

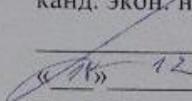
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ

И.о. заведующего кафедрой
канд. экон. наук, доцент

Е.С. Корчемкина

 12 _____ 2017г.

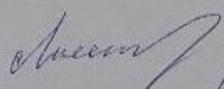
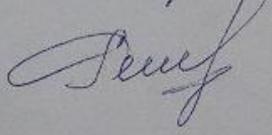
МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК В РОССИИ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ,
ПУТИ РЕШЕНИЯ

38.04.08 Финансы и кредит

Магистерская программа «Финансовые рынки: институты, инструменты,
технологии»

Выполнил работу
студент 3 курса
заочной формы обучения

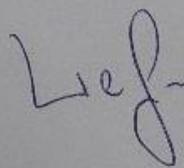



Лысенко
Виктория
Леонидовна

Научный руководитель
канд.экон.наук, доцент

Решетникова
Людмила
Геннадьевна

Рецензент
финансовый директор
ООО «Сибгазинвест»,
д-р.экон.наук



Горн
Андрей
Петрович

г. Тюмень, 2017

Работа выполнена на кафедре финансов, денежного обращения и кредита
Финансово-экономического института ТюмГУ
по направлению «Финансы и кредит»,
магистерская программа «Финансовые рынки: институты, инструменты,
технологии»

Защита в ГЭК
протокол от _____ № _____
оценка _____

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	9
1.1. Экономическая сущность ипотечного кредитования.....	9
1.2. Схемы организации ипотечного кредитования.....	17
1.3. Риски банка при выдаче ипотечных кредитов.....	22
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	32
2.1. Анализ ипотечного кредитования в России на современном этапе	32
2.2. Оценка деятельности Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк» на рынке ипотечного кредитования	44
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	56
3.1. Проблемы ипотечного кредитования в России и пути их решения	56
3.2. Мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк»..	64
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	68
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	74

ВВЕДЕНИЕ

Преобразования, связанные с развитием экономики России, которая основана на принципах рыночного развития, затронули абсолютно всех участников экономики. Это послужило созданию предпосылок, необходимых для того, чтобы создать и развить рынок ипотеки. Такой рынок очень важен для экономики страны. Важность рынка ипотеки заключается в его активном создании инвестиционных процессов. Рынок ипотеки способствует обеспечению жильем людей, а также их благосостояния, определяет условия, при которых происходит комплексное и целенаправленное развитие национальных рынков и отдельных экономических отраслей в целом, способствует углублению изменений рынка, оказывает значительное влияние на занятость населения, и при этом снижает уровень безработицы, с его помощью увеличивается ВВП, национальный доход и решаются социальные проблемы.

На новом этапе экономического развития Российской Федерации перед страной стоит задача выработать специальные программы, которые предусматривают поддержку государством людей, относящихся к социально-незащищенной категории, при помощи выдачи субсидий на ипотечное кредитование и увеличить доступность ипотечного кредитования для людей, имеющих различный уровень дохода. Именно потому главное направление финансовой политики государства заключается в том, чтобы создать в РФ систему ипотечного жилищного кредитования. Нужно выделить приоритетную особенность ипотечного жилищного кредитования в национальной экономике, от которой создан эффект мультипликации. Он заключается в том, что помимо улучшения условий проживания, ипотека должна значительно влиять на ситуацию в экономике, которая сложилась в России. Государство ожидало, что благодаря увеличившимся инвестициям, которые могут быть выделены ипотекой, и вкладываемые в строительство жилья, сформируют смежные отрасли со строительством. Рост занятости народа увеличит доход народа.

Доход, который увеличится, поспособствует повышению платежеспособного спроса, также на покупку недвижимости. Рост платежеспособного спроса поспособствует увеличению смежных со строительством отраслей, а также самого строительства жилья. Ещё платёжеспособный спрос должен развить рынок недвижимости, относящейся к коммерции.

Подход, который сложился в России и необходимый для создания ипотечного жилищного кредитования, определяется в использовании моделей ипотечного жилищного кредитования, надежной кредитно-финансовой системы и достаточно развитого рынка фондов, работающих при стабильной экономической ситуации, и сильной государственной поддержки, а также народа, который образован экономически, и понимает механизмы, которым обладает ипотечное жилищное кредитование. Но на данный момент по отношению к РФ нельзя применять все вышеперечисленные характеристики стабильной экономической ситуации. Поэтому на новом этапе улучшения института ипотечного жилищного кредитования, существует вопрос, касающийся использования моделей ипотечного жилищного кредитования, которые существуют в условиях кризиса экономики и приспособлены к экономике Российской Федерации.

Актуальность темы настоящей дипломной работы определяется тем, что ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой, как известно, отличается высокой степенью риска и неопределенности.

В качестве методологической и теоретической базы были использованы положения и выводы, которые были сформированы в работах ведущих зарубежных и российских специалистов в области жилищного кредитования, а именно: Белозерова С.А., Акуловой Т.А., Джафарова Ф.Ф. Викторовой Е.Д., Иванова В.В., Ермиловой М.И., Лаврушина О.И., Котлярова М.А. и др. Однако в вышеназванных работах рассмотрен лишь ограниченный круг вопросов

становления и развития ипотечного жилищного кредита в России. Следует указать также на то, что в последние годы очень быстрыми темпами развивается правовая база ипотечного жилищного кредитования, требующая ее оперативного учета и отражения в научных публикациях.

В работах зарубежных ученых Дж. Кука, М. Дестресса, П. Барроса, Р. Страйка, М. Тейлора, С. Хадсона-Вильсона, Дж. Фридмена и Н. Ордуэя рассматриваются вопросы управления и инвестирования в недвижимость, исследуются проблемы функционирования уже длительное время действующих систем ипотечного жилищного кредитования. Общетеоретическим вопросам кредита посвящены работы В. Лексиса, П. Роуза, А.И. Архипова, В.И. Букато, А.Г. Грязновой, Е.М. Жукова, Г.Г. Коробовой, Л.П. Кроливецкой, О.И. Лаврушина, А.В. Тавасиева, М.М. Ямпольского, однако в них не содержится анализа ипотечного жилищного кредита как особой разновидности кредита.

