимо обладать средствами в объеме не менее 20-30 процентов от стоимости объекта

недвижимости и иметь доходы, позволяющие в течение всего срока выплачивать равными ежемесячными платежами основной долг и проценты по нему.

- Кредитор (банк)- организация, которая после анализа кредитоспособности заемщика, заключает с ним кредитный договор и ведет учет его задолженности. Необходимым условием выдачи ипотечного кредита является внесение заемщиком первоначального взноса. Обязательства заемщика могут быть оформлены в виде именной ценной бумаги - закладной, права на которую банк вправе переуступить.

- Ипотечное агентство- является основным элементом самофинансируемой системы ипотечного кредитования. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Средства от продажи ценных бумаг идут на выдачу новых кредитов, таким образом, создается система рефинансирования ипотечных кредитов [38,150].

В задачи агентства входит:

- выкуп у кредиторов закладных или прав требования по ипотечным кредитам;

- формирование первичных ипотечных активов;

- эмиссия и размещение ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках;

- Инвесторы -которые вкладывают средства в ипотечные кредиты (не обязательно банк, выдавший ссуды).

- Правительство - позволяет банкам эффективно заниматься ипотечным кредитованием без неоправданных рисков.

Вспомогательные участники ипотечной схемы следующие:

Риэлтерская компания- профессиональный посредник на рынке недвижимости, оказывающий услуги по поиску объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

Оценочная компания - необходима для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

Страховая компания - выполняет функции по снижению рисков для инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования:

- страхование риска повреждения и уничтожения объекта;
- страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки
- страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика;

Расходы по ежегодному страхованию несет заемщик.

Ипотечный брокер – посредник между банком и заемщиком, специализирующийся на заключении ипотечных сделок [33, с. 59].

Государственный регистратор - орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.

Органы опеки и попечительства - обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью [30,115].

Задача банка, то есть кредитора, заключается в максимизации прибыли и дивидендов своих акционеров. Таким образом, целями банка при ипотечном кредитовании являются максимизация доходности активных операций и ограничение рисков, и обеспечение возвратности ссудного капитала [29, 120].

Инвестор также стремится получить наибольшую прибыль, вкладывая свои средства в закладные или ценные бумаги, обеспеченные закладными. Таким образом, целью инвестора при использовании механизма залогового кредитования, является максимизация прибыли капитала, вкладываемого в закладные или ценные бумаги.

Одним из субъектов кредитования является правительство. Собственными же целями правительства на рынке ипотечных кредитов

являются: капитализация недвижимого имущества и обеспечение его обороноспособности; неинфляционная поддержка сферы материального производства; уменьшение разрыва между производительным и финансовым капиталом; пополнение доходной части бюджета и обслуживание внутреннего долга; создание условий для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования.

Таблица 1.3

### Классификация ипотечных кредитов

Признак	Вид ипотечного кредита
I. Тип кредитора	1.1. банковские 1.2. небанковские
II. Наличие государственных субсидий	2.1. субсидируемые государством 2.2. не субсидируемые кредиты
III. Форма кредитования	3.1. в денежной форме 3.2. в форме ипотечных долговых обязательств
IV. Срок (в континентальной Европе)	4.1. краткосрочные – до 1 года 4.2. среднесрочные – 1-3 лет 4.3. долгосрочные – 5-25 лет
V. Схема погашения кредита	5.1. постепенное погашение 5.2. единовременное погашение согласно особым условиям
VI. Вид процентной ставки	6.1. кредит по фиксир. процентной ставке 6.2. кредит с перем. процентной ставкой 6.3. кредит с сочетанием фикс. и регулируемой процентной ставкой
VII. Вид обеспечения	7.1. под залог жилья 7.2. под залог застраиваемого земельного участка 7.3. под залог коммерческой недвижимости
VIII. Цель заемщика	8.1. кредит на приобретение недвижимости 8.2. кредит на строительство недвижимости
IX. Субъект кредитования	9.1. кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям 9.2. кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу недвижимости

Рассмотрим основные особенности ипотеки.

Во-первых, ипотечный кредит представляет собой ссуду под строго определенный залог. В отличие от него, банковская ссуда может и не обеспечиваться залогом. В случае неуплаты займа заложенная недвижимость продается, и из вырученной суммы погашается задолженность кредитору. Тот факт, что залогом выступает недвижимость, существенно облегчает

залогодержателю контроль за сохранностью предмета залога, однако усложняет реализацию залога в случае непогашения кредита, так как недвижимость не относится к высоколиквидным активам.

Во-вторых, большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение. Они используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки как жилых, так и производственных помещений, а также освоения земельных участков. В странах с развитой рыночной экономикой наибольшее распространение получили жилищные ипотечные кредиты.

В-третьих, ипотечные кредиты предоставляются на длительный срок, обычно на 10-30 лет, что позволяет уменьшить размер ежемесячных выплат, так как погашение кредита растягивается по времени [44, 151].

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам (табл.1.3)

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Ипотечное кредитование, бесспорно, - перспективное направление банковской деятельности. Ипотечный банк является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом. Поэтому, чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом [29,169].

### 1.3. Организационно-правовые основы механизма банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации

Основная задача государства в становлении системы ипотечного кредитования – создание законодательной базы и нормативное



регулирование процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Государство определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования данной системы, создает механизмы социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

Состояние и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в решающей степени зависят от макроэкономических условий. Стабилизация общеэкономической ситуации и обеспечение экономического роста, включая рост реальных доходов населения, снижение темпов инфляции и, соответственно, размера процентных ставок до приемлемого уровня являются минимально необходимыми условиями для успешного функционирования системы ипотечного жилищного кредитования.

Государственное стимулирование ипотечного кредитования должно развиваться по следующим направлениям:

- совершенствование правовой основы и нормативной базы для осуществления ипотечного кредитования;
- осуществление мер по снижению рисков, связанных с долгосрочным кредитованием, чтобы повысить прибыльность и привлекательность подобного кредитования для банков;
- создание общенациональной системы ипотечного кредитования, которая включала бы функции вторичного рынка ипотечных займов, выданных кредитными организациями, для поддержания уровня ликвидности этих организаций, обеспечения и эффективного распределения кредитных ресурсов;
- принятие дополнительных мер по поощрению участия банков в ипотечном кредитовании, например, по привлечению банков к управлению средствами

безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам на строительство и приобретение жилья;

- оказание помощи семьям со средними и низкими доходами в приобретении жилья за счет предоставления им субсидий на оплату первоначального взноса при использовании ими ипотечного кредита на приобретение жилья;
- поощрение предприятий и организаций, имеющих долгосрочные ресурсы, вкладывать свои средства в ценные бумаги, обеспеченные ценными кредитами [35,174].

Основными положениями, определяющими нормативно-правовую базу ипотечного кредитования в Российской Федерации, являются:

- Конституция Российской Федерации от 12.12.1993г. (в ред. от т 21.07.2014 N 11-ФКЗ);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (в ред. от 31.01.2016 N 7-ФЗ);
- Федеральный закон РФ "О залоге" от 29.05.1992г № 2872-1 с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2013 г.;
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015г. № 286-ФЗ);
- Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11 ноября 2003 № 152-ФЗ (ред. От 30.12.2015г. № 461-ФЗ);
- Федеральный закон от 20 августа 2004 г. №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (ред. от 25.06.2012) устанавливает правовые, организационные, экономические и социальные основы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;
- Федеральный закон №215-ФЗ от 22 декабря 2004 «О жилищных накопительных кооперативах» (в редакции от 30.11.2011) определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан - своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в

целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан - членов жилищных накопительных кооперативов;

- Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» (в редакции от 05.04.2013) [3];

- Федеральный закон №218-ФЗ от 30 декабря 2004 «О кредитных историях» (в редакции от 03.12.2011) статьёй 5, п. 3 устанавливает обязательным предоставление банками кредитных историй заемщиков с их письменного согласия. Согласно статье 13 центральный каталог кредитных историй создается Банком России;

- Федеральный закон №190-ФЗ от 18 июля 2009 «О кредитной кооперации» (ред. от 30.11.2011) определяет правовые, экономические и организационные основы создания и деятельности кредитных потребительских кооперативов различных видов и уровней, союзов (ассоциаций) и иных объединений кредитных потребительских кооперативов;

- Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. От 08.05.2002г.) " О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями и др.

Согласно Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" по договору об ипотеке одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными законом [4].

Предметом ипотеки могут быть земельные участки, предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности. Жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных

комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Законом установлено, что договор об ипотеке должен нотариально удостоверяться и подлежать государственной регистрации. Несоблюдение этих правил влечет его недействительность. Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. После государственной регистрации ипотеки органом регистрации первоначальному залогодержателю выдается закладная. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Закон предусматривает возможность обращения закладных. Залогодержатель вправе передать свои права другому лицу. Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору. При этом уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству). Кроме того, предусматривается возможность залога закладной как с передачей ее другому лицу (залогодержателю закладной), так и без ее передачи в обеспечение обязательства по кредитному договору (или иного обязательства) [4].

Таким образом, Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" ввел в гражданский и коммерческий оборот новый вид ценных бумаг – закладные. Более того, в Распоряжении Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг установлено, что закладные могут использоваться в качестве базового актива с целью выпуска их собственником или доверительным управляющим иных ценных бумаг в

порядке и на условиях, которые устанавливались Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.

Что касается Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах", его цель – способствовать развитию системы ипотечного кредитования, законодательно установить инструменты привлечения денежных средств для ипотеки – ипотечные специализированные ценные бумаги. Эти бумаги позволят получить заемщикам доступ к долгосрочным финансовым ресурсам, а благодаря надежности этих бумаг (основанной на залоге недвижимости) выплачивать достаточно низкие проценты по сравнению с банковским процентом [7].

Закон обеспечивает надежные принципы функционирования системы ипотечных ценных бумаг, отвечающей современным требованиям. Тем не менее, полагаю, что сложность конструкции не позволяет рассчитывать на ускоренное развитие рынка ипотечных сертификатов участия. Вполне вероятно, в ближайшем будущем увеличатся объемы облигаций с ипотечным покрытием на фондовом рынке, эмитентами которых станут коммерческие банки. Однако рост рынка ипотечных облигаций переоценивать не стоит. Дело в том, что крупные банки могут и так привлечь средства за счет эмиссии обычных облигаций, а средним и мелким банкам помимо дополнительных требований к нормативам придется размещать ипотечные облигации с достаточно высоким процентом, что противоречит природе этих бумаг. Скорее всего, наиболее успешно смогут развиваться ипотечные агенты, если их учредителями будут выступать государственные структуры, в частности, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

Таким образом, для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогу в целом, имеющие приоритет над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

#### 1.4. Сравнительный анализ зарубежных и российской моделей ипотечного кредитования

Организация ипотечного кредитования отдельных стран имеет существенные особенности, вследствие различного уровня их экономического развития, финансово-кредитной системы, исторического и современного банковского законодательства и др. Указанные особенности определили формирование различных моделей ипотечного кредитования.

Существует ряд мнений в отношении классификации моделей ипотечного кредитования в развитых странах. Принимая в качестве основы классификации моделей, степень открытости для рынка капитала и показатель количества уровней обращения жилищных кредитов, выделяется три основные модели:

- одноуровневую открытую;
- одноуровневую закрытую;
- двухуровневую [22, 47].

Существует и несколько другое мнение: основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

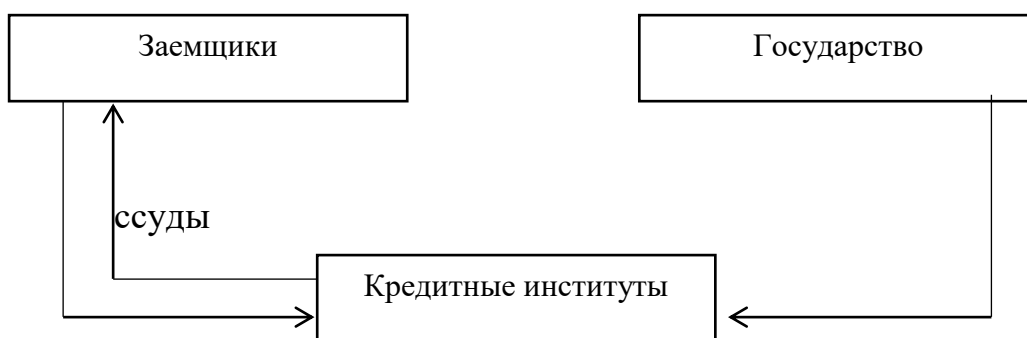
- модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная);
- усеченно-открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (модель вторичного ипотечного рынка или двухуровневая) [12,5]. В рамках данного исследования будем придерживаться последней классификации в качестве основного критерия формирования моделей ипотечного жилищного кредитования.

В качестве основных отличий данных моделей можно выделить:

- источники и стоимость формирования ресурсов при ипотечном кредитовании;
- участие государства в системе ипотечного кредитования;

- взаимосвязь и зависимость рынка ипотечного кредитования от макроэкономического развития;
- доступность ипотечного кредита;
- параметры кредитования.

Сбалансированно-автономная или ссудо-сберегательная модель (рис. 1.1.) ипотечного кредитования - это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на ссудо-сберегательном принципе функционирования по типу немецких «частных стройсберкасс».



субсидии по стройсбережениям

Рис. 1.1. Схема автономной модели контрактных сбережений

Наиболее часто и успешно модель сбалансированной автономии использовалась и используется в Германии. В течение времени от двух до десяти лет до момента приобретения квартиры или дома кредитор должен начать делать целевые накопления в специализированных банках или сберкассах. Когда накопится сумма денег, составляющая 45% от стоимости жилья, покупатель получает еще государственную дотацию в размере 10% от стоимости недвижимости, а также льготный кредит на 10-15 лет для оставшейся части стоимости жилья. На выдачу этого кредита банк берет средства из целевых сбережений своих клиентов. На сегодняшний день в Германии строительство каждой второй единицы недвижимости финансируется с участием сбалансированно- автономной модели ипотечного кредитования [63,132].