Объектом исследования является ипотечный рынок в Российской Федерации. Предмет исследования – проблемы ипотечного рынка и пути их решения.

Целью работы является изучение ипотечного рынка в России, анализ его состояния на текущий момент, выявление проблем и пути их решения.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- определить экономическую сущность и необходимость ипотечного кредитования;
- выявить схемы организации ипотечного кредитования;
- определить риски банка при ипотечном кредитовании
- провести анализ и выявить проблемы ипотечного кредитования на современном этапе в России;
- дать организационно-экономическую характеристику в ПАО «Сбербанк»;

- дать оценку экономической эффективности организации ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк»;
- разработать пути совершенствования и дать прогноз ипотечного кредитования в России;
- определить необходимость мероприятий по улучшению процесса ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк».

Основу информации работы составили материалы Федеральной службы государственной статистики, Банка России, Министерства финансов РФ, иностранных ассоциаций ипотеки, Агентства по жилищному кредитованию ипотеки, а также открытых данных Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк».

В данной работе были использованы следующие методы исследования: вертикальный и горизонтальный анализ, метод сравнения и обобщения. Научная новизна исследования состоит в развитии современных представлений о теории и методологии ипотечного жилищного кредитования.

Практическая значимость проведенного исследования заключается в возможности применения ее отдельных выводов и рекомендаций при разработке концепции развития ипотечного жилищного кредитования, а также при организации процесса предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк».

В целом, материалы, предложения и выводы, содержащиеся в диссертации, ориентированы на широкий круг специалистов, занимающихся кредитованием.

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в развитии теории и практики ипотечного жилищного кредитования, в частности в разработке механизмов активизации ипотечного жилищного кредитования и повышении его роли в национальной стратегии социально-экономического развития России. Предложены меры по совершенствованию нормативно-правового механизма ипотечного жилищного кредитования, направленного на устранение недостатков и противоречий действующего законодательства в этой

сфере.

Данная работа состоит из трех глав, заключения и списка используемой литературы. В первой главе рассматриваются экономические и теоретические основы ипотечного кредитования. Во второй главе проведен анализ состояния ипотечного кредитования в России и его организация в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк». В третьей главе разработаны пути совершенствования ипотечного кредитования в России и мероприятия по усовершенствованию выдачи ипотечных кредитов в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк». В заключении содержится итог всей работы, указаны основные моменты.

ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Экономическая сущность ипотечного кредитования

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э. (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство). Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам [10, с. 3].

Так, ипотека является лишь одной из форм имущественного обеспечения обязательств должника, при которой жильё остается в его собственности, а кредитор при невыполнении заёмщиком своих обязательств получает удовлетворение своих денежных требований путём продажи этой недвижимости. Такое понимание ипотеки - это понимание в широком смысле. Если мыслить более узко, то можно считать, что ипотека- это просто залог недвижимости.

С точки зрения юриспруденции, ипотека заключается в том, чтобы обременить имущественные права собственности на объекты недвижимого имущества при закладывании их в залог.

Викторова Е. Д. считает, что «ипотека является рыночным инструментом оборота прав на имущество, направленным на объекты недвижимого имущества, и позволяет привлекать дополнительные деньги, необходимые для того, чтобы осуществлять разные проекты» [6, с. 8].

Существуют 2 взгляда на ипотеку:

Первый - это самый распространённый. Его можно назвать

«потребительским». При таком взгляде все представления об ипотечном кредитовании складываются и исчерпываются отношениями между заемщиком ссуды и ипотечным банком по поводу получения и обслуживания конкретного кредита.

Второй взгляд является «профессиональным». При нём ипотека рассматривается как целостная и самовоспроизводимая подсистема рынка финансов, а не как отдельный кредит. Характерная черта данного взгляда на ипотечное кредитование заключается в расширении цепочки взаимоотношений участников со схемы «заемщик - кредитор» к схеме «заемщик - конечный инвестор». При этом чётко складывается картина того, что банки и другие институты финансов, выполняют функции обслуживания и посредничества в процессе продвижения временно свободных денежных средств потенциальных инвесторов к заёмщикам ссуд. Как считает И. В. Довдиенко, «только такой взгляд на ипотеку чётко определяет ключевую организующую роль в целостной и взаимоподчиненной инфраструктуре, которая выполняет определенную траекторию (в узком смысле), и воспроизводит всю систему ипотечного бизнеса (в широком смысле)» [15, с. 22].

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование». Во втором случае кредит выдаётся банком под залог недвижимого имущества.

Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

«Ипотечное кредитование» рассматривается в экономической литературе с двух сторон.

К примеру, Иванкина Е., определяет такое кредитование в широком смысле. Она считает, что «ипотека является целостным механизмом, который объединяет интересы кредиторов и заёмщиков, и включает в себя иные рыночные субъекты, а именно - риэлторов, застройщиков, инвесторов и др.. Так, говорится о системе ипотечного жилищного кредитования, то есть модели,

имеющей множество факторов, которая включает не только выдачу ипотечных кредитов, а также механизмы, направленные на привлечение ресурсов финансов с рынка капиталов и операции, выполняющиеся на рынке недвижимости» [19, с. 14].

Иванов В. В., определял ипотечное жилищное кредитование в узком смысле. Он утверждал, что «данное кредитование - это один из сегментов ссудного рынка» [21, с. 9]. При этом, экономисты считают, что выдача кредитов под залог жилья является самой развитой и главной формой такого кредитования.

Ипотека в современное время представляет собой два аспекта: юридический и экономический. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге [52, с. 55].

Экономическое содержание ипотеки представляет собой рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости (в случаях, когда другие формы отчуждения - купля-продажа, обмен - нецелесообразны), позволяющих привлечь дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости, указанные в Гражданском Кодексе Российской Федерации, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. К этому недвижимому имуществу относятся:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [8].

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

В соответствии с Федеральным Законом предметом ипотеки не может быть:

— «часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения»;

— «имущество, изъятое из оборота, на которое не может быть обращено взыскание, а также имущество, в отношении которого, предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена»;

— «части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования» [54].

Ипотечный рынок - это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениям домашним хозяйствам с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) жилья, и финансовых активов, размещаемых на рынке с целью приобретения ресурсов в ипотечное кредитование [54].

Рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. На первичном рынке выдаются и могут быть проданы ипотечные кредиты. На вторичном рынке происходит продажа прав на получение процентного дохода по кредитам через выпуск специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право.

Жилищное финансирование, которое включает также финансирование

жилищного строительства и покупку недвижимости народом, применяет следующие формы финансирования: прямое инвестирование, кредитование, долевое участие инвесторов, бюджетное финансирование, предоставление бюджетных субсидий населению для покупки жилья. Главная роль в системе жилищного финансирования отводится ипотечному жилищному кредитованию [17, с. 29].

Как считает Власов А. В. «ипотека является способом, способствующим обеспечить обязательства заемщика перед кредитором с помощью залога недвижимости, который предоставляет кредитору право на удовлетворение своих требований из суммы недвижимости, находящейся в залоге. Предметом ипотеки могут являться: участки земли, здания, многоквартирные и частные дома, сооружения и другая недвижимость» [5, с. 19].

В России нормативно-правовая база ипотечного жилищного кредитования складывается из положений Гражданского кодекса [8, с. 12]. В 1995 году была принята I часть, а в 1996 году II часть Гражданского Кодекса Российской Федерации. Их принятие стало решающим шагом в развитии федерального законодательства России в отношении, касающегося вопросов, связанных с кредитованием жилищной ипотеки.

В отношениях, которые относятся к кредитованию жилищной ипотеки, Гражданским кодексом Российской Федерации были установлены положения о праве на собственность и иных вещных правах на жильё, общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимого имущества, также и жилой, основания, необходимые, чтобы обратиться с взысканием на жильё, которое было заложено под залог и др. Принятие Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащего основные нормы, которые касаются получения и обеспечения кредита, послужило созданием среды права, которая благоприятствует всем видам деятельности предпринимателей. Также Гражданский кодекс Российской Федерации предусмотрел в будущем принятие специальных Федеральных законов, направленных на регулирование вопросов, связанных с залогом недвижимости, а также государственной регистрацией

прав на недвижимость и сделок с ним [27, с. 28].

На данное время ипотека является залогом недвижимости при получении кредита в банке. Залог даёт кредитору право на преимущественное удовлетворение претензий к должнику в размере стоимости имущества, заложенного в качестве залога.

Кострикиным П. Н. были выделены отличительные черты ипотечного жилищного кредитования:

1. «Кредитный период длится долго, от 10—15 лет и больше.
2. Кредиты носят целевой характер и выдаются людям для того, чтобы построить либо купить жильё.
3. В течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает часть суммы долга и проценты от кредита, поэтому к концу кредитного периода основной долг полностью погашается. Данный вид кредита имеет название «самоамортизирующийся».
4. Кредитом обеспечивается жильё, которое покупается при помощи кредита, либо при строительстве частного дома, залог участка земли. На срок кредита недвижимое имущество находится в залоге, поэтому при невыполнении заемщиком своих обязательств перед кредитором он имеет право обратиться в суд с взысканием предмета залога, для того, чтобы покрыть свои потери.
5. Из - за долгого срока погашения кредита сумма ежемесячных выплат заемщика снижается.
6. Размер кредита составляет не более 60-70% оценочной стоимости приобретаемой недвижимости. При этом размер кредита выступает в качестве залога» [25, с. 11].

Ипотечное жилищное кредитование оказывает эффективное влияние на активизацию спроса. Систему ипотечного кредитования с точки зрения управления спросом на потребительском рынке можно определить как систему управления продажами недвижимого имущества. При оценке каждой подсистемы, можно сделать вывод, о том, что «вторичная подсистема»

выполняет доминирующую функцию инвестора.

В зависимости от того, на какую цель выдаётся ссуда, выделяются методы и формы предоставления и погашения кредита, риски, которые связаны с ним.

Кредит на жильё может предоставляться на разные цели. А именно: [36, с. 37]

1. На строительство жилья. Это особый класс кредитов на жильё физическим лицам. Они выдаются в 2 стадии:

— 1 стадия - на строительство дома выдаётся кредит в форме кредитной линии, которая обеспечивается залогом прав на участок земли;

— 2 стадия - по окончании строительства кредит модифицируется в долгосрочный жилищный кредит с залогом построенного дома и участка земли.

2. Покупка уже готового жилья в качестве:

— дополнительного места проживания;

— основного места проживания;

— для проживания в сезон;

— для сдачи в аренду и т.д. [36, с. 37].

Такая классификация и уточнение целей, для которых покупается жильё, нужны, чтобы проводить анализ рисков при андеррайтинге кредита в процессе принятия решения, касающегося предоставления кредита.

По способам выдачи выделяю 2 вида кредитов:

1. Кредиты, финансирующие строительство жилья поэтапно.

2. Кредиты, выданные одной суммой [51, с. 4].

Кредит, выданный на строительство жилья, выдается только на время строительства дома, а именно на 1—1,5 года. Обеспечить займ могут: денежные активы заёмщика, участок земли, находящийся в собственности заёмщика, поручительства, гарантии. Выдача кредита происходит по частям в соответствии с этапами строительства. Проценты начисляются на фактически имеющуюся задолженность по кредиту. При строительстве заёмщик выплачивает только проценты по кредиту. Бывают случаи, что на практике

используют вариант, когда при строительстве происходит начисление процентов, но заемщик их не выплачивает, а они суммируются с остатком основного долга и капитализируются. По окончании строительства происходит модификация кредита на жильё в долгосрочное ипотечное кредитование, который обеспечивается выстроенным домом и участком земли. На погашение такого кредита уходит от 15 до 30 лет.

По способам погашения выделяют 6 кредитов ипотеки:

1. Кредит с «шаровым» платежом, который заключается в выплате всего размера кредита либо его части, т.е. «шаровой» платеж в окончании срока кредитования.

2. Кредит с переменной ставкой по процентам.

3. Постоянный кредит, который также называется аннуитетным. Это кредит с фиксированной ставкой по процентам, который самоамортизируется, и по которому предусмотрены равные ежемесячные платежи. Периодический платеж включает выплату в счет погашения долга и уплату процентов по кредиту.