Все немецкие строительные сберкассы классифицируются по форме собственности. Их можно отнести к двум основным группам. Первую группу

образ уют 15 частных строительных сберегательных касс, которые являются акционерными обществами и принадлежат, как правило, страховым компаниям или банкам. Вторую группу представляют стройсберкассы федеральных земель Германии. На сегодня это 11 строительных сберегательных касс. Характерно, что поскольку данные стройсберкассы действуют только в границах своих федеративных земель, конкуренция между ними отсутствует [32, 34].

В основе успеха немецкой системы лежит надежность и стабильность экономики Германии. Однако в условиях отсутствия такой стабильности в России необходимые объемы субсидирования могут резко возрасти и достичь неприемлемого уровня, либо реальные платежи по процентам окажутся настолько низкими, что у вкладчиков не будет стимула для выполнения договорных обязательств.

В России реализация сбалансированно-автономной модели на сегодняшний день нецелесообразна, так как такая система ограничивает размер привлекаемых средств только объемами сбережений вкладчиков, заинтересованных в получении кредитов на жилье, и не охватывает сбережения и свободные финансовые ресурсы иных физических и юридических лиц [44, 87].

Каждый ипотечный банк самостоятельно определяет параметры выдаваемых им кредитов, а ставка зависит от текущей экономической конъюнктуры. Для усеченно-открытой модели характерно соединение функций эмитента, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и закладных листов в одном лице (ипотечном банке). Закладные листы в отличие от обыкновенных облигаций имеют специальное обеспечение, занесенное в специальный регистр имущество – ипотечные кредиты. Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе усеченно-открытой модели обусловила ее широкое распространение как в странах с недостаточно развитым рынком ценных бумаг, так и в странах с развитой рыночной экономикой. Данная модель ипотечного кредитования



получила развитие в Великобритании, Франции, Дании, Испании, Израиле и ряде прочих стран Европы, а также в Австралии, Южной Америке. Кроме того, она стала популярна и в развивающихся странах – в Болгарии, Польше, Венгрии и др.)



Рис. 1.2. Схема усеченно-открытой модели

Усеченно-открытая модель представляет собой полностью рыночную систему ипотеки, но не является приемлемой для внедрения в России, так как имеет один существенный недостаток. Характерная особенность этой модели – прямая зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния и стабильности развития экономики страны, оказывающая значительное влияние на масштаб, активность и эффективность банков в сфере ипотечного кредитования в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды развития государства [39,102-103].

Расширенно-открытая (модель вторичного ипотечного рынка) или, как ее еще называют, «американская модель ипотеки», предполагает использование двухуровневой модели рынка (рис. 1.3.).

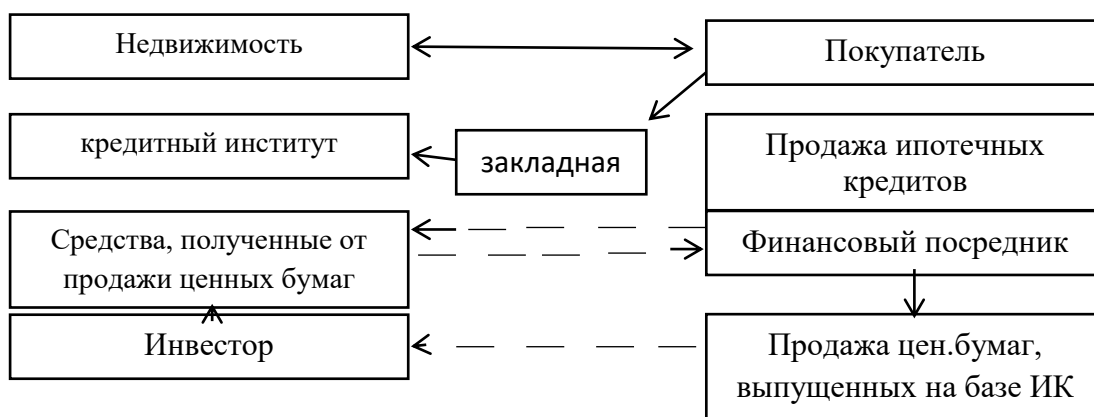


Рис. 1.3. Схема расширенно-открытой модели

Банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение фиксированного срока ежемесячно переводить банку определенную сумму денежных средств. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит одному из ипотечных агентств, вместе с обязательствами по обеспечению кредита.

Агентства возмещают банк у выплаченные заемщику средства, банк взамен переводит получаемые от заемщика ежемесячные выплаты за вычетом своей прибыли (маржи) в агентство. Величину ежемесячных выплат, то есть ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает агентство на основании требований, предъявляемых инвесторами к доходности финансовых инструментов.

Такая модель ипотечного кредитования исторически сложилась в Соединенных Штатах Америки. Ипотечные кредиты в США предоставляют в основном ссудо-сберегательные ассоциации, взаимно-сберегательные банки и мелкие фермерские банки регионального значения [28, 36].

Здесь главную роль играет ипотечное кредитование, ссудополучателем по которому выступают домашние хозяйства.

Американская модель ипотечного кредитования предназначена для поступления на рынок ипотечных кредитов более дешевых и долгосрочных средств. Такими средствами располагают пенсионные фонды и страховые компании. То есть решается главная проблема жилищного финансирования – проблема формирования долгосрочных кредитных ресурсов [32,206-211].

Реализация расширенно-открытой модели возможна при условии создания разветвленной инфраструктуры ипотечного рынка, а также при содействии и частичном участии в ней со стороны (имеются в виду внешние инвесторы).

Таблица 1.4

Сравнительная характеристика моделей ипотечного кредитования в  
зарубежных странах

Критерии оценки	Усечённая открытая	Расширенная открытая	Сбалансированная автономная
Страны, где применяется модель	Великобритания, Израиль, Испания	США	Германия
Основная характеристика	Ипотечные ссуды финансируются из различных источников, в том числе за счёт собственного капитал банка, депозитов, межбанковских кредитов. Ставка определяется текущей конъюнктурой	Банк предоставляет кредит конкретному гражданину исходя из уровня его доходов и кредитной истории	Граждане образуют кооперативы и на протяжении ряда лет делают взносы. Как только наполнена половина стоимости будущего жилья, член кооператива получит право на заселение. Оставшаяся часть стоимости оплачивается в течении 10 лет, по истечении которых недвижимость переходит в собственность
Преимущества	Относительная простота ипотечного кредитования на базе этой модели обусловила достаточно широкое практическое распространение	Большинство ценных бумаг, которые обеспечивают приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения	Используемые уровни процентных ставок автономны и не зависят от общего состояния кредитно-финансового рынка, ниже рыночных
Недостатки	Зависимость процентных ставок по ипотечным ссудам от общего состояния кредитно-финансового рынка в стране	Будучи открытой, модель подвержена достаточно существенному влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка. Поэтому широкое применение она может иметь лишь в странах с устойчивой экономикой	Замкнутость, то есть в качестве источника предоставления кредита используются только те средства, которые были накоплены вкладчиками-участниками по контрактам сбережения

Таким образом, в странах с развитой рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется в основном за счет частных инвестиций. Доля государственного сектора в жилищном строительстве этих стран колеблется от 1,5% (США) до 18% (Италия, Франция).

За счет средств населения строятся и покупаются индивидуальные дома, а также квартиры в много семейных домах. В европейских странах наибольшее развитие получило кооперативное строительство, его доля во Франции превышает 25%, в Италии – 20%, Дании и Финляндии – 15%. В США доля данного вида строительства незначительна [32,128-130].

Проанализировав основные модели, выделим следующие исходные принципы, которые применяются при формировании систем ипотечного кредитования за рубежом:

1) обеспечение защиты интересов как кредитора, так и должника в ипотечных отношениях. Для выполнения этого условия служат страхование, специальные правительственные программы, процедура обращения взыскания на заложенное имущество.

2) создание условий доступности ипотечных кредитов рядовому потребителю. Для отдельных категорий населения разрабатываются льготные правила и нормы погашения ипотечного кредита.

3) создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, специализирующихся на ипотеке, так как именно за счет них формируется рынок жилья и происходит развитие других сфер.

4) активизация деятельности государства в ипотечных отношениях для контроля за деятельностью организаций, осуществляющих ипотечное кредитование. Государство может проводить льготную налоговую политику в этой области, разрабатывать и реализовывать специальные программы, образовывать необходимые государственные органы.

Подводя итоги исследования в первой главе, можно сказать о том, что ипотека представляет собой разновидность имущественного залога,

служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором - залогодержателем, который приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом основного обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель. Объектами ипотечного кредитования являются земельные участки, жилые и нежилые помещения. Субъектами ипотечного кредитования являются заемщик, кредитор, инвестор, правительство. Для ипотечного кредита характерны некоторые отличительные черты - долгосрочный характер, выдача под залог недвижимого имущества. Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

## ГЛАВА 2. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ КРЕДИТНО ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ(НА ПРИМЕРЕ ПАО СБЕРБАНК)

### 2.1. Современное состояние и основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России

Становление национальной банковской системы сформировало новый этап и поставило новые задачи в развитии организации банковских операций. На современном этапе развития финансового рынка в России функционирует большое количество финансовых институтов, при этом важной особенностью современного коммерческого банка является его универсальность, то есть практически каждый банк, стремится оказывать все виды банковских и небанковских операций, поскольку совершаемые им операции — это доходообразующие факторы в его деятельности. Операции по ипотечному кредитованию относятся к самым важным и доходным для современной банковской организации.

Проблемы рынка ипотечного кредитования в настоящее время является одной из наиболее актуальных проблем современной России. Высокие процентные ставки не предоставляют возможности многим субъектам брать ипотеку, это связано в первую очередь с тем, что возникающие суммы от переплаты по ставкам кредитов очень велики. И «конвертная зарплата» в большинстве случаев не позволяет получить кредит.

Однако, рынок недвижимости развивается, но только за счет сравнительно «дешевых квадратных метров» [15,30-35].

Развитие какого-либо сегмента рынка преимущественно связано с внешними факторами, такими, как благосостояние граждан, стабильность в стране, экономическая и политическая ситуация. Отрицательные моменты, например, экономический кризис коснулся всех сфер жизни населения страны, включая и рынок недвижимости. Рассмотрим ситуацию с российской

ипотекой. Институциональные предпосылки решения жилищной проблемы в нашей стране были заложены еще в 1993 г. Это связано с принятием государственной целевой программы «Жилище», которая определила в качестве составной части государственной жилищной политики ипотечное жилищное кредитование.

С марта 2017 года снизили проценты все крупные кредиторы: Сбербанк, ВТБ 24, ВТБ, Газпромбанк и др. Стоит отметить, что декларируемые цифры – это неполная и неокончательная стоимость кредита.

Предоставление налоговой льготы компенсирует заемщику сумму подоходного налога в размере 13 % стоимости жилья. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации РУСИПОТЕКА опубликовал рейтинг ведущих ипотечных банков по итогам работы в 2016 году. Как и в предыдущих годах, лидерами стали банки с государственным участием. Ведущее место занял Сбербанк, объем выдачи ипотечного кредита которого в 2,58 раз превышает объема выдачи банка ВТБ 24. Третье место занял Газпром. По причине высокого первоначального взноса и низкого уровня доходов около 90 % населения не имеют возможности получить кредит. Ипотечное жилищное кредитование на сегодняшний день остается наиболее продуктивной и реальной формой ипотеки, так его предмет является, пожалуй, единственной дорогостоящей, а потому действительно оборотоспособной собственностью российских граждан.

Таблица 2.1

## Объемы ипотечного кредитования по банкам-лидерам в 2017 году

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн рублей	Количество выданных ипотечных кредитов, шт	Темп прироста 2017/2016, %
1	Сбербанк	629 761	432 660	41
2	ВТБ 24	243 336	143 364	54
3	Газпромбанк	78 198	36 931	21
4	Дельтакредит	28 135	10 867	24
5	Росбанк	17 606	8 444	-0,2

Очевидна очевидна конкуренция между банками в данной области, что должно способствовать появлению новых ипотечных продуктов, а также понижению процентных ставок по кредиту. Хотя размер снижения процентных ставок будет небольшим, поскольку при прогнозируемых темпах инфляции банками будут оставлены примерно те же процентные ставки.

Согласно рейтингу, составленному компанией Est-a-Tet рейтинг банков в сфере ипотечного кредитования, выглядит следующим образом (рисунок 2.1). Здесь первое место традиционно занимает ПАО «Сбербанк России», строчкой ниже расположился Банк Возрождение, занимая более четверти объема выданных ипотечных кредитов. Причиной этому стали несколько факторов, а именно увеличенный срок ипотеки до 30 лет (в большинстве банков ипотека выдается на 25 лет), интересная про- 33 центная ставка, а также иные более мягкие условия по сравнению с другими банками.

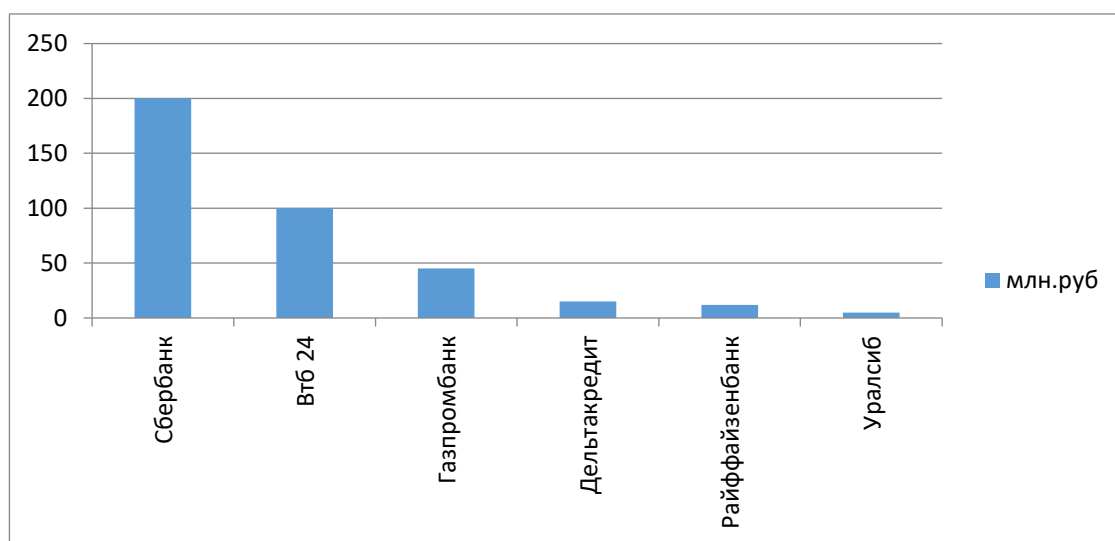


Рис. 2.1. - Рейтинг банков по объемам выданных ипотечных кредитов на территории РФ за 2017 год [20, 67]

Граждане, обладающие определёнными накоплениями и стабильными доходами, принимают решение приобрести жилую недвижимость (квартиры или индивидуальные дома) посредством ипотечных кредитов.

Кредитор проверяет платёжеспособность потенциальных заёмщиков (процедура андеррайтинга), т.е. оценивает, в состоянии ли он из своего



текущего дохода, который может оказаться единственным источником погашения кредита, платить ежемесячно определенную, обусловленную договором по ипотечному кредиту сумму. Есть золотое банковское правило: на выплату кредита заемщик не должен тратить больше 30% своего личного ежемесячного дохода. Если эта доля больше, например, 40-60%, то такой кредит уже становится рискованным. Может получиться так, что заемщик не сможет его выплатить. Поэтому, при расчете платежеспособности из дохода вычитаются все обязательные платежи, указанные в справке и анкете (подоходный налог, взносы, алименты, компенсация ущерба, погашение задолженности и уплата процентов по другим кредитам, сумма обязательств по предоставленным поручительствам, выплаты в погашение стоимости приобретенных в рассрочку товаров и др.). Для этой цели каждое обязательство по предоставленному поручительству принимается в размере 50% среднемесячного платежа по соответствующему основному обязательству. Исходя из дохода заемщика, банк оценивает тот объем кредита, который он может предоставить. [6, с. 43].

Одним из наиболее надежных направлений инвестиционных ресурсов в нашей стране население традиционно рассматривает покупку жилья. Те граждане, кому не хватало сбережений на подобное приобретение с 100 % покрытием расходов, активно стали прибегать к услугам банков по ипотечному кредитованию. Таким образом, ипотечный заемщик конца 2015 года и начала 2016 года — это не тот, кто взвешено подходит к оформлению кредита на столь долгий срок, а скорее тот, кто имел накопления в размере 50–60 % от стоимости недвижимости, бравший кредит на менее длительный срок, однако до конца не учитывающий все риски [4]. Данную ситуацию мы видели на примере кризиса 2008–2009 гг., когда далеко не все ипотечные заемщики способны в несколько нестабильной ситуации правильно оценить свои возможности по обслуживанию кредита в перспективе 3–5 лет.

Несмотря на сокращение объемов кредитования, просроченная задолженность в сегменте ипотечного кредитования продолжает

увеличиваться. Стоит отметить, что на протяжении последних двух лет данный показатель показывал снижение, так, например, по итогам 2015 года снизился на 2,1 %, 2014 на 6,87 %. В 2016 году просроченная задолженность в сегменте ипотечного кредитования показала рекордный рост на 30,24 %.

Таблица 2.2

Динамика задолженности по ипотечным кредитам по отношению к  
ВВП в 2004 – 2017 годах

Период (год)	ВВП, млрд. руб	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб	Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %
01.01.2017	80413	3 920 442	4,9
01.01.2016	77 893	3 528 379	4,5
01.01.2015	66 194	2 648 859	4,0
01.01.2014	62 147	1 997 204	3,19
01.01.2013	55 967	1 478 982	2,71
01.01.2012	46 309	1 129 373	2,5
01.01.2005	17 048	17 772	0,1

В абсолютных цифрах просроченная задолженность в сегменте ипотечного кредитования на 01.01.2017 г. достигла уровня 3 920 442 млн. рублей. Распределение просроченной ипотечной задолженности по округам отражено на рисунке 4.

Лидером по просроченной ипотечной задолженности является ЦФО, на который приходится около 48,84 % от всей ипотечной просроченной задолженности — 52,25 % приходится на долг в валюте. Далее следует УФО (11,59 %), ПФО (10,76 %), СФО (10,55 %), СЗФО (8,9 %), ЮФО (5,29 %), СКФО (2,05 %), СКФО (2,02 %).

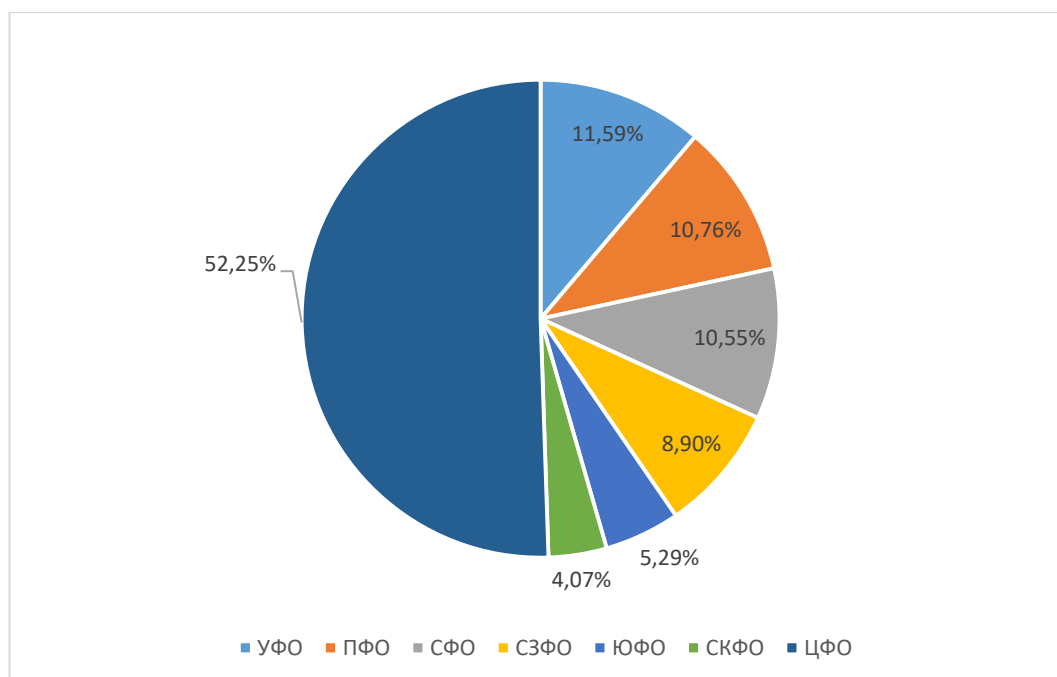


Рис. 2.2. Распределение просроченной ипотечной задолженности по округам, %

За 2016 год лидером по объему долга на одного заемщика является Москва — 3,7 млн. рублей при ежемесячном платеже 43 тыс. рублей, на втором месте — Московская область — 3,2 млн. рублей при ежемесячном платеже около 41 тыс. рублей, на третьем — Чеченская Республика — 3,2 млн. рублей при ежемесячном платеже 30 тыс. рублей. При расчете данного показателя во внимание принимались как стоимость жилья на рынке, так и срок кредитования, уровень доходов населения. Стоит отметить, что на 01.08.2016 года на долю кредитов без просроченных платежей приходится 94,5 %, с просрочкой от 1 дня — 5,5 % (из них на просроченные платежи от 1 до 30 дней — 2,1 %, от 31 до 90 дней — 1 %, от 91 до 180 дней — 0,9 %, свыше 180 дней — 1,85 %). Напомним, что на аналогичный период прошлого года без просроченных платежей по ипотечному кредиту обслуживалось 95,5 % от общей задолженности, с просрочкой от 1 дня — 4,5 %. Таким образом, рост доли просроченных платежей за год составил 22 % [2].

Рост просроченной задолженности связан с целым рядом негативных факторов. Прежде всего, это резкое снижение реально располагаемых

доходов населения на фоне ухудшения макроэкономической ситуации — на 1 % по итогам 2015 года, в 2016 г. — 8 %. В связи с этим большой объем средств уходит на оплату товаров первой необходимости и меньше остается на погашение ранее взятого ипотечного кредита (рост потребительских цен с начала года составил 15 %).

Нельзя не принимать во внимание также и серьезные колебания курса валют и ослабление рубля — эта причина в первую очередь касается валютных заемщиков (с середины 2015 года курс национальной валюты снизился более чем на 69,01 % по отношению к доллару и на 39,19 % по отношению к евро). Сейчас в долговом ипотечном портфеле на просрочку по кредитам, выданным в иностранной валюте, приходится 34,65 %. Каждый третий кредит, выданный в валюте, является просроченным. Кроме того, выявляя и анализируя причины роста просроченной задолженности по ипотеке, нельзя не учитывать рост инфляции в России при стагнирующей заработной плате (по итогам 2015 года инфляция составила 11,4 %, в 2016 год — 11 %). Рынок ипотечного кредитования вызывает обеспокоенность у всех участников этого сегмента кредитного рынка.

В середине 2015 года ипотечный заемщик считался одним из самых надежных, банки активно наращивали портфель, выдавая кредиты даже без справки о доходах. Однако к концу 2015 года макроэкономическая ситуация в стране резко ухудшилась, из-за повышения ключевой ставки с 10,5 % до 17 % многие банки отказались от этого кредитного продукта — все это повлияло на замедление темпов роста рынка. Надеюсь на улучшение макроэкономической ситуации стране в 2018 г., можно ожидать увеличение объемов данного рынка и снижение темпов роста просроченной задолженности по итогам года.

## 2.2. Анализ технологий ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (Далее - ПАО «Сбербанк России») - это современная универсальная организация, входящая в число крупнейших российских коммерческих банков России и стран СНГ.

«Сбербанк» России имеет огромную филиальную сеть: 17 территориальных банков и более 18 400 подразделений. Он оказывает услуги во всех 83 субъектах Российской Федерации. Недавно были введены удаленные каналы обслуживания. Происходит развитие приложений «Сбербанк Онлайн» и «Мобильный банк» с широкой клиентской базой [4].

Также в последнее время «Сбербанк» значительно расширил зону международного присутствия. Ранее она ограничивалась странами СНГ, однако в последнее время зона распространения существенно возросла. Появились представительства в Центральной и Восточной Европе (Sberbank EuropeAG) и в Турции (DenizBank).

«Сбербанк» России зарегистрирован 20 июня 1991 год в Центральном Банке Российской Федерации.

Для Сбербанка ипотека – стратегическое направление развития, поэтому банк продолжает работу на рынке, хотя объемы выдач также снизились из-за падения спроса. Поддержку рынку оказала программа субсидируемой ипотеки, в настоящее время всё большую роль начинает играть восстановление спроса на ипотеку на вторичном рынке по мере снижения процентных ставок.

Основными показателями, характеризующими развитие ипотечного кредитования являются объёмы выданных кредитов, их количество, а также ставки по ипотечным кредитам.

Для того, что бы получить ипотеку в Сбербанке в 2017 году необходимо:

1. Заполнить Заявление-анкету.

Анкета необходима для проверки доходов и расходов клиента. Если данные о доходности заемщика указаны в предоставленной справке (2НДФЛ, по ф. Сбербанк, свободный формат), то объем расходов известен из заполненного бланка. Анкета используется для проверки правдивости информации. Этому способствуют разделы о составе семьи, имущества, показателей доходности и их распределения.

## 2. Собрать необходимые документы.

Решение банковской комиссии зависит от полноты предъявленной документации. Основной перечень включает: – Документ, удостоверяющий личность. – Справка о доходах за последние 6 мес. – Копия трудовой книги.

Под внесением данных о трудоустройстве, вносится информация сотрудником о численности сотрудника в компании. – Документацию на приобретаемую недвижимость можно представить на протяжении 4 мес. после одобрения заявления. (все вопросы, возникшие на этом этапе, можно задать специалистам Сбербанка по телефонам горячей линии).

3. Обратиться с пакетом документов в филиал ПАО Сбербанк в вашем регионе.

4. Дождаться решения Банка о предоставлении кредита.

5. Собрать необходимый пакет документов по интересующему объекту недвижимости.

6. Подписать кредитный договор и договоры обеспечения, застраховать предметы залога.

7. Получить кредит и стать полноправным собственником объекта недвижимости.

В августе 2017 года ПАО «Сбербанк снизил ставки по ипотеке, что стало дополнительным стимулом к кредитованию со стороны населения. Теперь минимальная ставка по ипотеке в банке составляет 7,4 % годовых.

В августе 2017 года пресс-служба ПАО «Сбербанк» официально заявила о снижении процентной ставки по ипотечному кредитованию. Данное решение продиктовано статистико-аналитическими данными о

повышении спроса на ипотеку в мае и июне 2017 года и призвано значительно расширить клиентскую базу и увеличить присутствие на строительном рынке РФ.