4. Кредит с участием - это кредит, при котором кредитор участвует в инвестировании: кредитор одновременно получает платежи по кредиту и определенную часть регулярного дохода, и (или) часть от суммы увеличения стоимости собственности.

5. Кредит с нарастающими платежами, использующийся для заемщиков, которые рассчитывают на увеличение доходов.

6. Кредит с обратным аннуитетом, который заключается в уменьшении выплат по кредиту в конце срока либо полное прекращение выплат [26, с. 12].

Подводя итог вышесказанному, отметим, что система ипотечного жилищного кредитования - это совокупность всех звеньев инфраструктуры ипотеки, механизмов их функционирования и субъектов кредитования, которая обеспечивает интеграцию рынка жилья, финансов и инвестиций. Такое определение более полно отражает положение жилищного кредитования в

области взаимоотношений экономики, обусловленное его функциями.

На наш взгляд, система ипотечного жилищного кредитования обеспечивает взаимосвязь не только финансового и инвестиционного рынков, в части привлечения средств посредством перераспределения финансового капитала и создания фондовых механизмов, как указывается другими авторами, но и жилищного рынка, в части финансирования строительства и приобретения жилой недвижимости с использованием института ипотеки.

1.2. Схемы организации ипотечного кредитования

В современном мире сложились три основные схемы финансирования жилья (рисунок 1.1.).

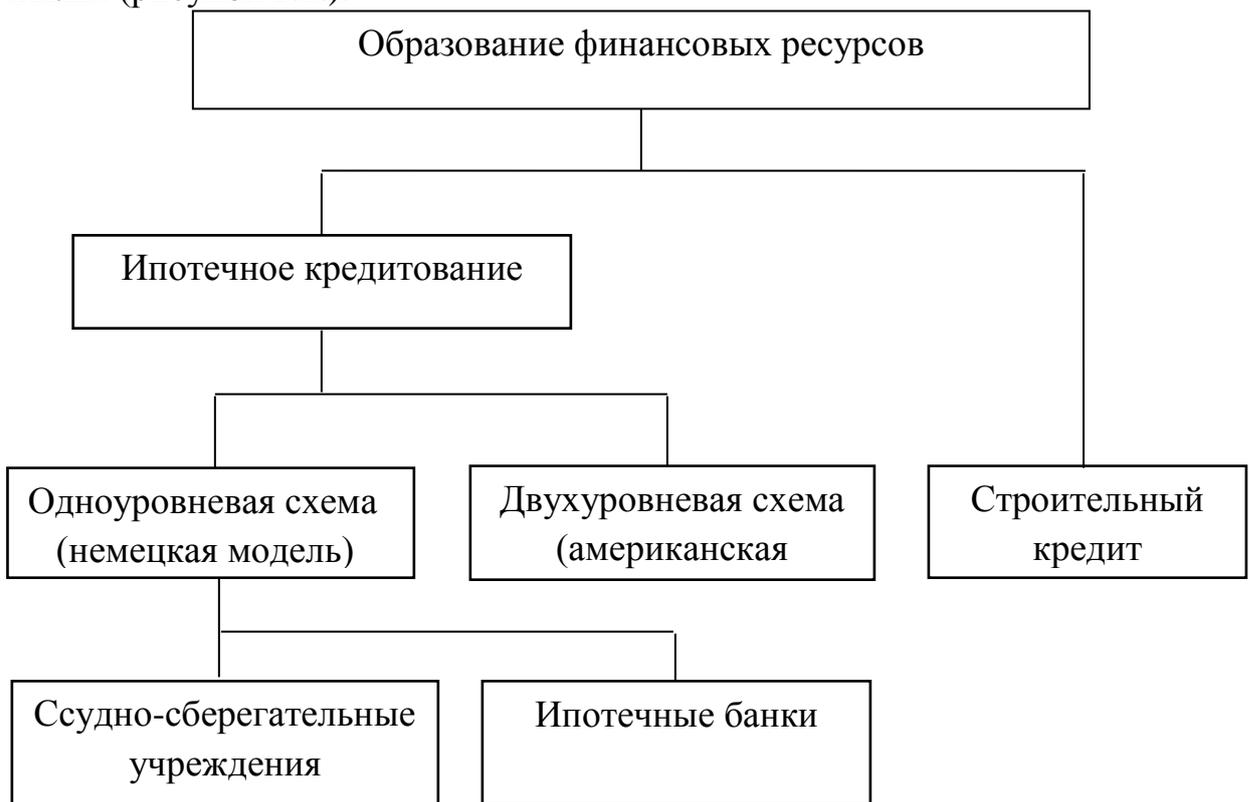


Рисунок 1.1 - Классические схемы финансирования жилья

Источник: [10, с. 82]

Рассмотрим основные схемы подробнее:

Одноуровневая схема ипотечного кредитования (немецкая модель). В данной модели выделяют два общих типа схем кредитования: связь заемщика и

кредитора при помощи ипотечных банков и ссудно-сберегательных учреждений. Количество обслуживающих организаций — минимально, как правило, это только страховая организация (рисунок 1.2.).