Дополнительно был снижен минимально допустимый размер первоначального взноса на 5%, то есть теперь он составляет 15 % по ряду банковских программ.

Низкий процент по кредиту и размеру первоначального взноса распространяется на категорию граждан, способную полностью соответствовать и выполнить все требования Сбербанка.

Домклик от Сбербанка представляет собой акционное предложение от ПАО «Сбербанк», направленное на стимулирование регистрации сделки между заемщиками и застройщиков, являющимся партнером банка. При прохождении электронной регистрации Сбербанк предлагает скидку на процентную ставку по ипотечному кредитованию в размере 0,1 %.

На сегодня существует несколько специальных ипотечных программ:

1. Ипотека без первоначального взноса

Это не совсем корректное название программы. Чтобы обеспечить себе ипотеку без первоначального взноса, Вам придется взять потребительский кредит и использовать его в качестве первого взноса, либо использовать под залог уже имеющуюся квартиру. Однако, здесь важно помнить, что у семьи должен быть достаточный уровень дохода, чтобы совокупный размер кредитов был достаточен для покупки жилья. Ипотечный кредит без первоначального взноса увеличивает риски и распространен не так широко, как ипотека с первоначальным взносом, хотя и имеет своих сторонников.

Ипотеку без первого взноса предлагали, например:

- Банк Москвы;
- Внешторгбанк;
- Абсолют-Банк;
- Банк жилищного финансирования.

Однако, следует отметить, что в результате возникновения ипотечного кризиса в США в 2007 году, многие банки ужесточили требования к заемщикам, и в настоящее время практически нет банков, которые выдавали бы кредиты без первоначального взноса. Сам же минимальный первоначальный взнос также увеличился до 15- 20 % от стоимости недвижимости.

## 2. Ипотека — молодым семьям

Участники подпрограммы — молодые семьи, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий и постоянно проживающие на территории субъектов Российской Федерации, участвующих в реализации подпрограммы.

Если вы — молодая семья и мечтаете жить в собственной квартире, то у вас есть возможность стать участниками специальной государственной подпрограммы «Ипотека — молодым семьям».

Ипотеку молодым можно оформить в банке, начиная с 18 лет. При этом есть ряд гласных и негласных ограничений, которые возраст накладывает на получение ипотечного кредита.

Право на улучшение жилищных условий с использованием субсидии или иной формы государственной поддержки за счет средств федерального бюджета предоставляется молодой семье только один раз. Субсидия предоставляется в размере не менее: 35% расчетной (средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с настоящими Правилами, — для молодых семей, не имеющих детей; 40% расчетной (средней) стоимости жилья, определяемой в соответствии с настоящими Правилами, — для молодых семей, имеющих 1 и более детей.

## 3. Ипотека без комиссий

Сегодня не так много банков, предоставляющих ипотеку без комиссий. Главным достоинством новой программы ипотеки является абсолютная прозрачность условий предоставления кредита, что достигается отсутствием



каких-либо банковских комиссий за рассмотрение заявки, выдачу и сопровождение кредита и др.

Стоимость кредита для заемщиков по программе «Ипотека без комиссий» будет определяться процентной ставкой — 9,9% в долларах США и 12% в рублях. Сохраняются условия базовой программы: первоначальный взнос — от 20% стоимости квартиры, срок кредитования — до 15 лет при оформлении кредита в долларах США и до 10 лет — в рублях, сумма кредита — от 30 тыс. до 250 тыс. долл. США или от 1 млн. до 7,5 млн. руб.

#### 4. Всероссийская программа «Строим вместе»

Программа ипотечного кредитования «Строим вместе» позволяет участникам приобретать жилье с длительной рассрочкой — за счет собственных средств населения.

Задача участника программы — накопить за некоторое время в общем паевом фонде часть ориентировочной стоимости квартиры (это может быть 30, 40, 50 или 60%), затем выбрать подходящую квартиру или дачу. Кооператив добавляет недостающую сумму на покупку недвижимости и оформляет все необходимые документы. Вы можете распоряжаться недвижимостью с момента ее приобретения: например, сдавать квартиру внаем (с согласия ПИК), делать ремонт в новостройке, обустраивать дачу или строить на купленном земельном участке свой дом. Срок рассрочки можно выбрать в интервале от 3 до 20 лет, в зависимости от тарифного плана и срока накопления. Когда пай полностью выплачен, залог с недвижимости снимается.

#### 5. Социальная ипотека

Социальная ипотека — проект правительства России, который направлен на обеспечение жильем социально не защищенных граждан, а также очередников, которые не могут приобрести квартиру по программе «коммерческой ипотеки». Участниками программы социальной ипотеки могут стать очередники, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Основное отличие социальной ипотеки от коммерческой — льготная стоимость квадратного метра жилья.

#### 6. Национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» в качестве одного из приоритетов установил повышение доступности ипотеки для населения.

#### 7. Всероссийская программа «Военная ипотека»

Программа «Военная ипотека» предусматривает механизм реализации накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения для военнослужащих.

Суть программы по военной ипотеке в том, что каждый год на индивидуальный счёт молодого военного будет перечисляться солидная сумма — в среднем около 30 тысяч рублей.

Таблица 2.3

#### Банковские программы

Наименование банковской программы	Процентная ставка и первон. взнос	Особенности программы
Ипотека на новостройки	Мин. %ставка-7,4 Макс.%ставка-11,5 Перв.взнос -15	Застройщики, которые являются партнерами ПАО «Сбербанк»
Ипотека на готовое жилье	Мин. %ставка-9,4 Макс.%ставка-11,5 Перв.взнос -15	Мин.% ставка для клиентов-владельцев зарплатной карты и при покупке недвижимости у партнеров Сбербанка
Ипотека + «материнский капитал»	Мин. %ставка-7,4 Макс.%ставка-11,5 Перв.взнос -15	Распространяется на «Ипотека на новостройки» и «Ипотека на готовое жилье»
«Молодая семья»	Мин. %ставка-8,9 Макс.%ставка-11 Перв.взнос -15	Распространяется при кредитовании по программе «Ипотека на готовое жилье»
Ипотека на строительство жилого дома	Мин. %ставка-10 Макс.%ставка-12,5 Перв.взнос -25	нет
Ипотека на покупку загородного дома	Мин. %ставка-9,5 Макс.%ставка-12 Перв.взнос -25	Распространяется на строительство загородной недвижимости и на покупку готового объекта
Военная ипотека	Мин. %ставка-10,9 Макс.%ставка-10,9 Перв.взнос -20	Доступна военнослужащим, которые участвуют в накопительно-ипотечной системе, направленной на покупку жилья

Существуют надбавки к процентным ставкам:

+0,5% - если вы не получаете зарплату в Банке, а приобретаемое жилье построено без участия кредитных средств Банка

+1% - при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с требованиями Банка.

При задержке очередного платежа банк взимает неустойку, равную 20 % от просроченной суммы.

Ниже приведена сравнительная таблица по рассматриваемым банковским программам и специальным предложениям:

В первом полугодии 2017 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции. Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2017 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2016 года на 76 кредитных организаций и составило 423 участника. Объем ипотечного жилищного кредитования, снижавшийся в первые месяцы 2017 года вследствие окончания программы государственной поддержки, по итогам первого полугодия 2017 года вырос на 16,3% по сравнению с первым полугодием 2016 года, превысив показатель соответствующего периода рекордного 2014 года. В первом полугодии 2017 года кредитными организациями было предоставлено 423 486 ИЖК на общую сумму 773,0 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,5%, снизившись по сравнению с первым полугодием 2016 года на 0,8 п.п.

Средний размер предоставленных ИЖК увеличился с 1,70 до 1,83 млн руб., при этом в Москве он составил 4,01 млн рублей. Региональное распределение предоставленных ИЖК не изменилось (Приложение 1-3).

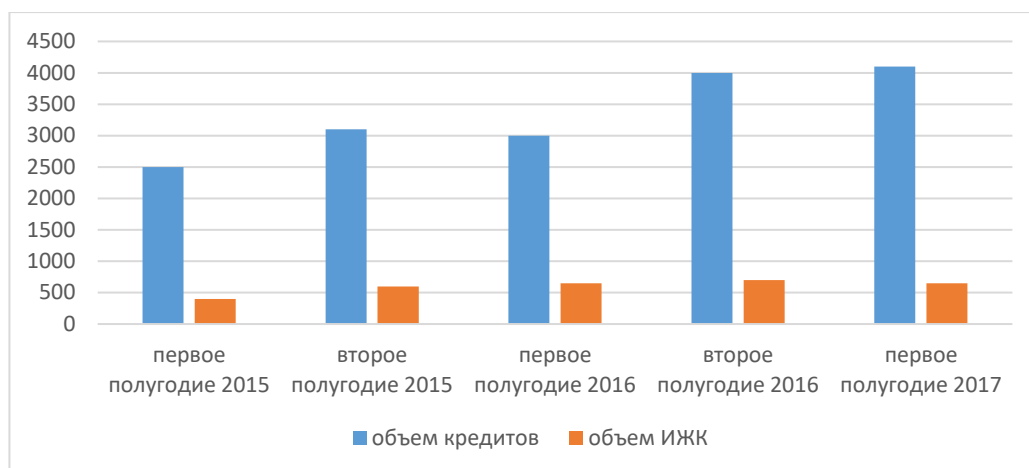


Рис. 2.3. Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам, в том числе ИЖК

Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. В первом полугодии 2017 года было выдано 423 482 ИЖК в рублях на сумму 772,7 млрд руб., что составляет 99,96% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях возросло по сравнению с первым полугодием 2016 года на 8,6% при увеличении объема кредитования на 16,3%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 6 раз – до 4 кредитов; объем предоставленных средств сократился в 2,3 раза – до 0,3 млрд руб. в рублевом эквиваленте. Происходили увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте.

На 1 июля 2017 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 июля 2016 года увеличилась на 12,8%, составив 4616,3 млрд рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях несущественно увеличился – на 0,01 п.п., до 1,13%, сумма просроченной задолженности возросла на 14,2%, составив 52,3 млрд рублей. Задолженность в иностранной валюте уменьшилась в 1,7 раза, до 54,6 млрд руб. в рублевом эквиваленте, при этом доля просроченной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 7,65 п.п., до 35,3%. Сумма просроченной задолженности в рублевом эквиваленте уменьшилась на 26,0%, составив 19,3 млрд рублей. Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях

и иностранной валюте на конец первого полугодия 2017 года составила 970,0 и 1,5 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно, ее доля в совокупном портфеле ИЖК составила 20,8%. Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте характеризовалась меньшим уровнем просроченной задолженности (на 1 июля 2017 года – 0,4% при значении по ИЖК в целом 1,5%). Доля ссуд без просроченных платежей по ИЖК по состоянию на 1 июля 2017 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,90 п.п. и составила 94,66%. При этом доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней по ИЖК за аналогичный период снизилась на 0,37 п.п., до 2,19%. Сведения о региональной структуре задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте.

Наблюдалось значительное снижение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и иностранной валюте при увеличении сроков кредитования. В первом полугодии 2017 года средневзвешенный срок предоставления ИЖК в рублях увеличился на 4 месяца по сравнению с первым полугодием 2016 года и составил 186 месяцев (15,5 года), по ИЖК в иностранной валюте – на 11 месяцев, до 52 месяцев (4,3 года). Средневзвешенные процентные ставки за аналогичный период существенно снизились: по ИЖК в рублях – на 1,23 п.п., составив 11,50%; по ИЖК в иностранной валюте – на 1,40 п.п., до 6,75%. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования приведена на рисунке 4. Снижение ключевой ставки Банка России до 9,00% (июнь 2017 года) в том числе способствовало уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: с июня 2016 года по июнь 2017 года значение ставки снизилось с 12,93 до 11,10%. Увеличился объем досрочно погашенных ИЖК.

В первом полугодии 2017 года досрочно погашено ИЖК на сумму 347,3 млрд руб. (в том числе прав требования по ИЖК на сумму 6,0 млрд руб.), что на 16,1% больше аналогичного периода 2016 года (299,2 млрд рублей). Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам

требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 342,1 млрд рублей. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 82,6%. Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 44,9% (в аналогичный период 2016 года – 45,0%).

Правительство утвердило правила предоставления субсидий на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам семьям с двумя или тремя детьми. Соответствующее постановление опубликовано на сайте [кабмина](#). «Подписанным постановлением утверждены Правила предоставления субсидий российским кредитным организациям и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, которые предоставлены гражданам, имеющим детей», — говорится в документе.

Как отмечается, в соответствии с правилами, предполагается субсидировать ставку до уровня 6% в течение трёх — пяти лет при рождении второго или третьего ребёнка с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года у заемщиков, которые возьмут или рефинансируют кредит на покупку квартиры на первичном рынке.

Благодаря такому решению, граждане, родившие второго и третьего ребёнка, смогут получить до 600 млрд рублей кредитов с пониженной процентной ставкой.

В случае положительного решения заемщик заключает кредитный договор с кредитором на покупку выбранной жилой недвижимости. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и сроки исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

В Сбербанке уделяется особое внимание страхованию кредитов, в том числе и ипотечных. Ипотечное страхование содержит в себе несколько направлений:

– Титульное страхование защищает статус обладателя собственности. На рынке недвижимости часто встречаются мошенники, продающие одну и ту же квартиру нескольким лицам. При наступлении страхового случая застрахованному лицу будет выплачена равноценная компенсация за потерянное право обладания собственностью.

Сумма страховки равна 0,2-0,7% от стоимости кредита [23,с 64].

– Страхование жилья производится на случай пожаров, затоплений, действия третьих лиц, взрывов, наводнений и т.д. Если купленная по кредиту квартира будет повреждена – страховщики будут обязаны компенсировать все потери. За это придётся заплатить 0,3-0,5% от стоимости кредита. – Страхование жизни и здоровья заёмщика производится с целью уменьшения банковских рисков. За длительное время клиент банка может умереть или потерять трудоспособность. В данном случае банку будут выплачены оставшиеся по кредиту средства, а собственность перейдёт к заёмщику либо его наследникам. Стоимость этого вида страховки составляет от 0,3 до 1,5% [28,с24].

### 2.3. Оценка качества портфеля ипотечных кредитов

Одним из главных критериев эффективности работы любого банка является качество кредитного портфеля.

Кредитный портфель - это структурируемая по различным критериям качества совокупность предоставленных банком кредитов, отражающая социально-экономические и денежно-кредитные отношения между банком и его клиентами по обеспечению возвратного движения ссудной задолженности.

Считается, что основное качество кредитного портфеля банка определяется его свойством обеспечить максимально возможную процентную доходность кредитных операций при допустимых уровнях ликвидности и кредитного риска. Портфель проблемной ссудной задолженности является одной из составляющих кредитного портфеля банка и представляет собой совокупность всех проблемных кредитов банковской организации [24, с.28].

Основой для выявления результативности кредитной деятельности коммерческого банка является диагностика кредитной политики через призму анализа кредитного портфеля. Ведь он показывает степень разработанности и внедрения кредитной политики банка. В соответствии с кредитной политикой коммерческого банка вырабатываются лимиты кредитования по срокам, секторам, категориям заёмщиков и т.п. Следовательно, необходимо проводить непрерывный мониторинг соответствия структуры кредитного портфеля заданным величинам, а также регулярно проводить анализ портфеля кредитов для повышения его качества.

Понятия «кредитная политика» и «кредитный портфель» тесно взаимосвязаны. Поэтому, увеличение качества кредитного портфеля будет свидетельствовать о результативности кредитной политики и, как следствие, кредитной деятельности банка в целом [4].

Объем портфеля кредитов физлиц первой десятки крупнейших банков на конец января 2017 года составил 7,6 трлн рублей – это более 70% от всего объема. Сбербанк занимает лидирующую позицию, в первом месяце 2017 года кредитный портфель физлиц крупнейшего банка страны составил 4,3 трлн рублей. Вторую строчку занял ВТБ 24 с объемом кредитов физлицам 1,5 трлн рублей. Замкнул тройку лидеров Россельхозбанк, его объем кредитного портфеля физлиц – 321 млрд рублей.



Таблица 2.4

Объем кредитного портфеля и доля просроченной задолженности на 1 января 2017 года

Название	Объем кредитного портфеля, млрд.руб.	Темпы прироста ссудного портфеля в 2016 году	Объем кредитного портфеля физически лиц, млрд. руб.	Доля просроченной задолженности по кредитам	Доля просроченной задолженности по кредитам физ.лиц.	Доля просроченной задолженности по кредитам на 01.01.2016 г.
ПАО Сбербанк	17246,3	-3,3%	4336,3	2,3 %	3,7%	3,0%

Как показал анализ, ПАО «Сбербанк России» постоянно совершенствует условия ипотечного жилищного кредитования, стремится сделать их более доступными, прозрачными и простыми. Так, ПАО «Сбербанк России» активно поддерживает федеральные и региональные программы доступного жилья.

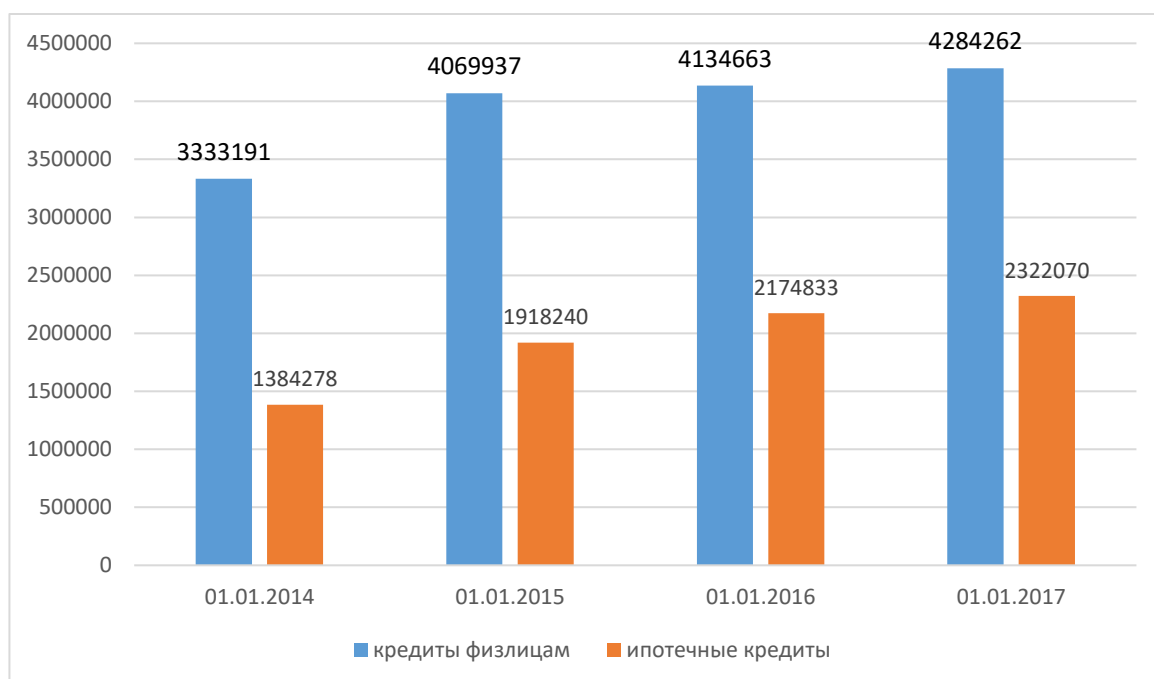


Рис. 2.4. Анализ структуры кредитов, выданных физическим лицам ПАО «Сбербанк России» за 2014–2017 гг., млн. руб.

Согласно данным диаграммы ПАО «Сбербанк России» постоянно наращивает как общий объем кредитов, выданных населению, так ипотечный

кредитный портфель. Следует отметить, что рост ипотечного кредитования опережает рост всего портфеля розничных кредитов, поэтому доля ипотечных кредитов постоянно увеличивается.

Так, по данным пресс-службы Сбербанка, его ипотечный портфель составил на 1 декабря 2017 года 2,45 трлн. рублей, увеличившись за год на 12 % (по сравнению с 01.12.16). В 2017 году Сбербанк предоставил 419 тысяч жилищных кредитов на сумму 636 млрд. рублей (данные за 11 месяцев). Прирост составил 11 % и 10 % соответственно по сравнению с аналогичными показателями 11 месяцев прошлого года [10]. Более 60 % ипотечных выдач этого года составляют сделки по покупке готового жилья (388 млрд руб.), 33 % — ипотека на строящееся жилье (211 млрд. руб.).

При этом 98 % ипотечных кредитов Сбербанка на покупку жилья на первичном рынке — продукт «Ипотека с государственной поддержкой» со сниженной ставкой (207 млрд. рублей) [10]. С марта 2016 года, когда программа «Ипотека с государственной поддержкой» была запущена, Сбербанк предоставил 399 млрд. рублей. В целом по России 45 % «льготной ипотеки» предоставил именно Сбербанк [8]. Достижение этих показателей стало возможным благодаря постепенному снижению ставок и совершенствованию ипотечных сервисов Сбербанка. За 2017 год Сбербанк трижды снижал ставки по ипотеке. Также в 2017 году стало возможным оформить частичное досрочное погашение ипотечного кредита в интернет-банке «Сбербанк Онлайн», изменить дату ипотечного платежа, а также сократить срок кредита при частичном досрочном погашении, оформленном в офисе банка [10].

Кроме того, ПАО «Сбербанк России» продолжал развивать программу по рефинансированию кредитов для клиентов с хорошей кредитной историей. Таким образом, жилищное кредитование по-прежнему оставалось приоритетным продуктом для Сбербанка.

Таким образом, политика жилищного ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» представлена очень широкой линейкой продуктов. Она

охватывает все группы населения: молодежь, средний класс, военные и другие.

Для ПАО «Сбербанк России» ипотечное кредитование физических лиц — очень доходный бизнес, и он не собирается уступать его другим кредитным институтам. Однако в этой сфере банковского бизнеса также существуют определенные проблемы. Так, в условиях нестабильности экономической ситуации в стране, прежде всего, возникают проблемы доступности и своевременной возвратности ипотечных жилищных кредитов. По данным экспертов, по итогам девяти месяцев 2017 года в результате текущих экономических потрясений доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам ПАО «Сбербанк России» составила 1,2–1,3 % [10].

Ипотечный портфель банков в рублях и иностранной валюте на 1 декабря 2017 года превысил 5 трлн рублей, его прирост с начала 2017 года составил 13%. Только за январь–ноябрь прошлого года банки предоставили гражданам более 935 тысяч ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму свыше 1,7 трлн рублей, свидетельствуют данные, опубликованные на сайте Банка России.

Под влиянием улучшения ценовых условий на ипотечном рынке в ноябре 2017 года кредитные организации продолжили наращивать объемы рублевого ипотечного кредитования. Банки профинансировали более 122 тысяч сделок по покупке жилья на сумму 232,6 млрд рублей, что существенно превысило аналогичные показатели ноября 2016 года – на 56% и 70% соответственно. Средневзвешенная ставка по рублевым ИЖК снизилась по итогам ноября на 15 б.п. и достигла исторического минимума в 9,80% (против октябрьского значения 9,95%).

Ипотечные кредиты в валюте по-прежнему теряют свою привлекательность среди населения. В ноябре банки не выдали ни одного валютного кредита на покупку жилья. Всего за 11 месяцев 2017 года в иностранной валюте было выдано 10 кредитов против 29 кредитов за

соответствующий период 2016 года. Объем выданных средств сократился с 0,8 до 0,5 млрд в рублевом эквиваленте, составив 0,03% от общего объема ИЖК.

В целом улучшилось и качество обслуживания ипотечных жилищных кредитов: доля просроченной задолженности снизилась по состоянию на 1 декабря 2017 года до 1,4% против 1,7% годом ранее.

Подводя итоги, можно сказать о том, что ПАО «Сбербанк России» является крупнейшей кредитной организацией на российском рынке ипотечного жилищного кредитования, которая реализует государственные программы поддержки заемщиков, постоянно увеличивает объемы выданных кредитов, совершенствует свою кредитную политику в этом направлении. К перспективам развития ипотечного кредитования можно отнести комплексный подход к решению существующих проблем, касающихся различных сфер политики, экономики, строительного, социального сектора, а также расширение ассортимента доступных банковских продуктов.

### ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ БАНКОВ НА ОСНОВЕ РАЗВИТИЯ ИХ ТЕХНОЛОГИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

#### 3.1. Основные направления трансформации системы ипотечного кредитования в Российской Федерации

Самая главная проблема банков заключается в том, чтобы кредиты были возвращены своевременно и в полном объеме; кроме того, выплаты за кредит должны быть, как минимум, адекватными затратам банка-кредитора и обеспечивать ему прибыль [46, с. 32].

Кредитный риск зависит от внешних (связанных с состоянием экономической среды, с конъюнктурой) и внутренних (вызванных недобросовестным поведением заемщиков или ошибочными действиями самого банка) факторов. Возможности управления внешними факторами ограничены, хотя своевременными действиями банк может в известной мере смягчить их влияние и предотвратить крупные потери. Однако основные рычаги управления кредитным риском лежат в сфере внутренней политики банка.

Условия кредита должны соответствовать финансовым потребностям клиента и его способности выплачивать кредит и в то же время обеспечивать определенную прибыль кредитору. Чем больше сумма и срок кредита, выше процентная ставка и дополнительные расходы по кредиту, тем выше кредитный риск [17,204].

Способность выплаты кредита зависит от следующих факторов, на которые банк опирается при принятии решения о предоставлении кредита: долгосрочность и стабильность дохода заемщика; наличие различных источников доход и др.

На качество обеспечения кредита оказывают влияние следующие факторы: качество объекта недвижимости по сравнению с другими

возможными объектами, в том числе его месторасположение; ликвидность объекта; соотношение стоимости залога к сумме кредита (величина первоначального взноса).

В кредитных отношениях важно, как заемщики соблюдают кредитную дисциплину. В случае нарушения кредитной дисциплины банк может применять экономические санкции. Сбербанк по программе «Приобретение строящегося жилья» взимает неустойку за несвоевременное погашение кредита в размере 0,5 процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной кредитным договором, по дату погашения просроченной задолженности (включительно).

Нарушения могут быть разделены на незначительные (кратковременные), и существенные (устойчивые).

Проблемным кредит считается при наличии более трех просрочек в течение 12 месяцев в исполнении обязательств по кредитному договору либо при просрочке платежа на срок свыше 30 календарных дней, необходима более серьезная работа с заемщиком. Представляется целесообразным оформить письменное требование о необходимости ликвидировать задолженность по кредиту либо явиться в банк для выяснения причины нарушения кредитных обязательств.

При рассмотрении кредитного риска приходится использовать приближенный вероятностный метод, будем считать, что кредитный риск равен величине потенциальных потерь в случае невыполнения обязательств партнером по сделке, или величине резерва на возможные потери по ссудам.

По оценкам ряда специалистов, ипотечное кредитование занимает примерно 8-9 % в общем объеме банковского кредитования.

В качестве препятствий развития системы можно выделить целый ряд проблем:

– нестабильность развития экономики;

- сильная региональная дифференциация цен на недвижимость (в ряде регионов цены необоснованно высокие);
- несовершенная законодательная база;
- высокие расходы на операции, связанные с приобретением недвижимости (государственные пошлины, оплата услуг риэлтерских агентов и прочее).