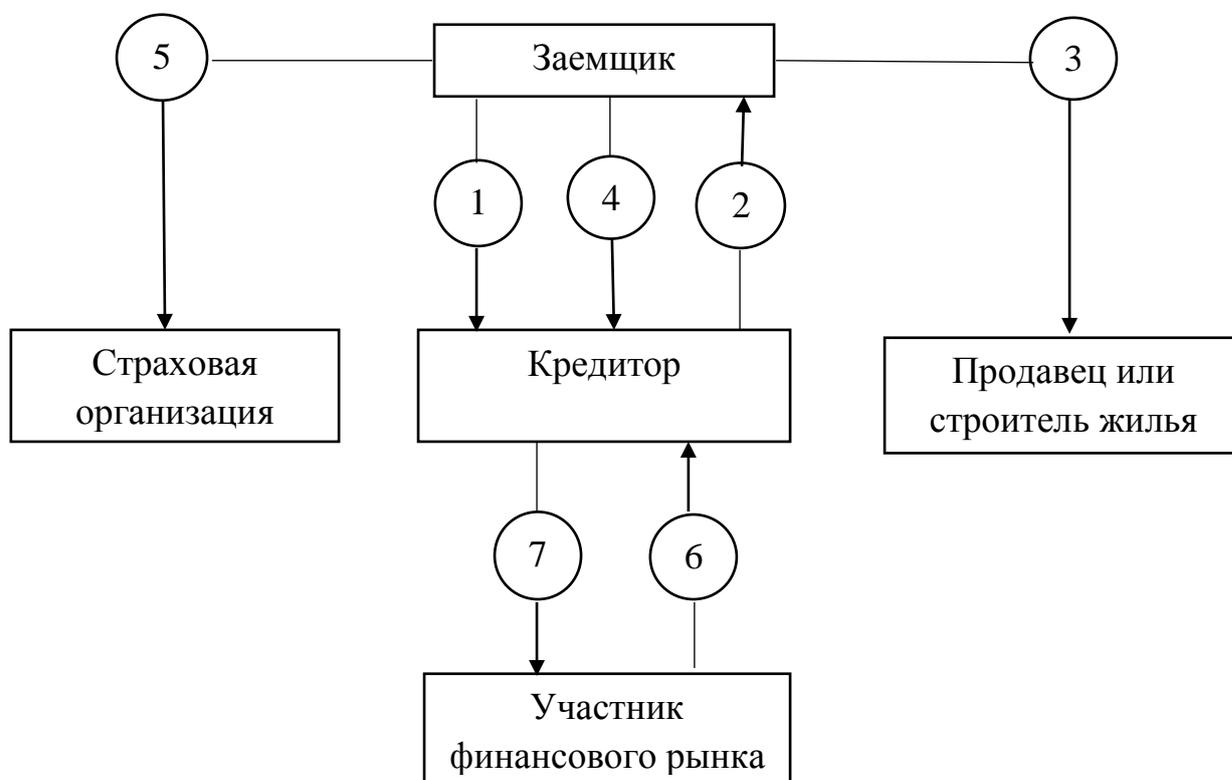


Рисунок 1.2 - Порядок движения финансовых потоков при одноуровневой схеме ипотечного кредитования

Источник: [35, с. 37]

Обозначения на схеме:

- 1 — накопительный вклад;
- 2 — ипотечный кредит;
- 3 — оплата жилья по договору купли-продажи или договору подряда (собственный и заемный капитал);
- 4 — возврат ипотечного кредита и процентов по нему;
- 5 — страховая премия по договору страхования заложенного имущества;
- 6 — доход от продажи ценных бумаг (закладных листов);
- 7 — доход по ценным бумагам (закладным листам) и их погашение.

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров:

- между заемщиком и кредитором — договор о накопительном жилищном вкладе, а затем — кредитный договор и договор об ипотеке;
- между заемщиком и страховой организацией — договор страхования заложенного жилья;
- между заемщиком и продавцом (строителем) — договор купли-продажи жилья.

Реализация договорных отношений при двухуровневой модели ипотечного кредитования представлена:

- заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников - заемщика и кредитора;
- после получения кредита заемщик заключает договор купли - продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников увеличивается, что ведет к минимизации рисков основных участников.
- на вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключаются соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требований [47, с. 67].

Двухуровневая модель начала формироваться в США с 1938 г., когда правительством была учреждена Федеральная национальная ипотечная ассоциация. Модель представлена на рисунке 1.3.

Пояснения к схеме:

- 1 — кредитный договор;
- 2 — договор об ипотеке;
- 3 — договор страхования заложенного жилья;
- 4 — договор купли-продажи жилья или договор подряда;
- 5 — генеральное соглашение кредитора и ипотечного агентства;
- 6 — агентский договор, определяющий права и обязанности сторон в процессе исполнения кредитором агентских функций по обслуживанию

ипотечных кредитов;

7 — договоры переуступки прав требований по ипотечным кредитам;

8 — договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства;

9 — договор страхования предпринимательского риска;

10 — договоры купли-продажи ценных бумаг.