Ипотечное кредитование, являясь механизмом, обеспечивающим взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями строительной сферы, направляет финансовые средства в реальный сектор экономики, при этом динамика этого процесса постоянно меняется. Для решения жилищных проблем в настоящее время широко применяются кредитно-финансовые инструменты.

В совокупности ипотечное кредитование в нашей стране – это развивающаяся система, поэтому на данном этапе для нее совершенно естественно иметь проблемы и недостатки, устранить которые заинтересованы не только заемщики, но и государство. Поэтому можно констатировать позитивный характер изменений в системе ипотечного кредитования в России сегодня и для дальнейшего развития.

Как отмечает Ю.В. Шабалин «за последнее время было предпринято множество попыток сформировать институты жилищного кредитования в Российской Федерации, тем не менее, результаты невозможно признать удовлетворительными. Главной причиной такого положения является отсутствие взвешенной стратегии, стихийное стремление ввести их наиболее передовые формы, минуя необходимые первоначальные ступени» [48, с.325]

Согласно данным Росстата, за 2016 год сегодня лишь 10% россиян владеют собственным жильем, и только 1% граждан может позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно без привлечения заемных средств. В данной ситуации ясно, что большинство россиян ищет пути решения жилищной проблемы, и тогда ипотека становится взаимовыгодной программой, как для населения, так и для государства. В условиях нестабильной экономики 2015 и 2016 годов система ипотечного

кредитования в России только набирает обороты, и совершенно естественно, возникают различного рода проблемы развития кредитования и ипотеки, которые необходимо оперативно решать. Но прежде чем искать пути решения любой проблемы, необходимо сначала найти причины ее возникновения.

В 2015 году эксперты попытались выявить проблемы развития ипотечного кредитования в РФ, и найти пути оперативного решения, к 2016 году этот список пополнился. Ипотека в нашей стране развивается, но пока еще не заняла того места, которое смогло бы помочь населению в решении жилищной проблемы.

Происходит это по ряду причин, среди которых можно выделить основные из них:

К внутренним проблемам можно отнести следующие:

- затягивание сроков рассмотрения поданной заявки от заемщика в кредитной организации. Если объектом залога является квартира и собственником этого объекта выступает физическое лицо, как правило, заявка в банке должна рассматриваться в течение 2–3 дней с момента предоставления всех документов;
- кредитная организация в процессе работы с потенциальным заемщиком может одобрить сумму кредита, отличную от той, которую заявил заемщик при подаче заявки, а заемщик в итоге может отказаться от выбранного варианта, тем самым может потерять определенную сумму денег, которые он возможно уже потратил при подготовке пакета документов для банка;
- требуются дополнительные расходы, связанные с оплатой услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера, и при этом стоимость услуг определяет каждое агентство по-своему;
- главным вопросом остается выбор объекта недвижимости, к которому предъявляются определённые требования, например, в квартире не должно быть перепланировок, износ дома должен быть не ниже 40 %, также



некоторые банки не ставят под залог квартиру, где собственником могут выступать несовершеннолетние дети.

К внешним проблемам следует отнести:

- ограниченную платежеспособность граждан;
- недостаточное количество объектов новостроек в регионах, и как правило, завышенные цены на них;
- отсутствие системы в законодательстве недвижимости, которую необходимо совершенствовать и реализовывать на практике;
- проблемы социального характера;
- неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства; – высокий уровень инфляции;
- проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией;
- высокая стоимость ипотечных кредитов;
- монополизация рынка кредитования;
- недостаточное количество социальных ипотечных программ;
- проблемы, связанные с миграционной политикой.

Также важно отметить, что в стране отсутствует схема, по которой могут взаимодействовать все участники (агентства недвижимости, застройщики, компании по оценке недвижимости, страховые компании) при оформлении ипотечных кредитов.

Рассмотрим некоторые из этих проблем более подробно. По данным Центробанка каждый 25-й ипотечный кредит является просроченным. В прошлом 2015 году показатель был несколько ниже – каждый 30-й кредит имел просрочку.

Увеличение объема просроченной задолженности связано с целым рядом факторов:

- снижение реально располагаемых доходов населения на фоне ухудшения макроэкономической ситуации;

–серьезные колебания курса валют и ослабление рубля – эта причина в первую очередь касается валютных заемщиков (в долговом ипотечном портфеле на просрочку по кредитам, выданным в иностранной валюте, приходится 39,15%).

Недостаточный уровень дохода населения, и вытекающая из этого, низкая платежеспособность – это основные проблемы медленного развития ипотеки в РФ.

Значительно ухудшают положение «серые» зарплаты, но дело не только в этом. Сегодня банки выдают кредиты, учитывая и скрытые доходы населения. Но даже на этих условиях кредитная организация выдаст ипотечную ссуду только в том случае, если размер ежемесячного платежа составит не более 40% семейного дохода заемщика. И желая получить ипотечный кредит, многие заемщики указывают завышенные доходы, не соответствующие реальности, а потом сталкиваются с невозможностью выплат по кредиту. Кто-то идет на рефинансирование долга, но есть и те, кто уже решили свои проблемы через продажу залоговой квартиры или иным способом. Чтобы быть способным вносить ежемесячные выплаты по ипотеке и при этом поддерживать оптимальный уровень жизни своей семьи, семейный бюджет должен превышать средний уровень дохода семьи в 2-3 раза. Учитывая, что размер средней заработной платы в России на начало 2016 года составляла 36,8 тысяч рублей, а в большинстве регионов этот показатель намного меньше, то ипотечное кредитование для большинства жителей нашей страны недоступно. У данной проблемы нет иного пути решения, кроме как повышение благосостояния граждан РФ.

Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, на фоне стабильной экономики других развитых стран, он все еще остается на достаточно высоком уровне, и лишает желать лучшего. Нашему государству предстоит долгий путь, чтобы достичь стабильности в экономике и постоянства в системе ипотечного кредитования.

Ипотека – это долгосрочный кредит, измеряющейся не годами или месяцами, а десятилетиями. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок в среднем от 10 до 20 лет. Чтобы быть способными предложить столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности. Да и заемщики хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени. Экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Сегодня доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях мирового кризиса и введения или снятия санкций. Поэтому на сегодняшний день никто не может дать гарантий о финансовой стабильности в России. Вследствие этого, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и чтобы обезопасить себя и нивелировать всевозможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками. А выплату высоких процентов по кредиту, опять же, могут себе позволить лишь малый процент граждан, которые к тому же защищены только государством и законом «Об ипотеке».

В условиях свободной экономики все больше населения мигрирует из тех регионов, где они родились в более благополучные экономические центры, тем самым увеличивая спрос на недвижимость, а соответственно и на ипотечное кредитование в более развитых регионах.

Подводя итоги, можно сказать, что в России все еще много проблем, мешающих активному развитию ипотеки. Однако будущее жилищного кредитования в России выглядит довольно оптимистично, и рано или поздно экономика нашего государства обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и широкому кругу населения.

### 3.2. Развитие технологий ипотечного кредитования отечественных банков

Согласно данным Росстата, за 2017 год сегодня лишь 10% россиян владеют собственным жильем, и только 1% граждан может позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно без привлечения заемных средств. В данной ситуации ясно, что большинство россиян ищет пути решения жилищной проблемы, и тогда ипотека становится взаимовыгодной программой, как для населения, так и для государства.

Согласно статистическим данным средняя стоимость одного квадратного метра жилья в Белгороде составляет 59 502 рубля для двухкомнатной квартиры (октябрь 2017г.). В то время как средний уровень заработной платы в Белгороде в этом же периоде равен 27 970 рублей [7].

В сфере нормативно-правового регулирования ипотечных отношений есть благоприятные тенденции, в частности, это касается законодательных актов в отношении банкротства физических лиц. Урегулирование получили реабилитационные процедуры, применяемые в отношении гражданина – должника. Тем не менее, по ряду значимых аспектов в сфере ипотечного кредитования по-прежнему наблюдается несогласованность нормативно-правовых актов между собой. Для дальнейшего развития института ипотеки в РФ необходимо не просто избегать противоречивости, но и способствовать созданию системы законодательства, регулирующего залог недвижимости. Законодательные акты о недвижимости, земле, налогах, страховании, жилье, об ипотечных банках должны быть согласованы между собой.

Итак, формирование системы ипотечного кредитования жилья является одной из ключевых проблем современной России. Создание условий для долгосрочного ипотечного кредитования является привлекательной альтернативой для населения, вынужденного сейчас копить на жилье в полном объеме, поскольку оно позволяет получить жилье в пользование на начальном этапе. Нельзя не отметить положительную динамику на рынке

ипотечного кредитования. Следует направить дальнейшие усилия государства на уменьшение процентных ставок, сокращение первоначального взноса, развитие ипотечных программ, сдерживание цен на жилье, улучшения клиентского сервиса и использование комплексных цифровых технологий.

Важным шагом по улучшению ипотечного кредитования в России должно стать введение цифровых технологий в данной сфере.

21 век признан эпохой компьютерных технологий и повсеместной информации. Однако ипотечный рынок до сих пор отличается отсутствием четкой автоматизации при осуществлении сделок. Существуют различные технические недоработки, влияющие на процесс развития системы ипотечного кредитования. Уровень программного обеспечения значительно уступает аналогичному сегменту в иностранных государствах. Системное обеспечение пока не позволяет в полной мере увеличить скорость обработки данных [2, с. 153].

Сейчас получение ипотечного кредита достаточно сложный многоэтапный процесс. Человек, решаясь получить недвижимость в ипотечный кредит, мысленно готовит себя к длительному процессу. Необходимо несколько раз лично посетить банк-кредитор. Заемщик должен принести в банк пакет документов для рассмотрения кредитной заявки, затем дождаться положительного решения.

Человеку, не обладая специальными знаниями ввиду разрозненности информации, достаточно проблематично самостоятельно разобраться в сфере ипотечного кредитования.

Решением этой проблемы является создание единого информационного пространства, в котором могли бы взаимодействовать застройщики, банки, государственные структуры, покупатели жилья, риелторы. Так, будущее системы видится во внедрении программного обеспечения, существенно упростившего бы процесс осуществления ипотечной сделки.

Данную информационную систему можно вести с использованием базы данных - блокчейн. Основными принципами работы системы блокчейн являются децентрализация, безопасность, открытость информации, неизменность уже записанного. Система гарантирует прозрачность операций и возможность субъектам взаимодействовать друг с другом без посредников.

Отметим, что в настоящее время проводятся работы по созданию таких платформ во многих российских ведущих банках, предоставляющих услуги по ипотечному кредитованию. Каждый банк стремится разработать собственное программное обеспечение.

В 2017 году уже реализован ряд механизмов по упрощению процедуры ипотечного кредитования крупнейшим банком России - Сбербанком. Так, в январе 2017 году был запущен онлайн - сервис «ДомКлик», объединяющий покупателя и продавца на рынке недвижимости. Теперь клиент может подать заявку и оформить все документы на получение кредита и подбор квартиры удаленно, находясь дома. Физически в банк нужно будет обратиться один раз – для заключения договора.

Помимо оформления ипотеки данный онлайн-сервис предоставляет возможность подать заявку на регистрацию сделки с недвижимостью в Росреестр, заказать правовую экспертизу, заказать оценку дома (квартиры).

Кроме этого, непосредственно на сервисе «ДомКлик» сайта Сбербанка можно подобрать подходящую недвижимость. Данная вкладка создана в привычной для покупателя форме сайта - поисковика, где можно указать необходимые параметры и просмотреть предложенные варианты недвижимости.

Полезной также будет вкладка сервиса «ДомКлик» - «Статьи», где доступным языком с примерами раскрыты ответы на актуальные темы, такие, например, как получить военную ипотеку или что делать, если затопили соседи.

В среднем оформление ипотечного кредита современным способом на сайте Сбербанка занимает три дня.

Многие российские банки также стремятся внести в свою практику современные возможности интернет-технологий.

Интересное нововведение планирует внедрить московский банк «ДельтаКредит». Новеллой станет возможность удаленного 3D-просмотра квартир с моделированием интерьера в виртуальной реальности и возможностью одновременно с покупкой квартиры заказать выбранную для нее мебель.

На основе анализа научной литературы и практики ведущих банков представим схему получения ипотечного кредита с использованием современных информационных технологий из пяти звеньев:

- упрощенная подача заявки онлайн. Дистанционная отправка заявки и всех необходимых документов в электронном виде сэкономит время клиента, а также значительно ускорит скорость обработки заявки банком.

- помощь в выборе объекта недвижимости. Оказание поддержки потенциальному заемщику сразу на этапе выбора жилья на базе инфраструктуры банка. Данная функция облегчит клиенту поиск и сравнение вариантов, будет гарантией надежности при выборе объекта. Всё это в совокупности ускорит процесс принятия решения.

- моментальное предварительное одобрение. Использование кредитной организацией внутренних и внешних ресурсов в совокупности с мощным аналитическим инструментарием позволит минимизировать затраты банка на принятие решения и обеспечит, тем самым, быстрый ответ от банка.

- прозрачный процесс. Право выбора параметров кредита в режиме онлайн, автоматическое информирование заемщика об этапах процесса, коммуникация по всем возникающим вопросам предоставляют клиенту возможность отслеживания и планирования всех этапов процесса приобретения недвижимости.

- оформление сделки с помощью электронной подписи. Данная функция значительно упростит и ускорит процесс заключения сделки, а также сократить затраты с обеих сторон.

Считаем, что эти изменения оправданны и необходимы. Оформление ипотечного кредита в одном «окне» будет оценено клиентами. Согласно данным статистики средний возраст потенциального заемщика снизился: если раньше он составлял 36-40 лет, то теперь 31- 35 лет. У 67% заёмщиков есть высшее образование, в связи с этим можно сделать вывод, что все нововведения в сфере ипотечного кредитования будут им интересны и полезны [5]. Загрузка сканов документов в личном кабинете, экспресс – рассмотрение заявки, расчет вариантов кредита, цифровая подпись – все эти и другие грядущие нововведения значительно упростят процедуру заключения сделок в сфере ипотечного кредитования.

Итак, можно подытожить, что ситуация в сфере ипотечного кредитования в России имеет положительную динамику. Снижение ставок по кредиту вызвало существенное увеличение объема выданного ипотечного кредита в 2017 году.

За счет возросшего роста потребности клиентов в ипотечном кредитовании появилась необходимость в создании новой специализированной информационной системы, задача которой состоит в автоматизации направления ипотечного кредитования. [1, с. 45].

Ранее ключевое внимание потенциального клиента при выборе банка-кредитора было обращено на сумму первоначального взноса, процентную ставку и срок ипотечного кредита. В ближайшем будущем представляется, что ещё одним ключевым параметром при выборе кредитора будет скорость и простота при получении кредита.

Грамотное использование современных технологий позволит существенно снизить издержки и увеличить охват покупателей недвижимости. Стратегическая цель инноваций – дать клиенту возможность пройти весь путь в одном «окне», не выходя из дома.

Таким образом, цифровая трансформация рынка ипотечного кредитования – ключевое направление в развитии данной сферы на сегодняшний момент.



### 3.3. Совершенствование кредитной политики ПАО «Сбербанк России» в сегменте ипотечного кредитования

ПАО «Сбербанк» осознает то, насколько серьезная ответственность лежит на них в вопросе удержания стабильного состояния и роста экономической мощи нашего государства. Помимо этого, для руководства очевидно, что необходимо устанавливать и поддерживать равновесие между интересами клиентской и акционерной части.

Несмотря на то, что работа банка отличается сложностью и загруженностью, организация по-прежнему активно действует, и дает возможность клиентам воспользоваться широким ассортиментом современных сервисов.

Сложности в экономике стали причиной усложнения кредитной стратегии организации. Причины кроются в сниженной ликвидности экономической сферы, кризисных явлениях в экономике и сниженным уровнем доступности кредитных средств, а также значительных процентах по кредитам.

Учитывая сказанное выше, можно сделать вывод о том, что Сбербанком Российской Федерации рекомендуется применение в деятельности своих клиентов особого подхода при создании планов на длительные проекты в части развития экономики. Подход этот должен базироваться на консервативности и основательности. Также от банка поступает рекомендация обращаться к работникам банковской организации тем клиентам, которые зачастую проходят через трудности в денежной сфере. Благодаря этому проблема сможет быть решена оперативно и без лишнего драматизирования ситуации. Если же все-таки кризис наступил, то работники Сбербанка приложат все имеющиеся в их распоряжении силы для

того, чтобы из этой ситуации все стороны вышли с потерями в самом небольшом размере.

В настоящее время развитие системы ипотечного кредитования в России в целом и в ПАО Сбербанк России в частности, сдерживается рядом факторов, в связи с этим предлагаются следующие рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования:

1) Ипотечные жилищные кредиты выдаются под достаточно высокие процентные ставки – 12% – 15% годовых, что приводит к значительному удорожанию полученного кредита.

В результате этого лишь незначительная часть населения может позволить себе использовать ипотечный кредит в решении своих проблем. В связи с этим, предлагается снизить процентную ставку по ипотечному кредиту, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным уровнем дохода. Возможен вариант, рассчитанный на более состоятельную часть населения – ипотечного кредитования с использованием договора купли – продажи квартир в рассрочку. Основу взаимоотношений составляет договор купли – продажи квартиры с рассрочкой платежа, позволяющий пользоваться приобретенной в кредит площадью, но ограничивающий право распоряжаться ею. Агент банка покупает квартиру и передает ее в залог, а клиент покупает ее в кредит с рассрочкой оформления в собственность. Положительным моментом в этой схеме является то, что заемщику не надо тратиться на дорогостоящее оформление кредита.

2) Решить проблему значительного первоначального взноса можно путем внесения в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту.

Это значит что, если у заемщика на момент внесения первоначального взноса существует более полугодом вклад в Сбербанке, срок завершения которого еще не наступил, клиент может уже сегодня внести в качестве взноса денежные средства с процентами, начисленными в будущем.

3) Снизить задолженность по ипотечным кредитам, путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами заемщика.

Клиент, вкладывая свои временно свободные денежные средства, получает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых с ними операций банком на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту. Банк же за данный вид операций получает, во – первых, определенный комиссионный процент, а во – вторых, гарантию внесения заемщиком ипотечных выплат. Доход от проводимых операций с денежными средствами клиента будет моментально поступать на его электронный счет, и списываться в счет погашения задолженности по ипотечному кредиту. Клиент через установленный срок сможет снять со счета только денежные средства, вложенные изначально, так как списание доходных средств будет происходить сразу при зачислении в целях погашения ипотечного кредита.

4) Контроль рисков:

Учитывая то, насколько важно работать с клиентами и владельцами в настоящее время, Сберегательный банк постоянно осуществляет применение разнообразных мер добавочного характера, которые дают возможность осуществлять эффективное управление рисками:

- осуществляется смена приоритетности устойчивости клиентского бизнеса;
- усиливается обеспечение предоставленных кредитных средств новейшими и требующимися потоками денежных средств от бизнес-активности клиента;
- предоставляются стабильные государственные или корпоративные гарантии;
- понижается кредитный предел на максимальный размер нагрузки в долгах;
- в качестве залогов применяются активы, обладающие ликвидностью;
- увеличивается уровень контроля банком за руководителями и регуляции при помощи применения добавочных ограничительных методов относительно клиентской активности, включая:
- снижение предела на максимум долговой нагрузки;

- введение добавочных лимитов на перемены в контролирующей бизнес группе;
- увеличение перечня событий, влекущих потребность в досрочной уплате долга банку;
- четкость условий для кросс-дефолта перед прочими банками.

По этим причинам Сбербанком Российской Федерации планируется усиление контроля над следующими сферами:

- источники, которые применяются для возвращения долгов и кредитных средств;
- уровень клиентской ликвидности;
- степень нагрузки долгом;
- консервативные прогнозы в планировании клиентской платежеспособности;
- анализ долгов для прогнозирования возможных клиентских проблем.

5) Расширить круг строительных компаний, финансирование строительства которых коммерческий банк осуществляет через договоры о совместной деятельности в целях упрощения получения предварительного договора о заключении договора купли-продажи объекта недвижимости, подтверждающего покупную или сметную стоимость объекта.

6) Для улучшения сервиса в Сбербанке необходимо ввести: ввести отлаженную действующую систему взаимосвязей между отделениями на основе информационно – программного обеспечения; снизить текучесть кадров путем введения различных мотиваций и поощрений, например, предоставление льготного ипотечного кредита сотрудникам банка.

7) Одним из перспективных направлений развития ипотечного кредитования в настоящее время является малоэтажное строительство эконом класса.

Неразвитость этого направления обусловлено тем, что данное направление является менее рентабельным, чем многоэтажное строительство, и застройщики пытаются получить больший уровень доходности за счет реализации дорогостоящих проектов.

8) Внедрить новый вид ипотечного кредитования – продажа недвижимости, уже находящейся в залоге.

При этом бывшие заемщики избавляются от обязательств перед банком, исполнить которые они не могут, банк управляет возникающими финансовыми рисками, а покупатель получает льготные условия ипотечного кредитования, так как процентные ставки остаются «в наследство» от предыдущего заемщика и отсутствуют предусмотренные комиссии банков.

9) Важным направлением совершенствования ипотечного кредитования является развитие такой услуги, как ипотечный брокеридж.

Суть данной услуги состоит в подборе оптимальных условий кредитования для будущего заемщика, а именно предоставлении помощи в формировании пакета документов для получения ипотечного кредита, юридических и финансовых консультациях клиента.

10) Предлагается разработать новый проект – интеллектуальный менеджер ипотечного кредитования.

На данный момент на рынке ипотечного кредитования слишком много предложений, и каждый день их становится все больше, условия меняются. Принцип новой программы достаточно прост – риелтор вводит основные требования и возможности своего клиента, а программа, опираясь на эти данные, находит наиболее выгодное предложение.

11) Также, для успешного и гармоничного развития ипотечного рынка необходимо наличие свободных активных банковских средств и их адекватная стоимость, достойный уровень зарплат у населения, предложения на рынке недвижимости и честная и прозрачная цена на квадратный метр.

Только комплексное решение всех этих факторов способно привести рынок ипотеки к демократичному виду. Таким образом, осуществление данных мероприятий поможет Сбербанку и другим коммерческим банкам усовершенствовать не только ипотечное кредитование, но, и также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков,

увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Можно сделать вывод, кредитная политика банка определяется, во-первых, общими, установками относительно операций с клиентурой, которые тщательно разрабатываются и фиксируются в меморандуме о кредитной политике, и, во-вторых, практическими действиями банковского персонала, интерпретирующего и воплощающего в жизнь эти установки. Следовательно, в конечном счете, способность управлять кредитом зависит от компетентности руководства банка и уровня квалификации его рядового состава, занимающегося отбором заемщиков, конкретных кредитных проектов и выработкой условий кредитных соглашений

В современных условиях выигрывает тот, кто умеет правильно просчитать, распознать и предвидеть результаты кредитной сделки. Это главный залог успеха банка при кредитовании.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Кредитная политика коммерческого банка — это совокупность факторов, документов и действий, определяющих развитие коммерческого банка в области кредитования своих клиентов. Кредитная политика определяет задачи и приоритеты кредитной деятельности банка, средства и методы их реализации, а также принципы и порядок организации кредитного процесса. Она создает основу организации кредитной работы банка в соответствии с общей стратегией его деятельности, являясь необходимым условием разработки системы документов, регламентирующих процесс кредитования. Кредитная политика коммерческого банка должна четко определять цели кредитования, содержать правила реализации конкретных целей, в том числе содержать стандарты и инструкции, представляющие собой методическое обеспечение ее реализации.

В кредитной политике большинства современных российских банков особое место отводится обслуживанию групп населения, пользующихся определенной поддержкой государства. Речь идет об ипотечном кредитовании, служащей инструментом регулирования социальных процессов и нейтрализации возможной напряженности. Ипотека предполагает улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки.

Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и используемым государством в реализации социально-экономической политики страны. Развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности вследствие повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию

жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях.

Проведенный теоретический и практический анализ ипотечного кредитования в России, а также тенденций его развития позволил сделать следующие выводы:

1. Сравнение различных к организации ипотечных кредитов.

Система ипотечного кредитования сводится к перераспределению денежных от конечного к заемщику – недвижимости. Для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогоу в целом, имеющие приоритет над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

2. Анализ ипотечного кредитования в России показал, что в 2017 году, из-за сложной макроэкономической ситуации, лишь 10% заемщиков готовы оформить ипотечный кредит против 40% в прошлом году.

Основные причины снижения интереса к данному продукту остаются большая сумма переплаты, высокие процентные ставки, а также неуверенность в будущем доходе. Кроме того, сами кредиторы стали более внимательно оценивать своих потенциальных заемщиков, понимая все риски невозврата. В том числе это связано с низким процентом реализации залогового имущества, находящегося на балансе банка, в период кризиса – на 30% снизилось количество объектов, которые удается продать в течение 6 месяцев. Ипотека развивается не как массовый продукт, а как предложение лишь для отдельных категорий населения со стабильной работой и высоким



уровнем дохода. Путь решения – бороться с инфляцией и повышать уровень экономики.

3. Проблему привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечного кредитования с полным основанием можно считать наиболее актуальной для развития системы ипотечного кредитования не только в ПАО Сбербанке, но и в России в целом. Ни один банк, в том числе и Сбербанк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере своей ликвидности.

4. Анализ проблем выявленных в ходе исследования препятствующих наиболее эффективному развитию ипотечного кредитования в России в целом и в Сбербанке в частности, позволил сформулировать наиболее значимые предложения по совершенствованию ипотечного кредитования. Осуществление данных мероприятий поможет Сбербанку и другим коммерческим банкам усовершенствовать не только ипотечное кредитование, но, и расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Таким образом, для развития ипотечного кредитования в России должна быть создана соответствующая инфраструктура с необходимым правовым обеспечением, так как это позволит сделать значительный шаг вперед в решении жилищной проблемы россиян и развития ипотечного кредитования.

Только в условиях правовой защиты институтов ипотечного кредитования и их клиентов, а также при наличии рационального государственного регулирования системы ипотечного кредитования российские ипотечные институты, используя свою методологическую базу и отработанные кредитные инструменты, зарубежный опыт, смогут работать так же, как работают ипотечные банки развитых стран.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)// - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
2. Гражданский кодекс [Электронный ресурс]: Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ (в ред. от 22.06.2017 N 16-П)// - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018)// - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
4. О рынках ценных бумаг [Электронный ресурс]: федеральной закон Российской Федерации от 22.04.1996 года №39-ФЗ (в ред. от 13.07.2015 N 223-ФЗ)// - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
5. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ (в ред. от 25.11.2017 N 328-ФЗ)// - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
6. Об ипотечных ценных бумагах [Электронный ресурс]: федеральный закон от 11.11.2003 года № 152-ФЗ (в ред. от 25.11.2017 N 328-ФЗ)// - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 года №218-ФЗ (в ред. от 31.12.2017 N 507-ФЗ)// - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
8. Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) [Текст]: учебное пособие/ К.Л. Астапов – М.: КОНСТАНТА, 2015. - 172 с.