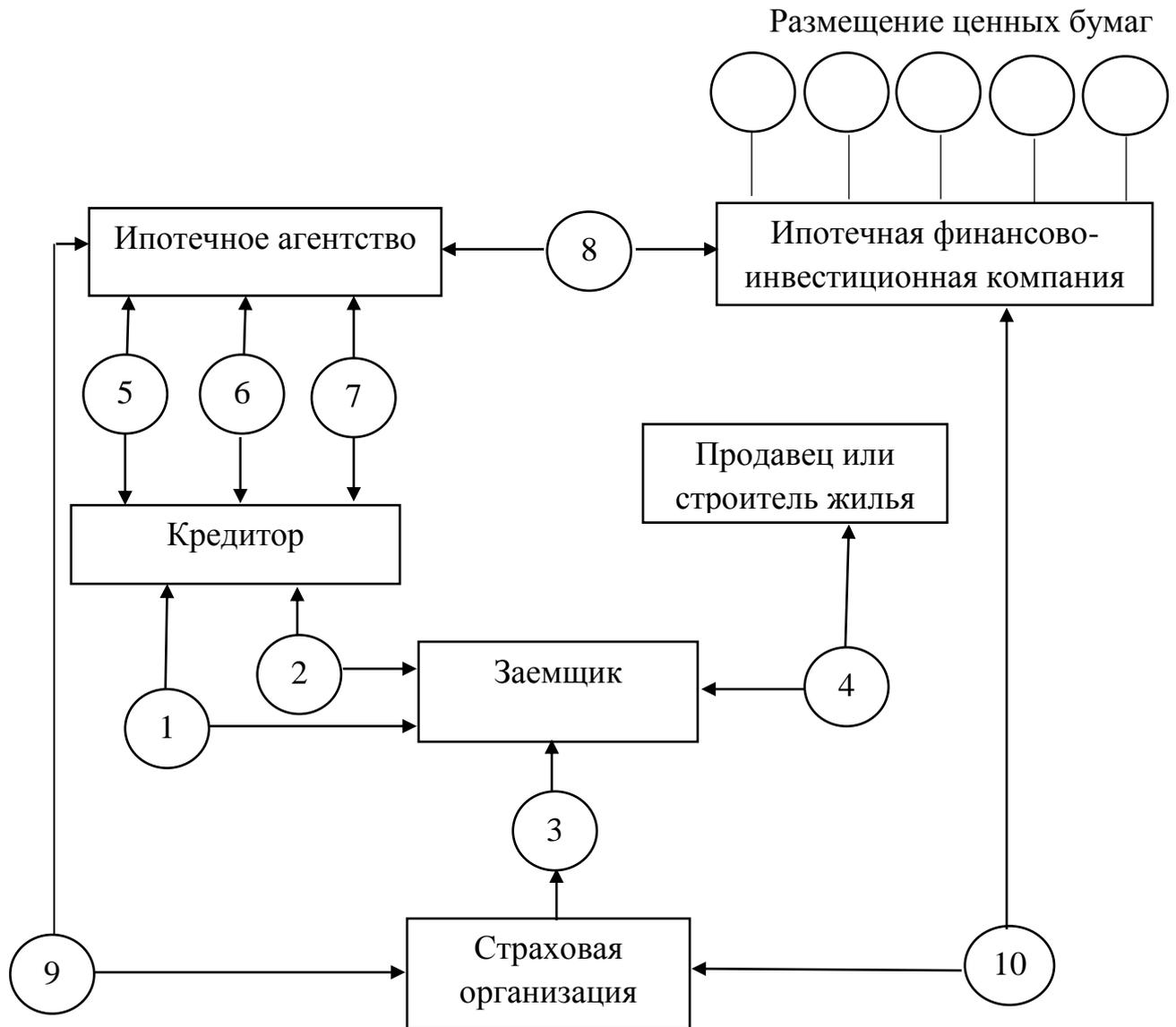


Рисунок 1.3 - Договорные отношения при двухуровневой схеме

Источник: [35, с. 39]

Несмотря на достаточно большое число схем, классификацию можно произвести по схожим признакам и выделить основные модели ипотечного кредитования в России:

Первая модель — доленое строительство и продажа жилья в рассрочку. Эта схема, которую разработали строители, привлекательная, но рискованная. Толчком для ее создания стали два объективных фактора — сокращение численности домашних хозяйств, чьи сбережения позволяют приобрести жилье с единовременной оплатой всей стоимости, и отсутствие долгосрочного банковского кредитования.

Вторая схема - это региональные программы с использованием бюджетных средств. Организуется фонд поддержки жилищного строительства, который является финансовой основой территориальной жилищной программы. В этом фонде содержится значительная доля бюджетных средств. Предпочтение отдается тем семьям, которые имеющееся жилье продают фонду, и вырученные средства составляют в среднем 50-60% от цены нового. 20-25% стоимости нового жилья покрывается за счет сбережений, а на остальные 15-30% предоставляется рассрочка.

Третья схема - использование муниципальных жилищных облигаций со сроком погашения 10 лет. Заем дает возможность накапливать по 0,1 кв.м. Накопив необходимый пакет облигаций, можно его обменять на квартиру.

Четвертая схема - предоставление предприятием своим сотрудникам займов на приобретение жилья. Здесь речь идет о крупных процветающих предприятиях проводящих активную социальную и кадровую политику и проявляющих интерес и заботу о сохранении ценных кадров. Работники получают заем от предприятия, как правило, на льготных условиях на длительный срок (до 10-15 лет) в размере 70-80% от стоимости приобретаемого жилья, а остальные 20-30% они оплачивают из своих накоплений [3, с. 28].

Подводя итог данному параграфу, стоит отметить, что в настоящее время в странах с развитой экономикой на воспроизводство жилищного фонда приходится в среднем 23-25% валовых инвестиций (в США около 30%) и от 20 до 25% личных накоплений граждан. Однако в последнее время наметилась тенденция к сокращению инвестиций в новое жилищное строительство.

1.3. Риски банка при выдаче ипотечных кредитов

Одна из важнейших концепций финансовой деятельности — наличие риска, который представляет собой неопределенность финансовых результатов в будущем, вызванный неопределенностью самого будущего. В зависимости от особенностей конкретных рисков выделяют следующие методы измерения рисков:

1. Вероятностный метод, который является наиболее предпочтительным в случае наличия надежной информации относительно всех сценариев и вероятностей их реализации.

2. Приближенный вероятностный метод используется в случае, если нет возможности установить искомое распределение вероятностей для множества сценариев.

3. Косвенный (качественный) метод применяется в случае практической невозможности реализации двух ранее перечисленных методов, т.е. в случае невозможности «прямого» (количественного) измерения рисков. Несмотря на то, что данный подход дает качественную оценку риска, в ряде случаев он оказывается единственно возможным [37, с. 28].

Кредитный риск составляет наибольшую долю совокупных рисков банка и во многом определяет требования к размеру активов, взвешенных по уровню риска, и величине резервов на возможные потери по ссудам, а, следовательно, и к достаточности собственного капитала. Именно от качества оценки и управления кредитным риском во многом зависит финансовое положение и жизнеспособность как отдельно взятого банка, так и всей банковской системы в целом. Повышение качества измерения и управления кредитным риском способствует более эффективному распределению капитала.

Кредитный риск представляет собой риск экономических потерь от невозможности и нежелания контрагента выполнить взятые им на себя обязательства. Эффект кредитного риска измеряется в первую очередь издержками замещения финансовых потоков в случае дефолта контрагента.

Согласно трактовке Положения ЦБ РФ № 254 П «кредитный риск возникает при потере ссудной стоимости вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде перед кредитной организацией в соответствии с условиями договора либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащее исполнение)» [49].

Дефолт является наиболее серьезной неблагоприятной реализацией кредитного риска. Согласно соглашению Базель II [7], а также Методическим рекомендациям Банка России «по реализации подхода к расчету кредитного риска на основе внутренних рейтингов банков», под дефолтом понимается невозврат или просрочка основной суммы долга или процентов. Дефолт конкретного заемщика считается произошедшим с момента, когда имело место одно из следующих событий:

1. В соответствии с внутренними документами банк определяет, что должник не в состоянии погасить взятые на себя кредитные обязательства без принятия специальных мер (например, реализации обеспечения).
2. Должник признан банкротом решением суда.
3. Должник более чем на 90 дней просрочил погашение любых существенных кредитных обязательств перед банком.