9. Белоусов А.Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства [Текст]: учебное пособие/А.Л. Белоусов. – М.: Издательский дом финансы и кредит, 2017. – 153 с.
10. Бугров О. Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы [Текст]: учебное пособие/ О.Б. Бугров. – М.: Международный научно-инновационный центр, 2016. - 335с.
11. Гарипова З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов [Текст]: учебное пособие /З.Л. Гарипова. – М.: Проспект, 2016. – 172 с.
12. Гуртов, В. К. Проблемы развития ипотечного кредитования жилищного строительства и пути их решения [Текст]: учебное пособие/ В. К. Гуртов,. – М.: Издательство РАГС, 2015. –103 с.
13. Довдиенко И.В. Ипотека: управление, организация, оценка [Текст]: учебное пособие / И.В. Довдиенко, В.З. Черняк. – М.: Юнити-дана, 2015. - 464 с.
14. Зельднер А.Г., Южелевский В.К. Жилищное строительство и ипотека в России[Текст]: учебное пособие/ А.Г.Зельднер, В.К Южелевский. – М.:Эко, 2017. – 142 с.
15. Иванченко В. Социальное значение и перспектива жилищного кредитования[Текст] / В. Иванченко // Экономист. - 2017. – С. 82-84.
16. Исаев Р.В. Секьюритизация ипотечных кредитов: экономика сделки[Текст] / Р.В. Исаев // Рынок ценных бумаг. - 2014. - С. 36-39.
17. Казаков А. Проблемы развития системы ипотечного кредитования на современном этапе [Текст] / А. Казаков // Рынок ценных бумаг. - 2016. - №10 - С. 13 – 21.
18. Капитонова М. В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования [Текст] / М. В. Капитонова // Актуальные вопросы экономических наук. - 2017. – С. 62-64.

19. Козлова Е.А. Система комплексной страховой защиты от рисков ипотечного жилищного кредитования[Текст] / Е.А. Козлова // Страховое дело. - 2015. - N 2. - С.32-36.
20. Козырев В.М. Основы современной экономики: [Текст]: учебное пособие /В.М. Козырев – М.: Мисанта, 2015. – 182 с.
21. Конев Е.Ю. Гражданско-правовая ответственность по договору ипотеки: вопросы теории и практики[Текст] / Е.Ю. Конев – М.: Альфа, 2016. – 207 с.
22. Корнев В. С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России [Текст]: учебное пособие/ В. С. Корнев – М.: КОНСТАНТА, 2015. - 99 с.
23. Кочеткова А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России[Текст]: учебное пособие / А. А. Кочеткова - М.: Альфа, 2017. – 134 с.
24. Коростелева Т. С. Развитие ипотечного кредитования как инструмента решения жилищной проблемы граждан [Текст]: учебное пособие / Т. С. Коростелева, А. В. Кириллов – М.: Альфа, 2016. –73 с.
25. Крупин В.О. Жилищная ипотека в России: теория и практика[Текст]: / В.О. Крупин // Маркетинг - 2017. – С. 87-89.
26. Кудрявцев В.А.Основы организации ипотечного кредитования[Текст]: учебное пособие/ В.А.Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева - М.: Высшая Школа, 2013. – 202 с.
27. Логинов М.П. Теория и методология ипотечного кредитования [Текст]: учебное пособие / М.П. Логинов, В.А. Татьянников – М.: УрГУ, 2015. - 226 с.
28. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России [Текст]: учебное пособие / М.П. Логинов – М.:ЭКО, 2016. – 132 с.
29. Литвинова С.А. Институциональные основы развития ипотечного кредитования в России. [Текст]: учебное пособие / С. А. Литвинова – М.:КОНСТАНТА, 2016. -223 с.
30. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России [Текст]: учебное пособие / В.В. Меркулов – М.:Альфа, 2015. - 376 с.

31. Оганесян Г. Д. Моделирование «участвующей ипотеки» [Текст]: учебное пособие/ Г.Д. Оганесян – М.:КОНСТАНТА, 2016. - 340 с.
32. Оселедец В.М. Анализ потенциала развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России [Текст]/ В.М. Оселедец // Сибирская финансовая школа. 2016. - № 6. - С. 65.
33. Орлова М. М. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного жилищного кредитования. [Текст]: учебное пособие/ М. М. Орлова – М.: Альфа, 2015. - 228 с.
34. Пашов Д. Б. Договоры в сфере жилищного ипотечного кредитования [Текст]: учебное пособие/ Д. Б. Пашов – М.: Мисанта, 2015. - 116 с.
35. Пессель М. А. Заем, кредит, ссуда [Текст]: / М. А. Пессель - М.: Деньги и кредит, 2015. - 28 с.
36. Поздеев Д.В. Ипотечное кредитование и его роль в организации процесса финансирования жилищного строительства [Текст]: / Д.В. Поздеев – М.: Микроэкономика, 2016. – 170 с.
37. Полтерович В.М. Стратегия формирования ипотечного рынка в России [Текст]: / В.М.Полтерович, О.Ю.Старков – М.: Экономика и математические методы, 2012. – 153 с.
38. Пономарев В. Система ипотечного кредитования [Текст]: / В. Пономарев – М.: Экономика России, 2014. – 75 с.
39. Платонова Ю.Ю. Инструменты управления портфелем проблемных кредитов в современных условиях [Текст]: / Ю.Ю. Платонова, С.Е. Зайченко – М.: Финансы и кредит, 2016. – 150 с.
40. Просвирин А.В. Инструментарий ипотечного кредитования [Текст]/ А.В. Просвирин // Вестник Тамбовского университета. - 2015. - С.164-169.
41. Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России [Текст]/ Д. А. Прохорова // Молодой ученый. - 2015. - №11. - С. 952-955.
42. Проценко С. Проблемы становление ипотеки в России [Текст]: учебное пособие / С. Проценко – М.: Альфа, 2014 – 114 с.

43. Пыпин А.Ю. Жилищное кредитование: итоги и перспективы [Текст]/ А.Ю. Пыпин // Регион: экономика и социология. - 2009. - N 2. - С.236-242.
44. Разумова И. А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / И. А. Разумова – М.: Питер, 2016. - 482 с.
45. Разумова А. А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / Разумова А. А. – М.: Питер, 2016. – 100 с.
46. Романова И.В. Обзор зарубежного опыта регулирования рынка жилья и возможности его использования в современных российских условиях [Текст]: учебное пособие/ И.В. Романова. – М.:Альфа, 2013. - 54 с.
47. Рохманова Д. А. Особенности инвестирования строительства в современных условиях [Текст] / Д. А. Рохманова // Международный научно-исследовательский журнал, 2015. - № 3–3. -С. 87.
48. Рыкова И.Н. Анализ ипотечных кредитных программ в России и факторы, сдерживающие их развитие [Текст]: / И.Н. Рыкова – М.: Финансы и кредит, 2010. – 142 с.
- 49.Савинова В.А. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита[Текст]: учебное пособие / В.А. Савинова – М.: ГРУПП, 2014. - 146 с.
50. Савруков А. Методы эффективного государственного регулирования ипотечного кредитования[Текст]: / А. Савруков – М.:Финансы и кредит, 2012. – 45 с.
51. Саркисянц А. Ипотечное кредитование на современном этапе [Текст]: учебное пособие:/ А. Саркисянц - М.:Альфа, 2014. - 127 с.
52. Селютина Л. Г. Конкурентные процессы в современном строительстве[Текст] / Л. Г. Селютина // Вестник ИНЖЭКОНа. – 2013. – С. 106.
53. Селюков В.К. Анализ спроса и предложения на рынке ипотечного кредитования в РФ[Текст] / В.К. Селюков, С.Г. Гончаров // Финансы и Кредит. – 2014 .- № 6. - С. 165-170.

54. Семибратова О. И. Банковское дело: учебник для нач. проф. образования [Текст]: учебное пособие / О. И. Семибратова — М.: Издательский центр «Академия», 2016. — 224 с.
55. Соловьева, Т.Н. К вопросу о приоритетах денежно-кредитной политики Банка России и их влиянии на развитие экономики [Текст] / Т.Н. Соловьева, Н.А. Пожидаева, Д.А. Зюкин, В.В. Жилин // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. - 2015. - № 121. - С.152.
56. Тавасиев А.М. Банковское дело: управление кредитной организацией [Текст]: учебное пособие / А.М. Тавасиев - М.: КОНСТАНТА, 2015. – 639 с.
57. Тарачев В.А. Кредитные риски и развитие банковской системы [Текст]: учебное пособие / В.А. Тарачев – М.: Альфа, 2013. – 200 с.
58. Тугушева В.Р. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России [Текст]: учебное пособие / В.Р. Тугушева – М.: КОНТАНТА, 2016. – 91 с.
59. Урчукова Ж.М. Процесс становления ипотечного кредита в России: анализ и систематизация основных тенденций развития ипотеки [Текст]: учебное пособие / Ж.М. Урчукова – М.: ГРУПП, 2016. – 152 с.
60. Фрумина С.В. Формы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования [Текст]: учебное пособие / С.В. Фрумина - М.: Альфа, 2015. – 149 с.
61. Ханенко А.О. Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов: теоретический аспект [Текст]: учебное пособие / А.О. Ханенко – М.: КОНСТАНТА, 2016. – 76 с.
62. Хисаметдинов А. Новые возможности для ипотечных банков [Текст] / А. Хисаметдинов // Российская газета. - 2012. - С. 14.
63. Хорев А.А. Правовые основы ипотечного кредитования в Германии [Текст]: учебное пособие / А.А. Хорев, М.А.Панин – М.: Альфа, 2014. – 141 с.
64. Чередникова А.О. Оценка эффективности системы ипотечного кредитования [Текст] / А.О. Чередникова // Микроэкономика. - 2012. – №3. - С.137.

65. Цылина А. Г. Ипотечное кредитование и риски [Текст] / А. Г. Цылина // Жилищное строительство. - 2016. - С. 69.
66. Шабалин Ю.В. Жилищное ипотечное кредитование: гражданско-правовой и социально-экономический аспекты [Текст]: учебное пособие/ Ю.В. Шабалин – М.:СФЕРА, 2016. – 328 с.
67. Шаккум М.Л. Проблемы ипотечного кредитования в России. [Текст] / М.Л Шаккум // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2014. - № 4. - С. 3 – 5.
68. Шингалин А. Г. Новые тенденции развития жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики [Текст] / А. Г. Шингалин // Современные научные исследования и инновации. - 2014. - № 8. - С. 31.
69. Юшканцев А.Д. К вопросу о содержании категории «ипотека» [Текст]/ А.Д. Юшканцев // Экономические науки. - 2014. - № 33. - С. 106-110.
70. Информация о рисках кредитования физических лиц за 2011-2015 гг. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics> , свободный.
71. Ипотека в условиях экономической нестабильности становится дороже [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_i\\_nedvizhimost/ipoteka\\_stati](http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati), свободный.
72. Потребительские кредиты перестали стимулировать экономику [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://expert.ru/2014/07/24/potrebkredityi-perestalistimulirovat-ekonomiku/>, свободный.
73. Рейтинги банков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.banki.ru/banks/ratings/agency> , свободный.
74. Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая Отчетность ПАО «Сбербанк России» за 30.09.2011 – 30.09.2015. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru), свободный.



75. Ипотека против кризиса [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru>, свободный.
76. О ключевой ставке Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gazeta-unp.ru>, свободный.
77. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/ma>, свободный.
78. Ипотечное кредитование в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.ipoteka-rus.ru](http://www.ipoteka-rus.ru), свободный.
79. Консультант плюс Режим доступа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
80. Сайт Сбербанка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru), свободный.

ПРИЛОЖЕНИЯ

## Жилищные кредиты физическим лицам в 2017 г., в млн. руб.

Кредиты	Кредиты до вычета резерва под обесценение	Резерв под обесценение	Кредиты за вычетом резерва под обесценение	Отношение резерва к сумме кредитов до вычета резерва
Непросроченные ссуды	572339	(5139)	567200	0,9%
Ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней	3979	(242)	3737	6,1%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 31 до 60 дней	1669	(236)	1433	14,1%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 61 до 90 дней	1206	(246)	960	20,4%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2060	(891)	1169	43,3%
Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	22525	(22525)	-	100,0%
Итого жилищных кредитов физическим лицам	603778	(29279)	574499	4,8%

Приложение 2

Жилищные кредиты физическим лицам в 2016 г., в млн. руб.

Кредиты	Кредиты до вычета резерва под обесценение	Резерв под обесценение	Кредиты за вычетом резерва под обесценение	Отношение резерва к сумме кредитов до вычета резерва
Непросроченные ссуды	482445	(4418)	478027	0,9%
Ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней	4014	(725)	3289	18,1%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 31 до 60 дней	2373	(803)	1570	33,8%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 61 до 90 дней	1574	(776)	798	49,3%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2866	(2538)	328	88,6%
Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19515	(19515)	-	100,0%
Итого жилищных кредитов физическим лицам	512787	(28775)	484012	5,6%

## Жилищные кредиты физическим лицам в 2015 г., в млн. руб.

Кредиты	Кредиты до вычета резерва под обесценение	Резерв под обесценение	Кредиты за вычетом резерва под обесценение	Отношение резерва к сумме кредитов до вычета резерва
Непросроченные ссуды	482504	(1568)	480936	0,3%
Ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней	2650	(17)	2633	0,6%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 31 до 60 дней	1710	(766)	944	44,8%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 61 до 90 дней	804	(491)	313	61,1%
Ссуды с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1700	(1262)	438	74,2%
Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8507	(8507)	-	100,0%
Итого жилищных кредитов физическим лицам	497875	(12611)	485264	2,5%