Понятие ипотечного дефолта не закреплено в российском законодательстве, что не исключает возможности использования банком более строгих определений дефолта для различных классов кредитных требований. Так, например, в Англии и США, ипотечный дефолт признается в случае, если должник более чем на 180 дней просрочил погашение ипотечных обязательств [29, с. 74].

Для процесса оценки кредитного риска важно выделить основные компоненты кредитного риска на уровне отдельно взятого кредита, к которым традиционно относят:

- вероятность дефолта (probability of default — PD);
- долю убытка при дефолте (loss given default — LGD);
- сумму, подверженную риску дефолта (exposure at default — EAD),

которую также именуют стоимостью (экспозицией) под риском;

- дефолтную зависимость и/или миграционную зависимость;
- эффективный срок погашения (maturity — M) [55, с. 49].

Вероятность дефолта PD представляет собой ключевой параметр, который определяет объем резервирования под конкретное кредитное обязательство. Кроме того, на понятии вероятности дефолта базируются модели ценообразования и процесс определения скорректированного на риск уровня доходности, известного как концепция «Risk-Adjusted Return on Capital» (RAROC), которая в конечном итоге позволяет оценить эффективность размещения капитала (доходность - риск). Для оценки вероятности дефолта возможно использование матриц вероятностей миграций кредитного рейтинга. Однако точность данного подхода ограничена точностью методики, используемой для присвоения рейтингов [55, с. 49].

Сумма, подверженная риску дефолта EAD, представляет собой сумму кредитных обязательств заемщика, в случае его банкротства в результате реализации кредитного события (дефолта или миграции) и зависит от вида обязательства [54, с. 48].

Доля убытка при дефолте LGD дает реальное представление о возможных потерях при создании банковского актива. В случае возникновения дефолта при условии наличия залогового обеспечения или каких-либо гарантий теряется не вся сумма кредита. Доля всех кредитных обязательств, которая возвращается кредитору (величина обеспечения или гарантии) или эмитенту облигации в случае дефолта, представляет собой уровень возмещения потерь (либо ставки восстановления «Recovery Rate», «RR») и рассчитывается как:

$$RR = 1 - LGD \quad (1)$$

где:

- RR— уровень возмещения потерь;
- LGD — доля убытка при дефолте.

Проблема корреляции PD и LGD (RR) является одним из ключевых вопросов при оценке кредитного риска, однако модели оценки кредитного риска портфеля зачастую базируются на предположении о том, что LGD фиксирована и независима от PD. Как отмечается в работе, при отсутствии в модели корреляции PD и LGD, в среднем LGD должно быть увеличено на 6% (с 35% до 41%) для компенсации эффекта корреляции PD и LGD [24, с. 49].

Выделяют два основных подхода к оценке LGD, а соответственно к RR, при ипотечном жилищном кредитовании:

- бухгалтерский подход (бухгалтерский LGD, accounting LGD);
- экономический подход (экономический LGD, workout LGD);

Основное отличие заключается в том, что при экономическом подходе расчет LGD основан на расчете дисконтированных денежных потоков, в то время как при бухгалтерском подходе не учитывается временная стоимость денежных потоков [24, с. 51].

Одна из первых попыток тестирования рассмотренных подходов была предпринята Джексоном и Кассерманом. Авторы, используя данные по американскому ипотечному рынку, эмпирически показали, что теория, основанная на идее максимизации собственного капитала заемщика, лучше объясняет причины ипотечного дефолта, что было подтверждено результатами более поздних исследований. Однако, превышение непогашенного остатка долга залоговой стоимости жилья является необходимым, но не достаточным условием наступления ипотечного дефолта. Кроме того, в рамках теории опционов ипотечный заемщик рассматривается как игрок, действующий на финансовом рынке и ориентированный на решение проблемы доходности ипотечной сделки, нежели проблемы приобретения жилья [54, с. 65].

Количественная оценка вероятности ипотечного дефолта в основном строится на использовании довольно широкого класса статистических (эконометрических) моделей. В зависимости от того, накладывается ли предположение о теоретическом законе распределения случайных величин, зависящего от числовых параметров, статистические модели вероятности

ипотечного дефолта делятся на:

- параметрические модели;
- полупараметрические модели;
- непараметрические модели [54, с. 56]

Параметрические модели требуют явного предположения о спецификации модели. Традиционные модели оценки PD при ипотечном жилищном кредитовании используют параметрический подход к построению уравнения регрессии. В зависимости от характера зависимой переменной для оценки вероятности ипотечного дефолта используется довольно широкий класс эконометрических моделей в классе параметрических. Если PD представлена посредством дихотомической переменной, то используются классические модели бинарного выбора (пробит- и логит-). Они нашли широкое применение в оценке кредитного риска не только ипотечного, но и потребительского и корпоративного кредитования, а также моделировании вероятности дефолта банков [37, с. 34].

Одна из основных проблем, возникающих в таких моделях, - проблема выборочной селективности, которая может привести к получению смещенных и/или несостоятельных оценок параметров. Поэтому особое место в классе моделей бинарного выбора занимают модели с коррекцией проблемы выборочной селективности (Sample Selection Bias), в частности, различные модификации классической модели Хекмана. Основная идея этих моделей заключается в моделировании нескольких взаимосвязанных процессов принятия решений. В самом простом случае при моделировании кредитного риска это могут быть решения:

- об обслуживании ипотечного кредита (в том числе об объявлении дефолта), которое принимает заемщик;
- об одобрении/отклонении кредитной заявки, принимаемое ОПИК в процессе кредитного андеррайтинга [9, с. 64].

Различные модификации модели Хекмана предполагают ослабление предпосылки о нормальном распределении, игнорирование цензурирования, а

также использование более гибких зависимых переменных, как для оценки кредитного риска, так и параметров ипотечного кредита.

Так, например, в эмпирической работе расширение классической модели Хекмана используется для выявления взаимосвязи процесса кредитного андеррайтинга и процесса ценообразования при ипотечном жилищном кредитовании. К модификациям модели Хекмана, относится модель с эффектами воздействия (the treatment effects model), и регрессионная модель с эндогенными переключениями режимов (the endogenous switching regression model). Несмотря на то, что модели с коррекцией проблемы выборочной селективности позволяют учитывать взаимосвязанность нескольких процессов принятия решений, полученные результаты могут быть чувствительны к предположению о совместном распределении случайных возмущений в соответствующих регрессионных уравнениях, и используемой спецификации модели.

В случае, когда возможно дифференцировать ипотечные кредиты с разными сроками просроченной задолженности, например до 90 дней, от 90 до 120 дней и др., и, следовательно, уточнить понятие ипотечного дефолта, могут быть использованы модели с упорядоченным и неупорядоченным откликом, относящиеся к классу моделей с дискретной зависимой переменной.

Широкое распространение в литературе, посвященной оценке вероятности дефолта при ипотечном жилищном кредитовании, получили модели продолжительности (duration models), построение которых невозможно без информации о моменте наступления дефолта. При параметрическом анализе таких моделей используются экспоненциальная или вейбулловская кривые выживания. Например, модель пропорциональных рисков (hazard proportional model), именуемая также регрессией Кокса (the Cox regression):

$$h_{(t|x)} = h_{0(t)} \exp(x\beta) \quad (2)$$

где:

- $h_{(t|x)}$ — функция риска (вероятность наступления дефолта),
- $h_{0(t)}$ — неизвестная неотрицательная функция базового риска, одинаковая для всех исследуемых объектов,
- x — вектор значений объясняющих переменных, которые оказывают пропорциональное влияние на риск,
- P — вектор значений неизвестных параметров,
- t — время наступления дефолта. Предполагается, что объясняющие переменные независимы и линейно влияют на риск наступления события [9, с. 80].

Модели пропорциональных рисков используются не только для оценки PD ипотечного заемщика, но и для оценки вероятности досрочного погашения при ипотечном жилищном кредитовании. В ряде работ модель пропорциональных рисков апробируется для оценки вероятности дефолта при коммерческой ипотеке, в том числе с учетом коррекции проблемы выборочной селективности. Эмпирические результаты исследования свидетельствуют о том, что высокий коэффициент кредит/зalog увеличивает вероятность дефолта. В то же время увеличение темпа роста чистой операционной прибыли заемщика и уровня занятости сокращает вероятность дефолта [37, с. 36].

Использование вышеперечисленных параметрических моделей существенно ограничивает отсутствие априорного знания теоретического закона распределения и, как следствие, искаженное представление о точной спецификации функциональной формы модели. Неверная спецификация функциональной формы может привести к искажению, как при оценивании, так и при инференции.

В качестве возможной альтернативы параметрическим моделям используются более гибкие полупараметрические и непараметрические модели. Они используют более широкие, но менее ограничительные свойства распределений. В частности это предположения о статистической независимости распределений случайных величин и их непрерывности.

Непараметрические методы довольно редко используются в качестве

базовых инструментов моделирования для изучения дефолта при ипотечном жилищном кредитовании. В основном применяются непараметрические статистические тесты, позволяющие сравнить статистически значимые различия двух групп заемщиков (дефолтных и недефолтных), такие как критерий Пирсона и критерий Уилкоксона-Манна-Уитни. Исследования по ипотечным ценным бумагам с фиксированной процентной ставкой за период с 1992 г. по 1997 г., демонстрируют высокую предсказательную силу ядерного оценивания при моделировании досрочного погашения и PD. Как отмечают авторы, последние теоретические разработки, вычислительная эффективность и доступность больших массивов данных способствовали повышению относительной эффективности ядерного оценивания. Это, в свою очередь, обуславливает растущий интерес к непараметрическому оцениванию в финансовом моделировании [36, с. 38].

Среди наиболее распространенных непараметрических методов выделяют сглаживание сплайнами, локальную регрессию и локальную полиномиальную регрессию, метод ближайших соседей, ядерные методы оценивания, гибкие методы сглаживания с помощью рядов и искусственные нейронные сети. Обзор эмпирических работ применения искусственных нейронных сетей для построения эффективных систем кредитного скоринга при потребительском кредитовании представлен в работе. В работе апробируются модели нейронных сетей в оценке банковских кредитных рисков при кредитовании российских предприятий малого бизнеса. В финансовом моделировании широко используются различные архитектуры нейронных сетей, которые различаются типом обучения, механизмом узловых связей и алгоритмом обучения [22, с. 122].

Полупараметрические модели представляют собой компромисс между непараметрическими и параметрическими моделями, включая в свой состав компоненты каждой из них. Например, функция базового риска в уравнении (2) может быть задана как параметрически, так и непараметрически. Однако, модели с непараметрической базовой функцией риска фундаментально

неидентифицируемы при наличии только агрегированных данных по обслуживанию ипотечных кредитов. В этом случае содержательные инференции могут быть получены только при условии параметрического предположения относительно базовой функции риска.

Применение таких полупараметрических и непараметрических моделей в качестве базовых инструментов оценки PD сопряжено с рядом сложностей:

- результаты оценивания зачастую представляют собой сложные выражения, часть которых может не иметь явного экономического смысла;
- использование более слабых предпосылок, чем в параметрических моделях, может привести к потере эффективности/мощности;
- требуются большие вычислительные затраты;
- такие модели зачастую требуют тонкой настройки, которое оказывает сильное влияние на результат [14, с. 57].

Ввиду указанных причин такие модели используются не как замена параметрическим моделям, а как дополнение к ним с целью проверки робастности результатов. Например, чтобы проверить робастность результатов оценки PD, полученных с помощью двойной пробит-модели и мультиномиальной логит-модели, используется модель пропорциональных рисков. Большие различия в результатах могут служить сигналом неверной спецификации параметрической модели.

Среди наиболее популярных методик, используемых российскими банками для построения оценочных моделей, выделяются эконометрические (регрессионные) модели, а также такие инструменты интеллектуального анализа данных (Data Mining), как нейросетевые модели и деревья классификации. Стоит отметить, что выбор соответствующего класса моделей для оценки вероятности ипотечного дефолта зависит от множества факторов. В том числе это определяется возможностями ОПИК по разработке и адаптации таких систем с целью их дальнейшего использования в качестве систем поддержки принятия решения в процессе кредитного андеррайтинга.

Итак, в заключение необходимо сказать, что ипотечное кредитование

достаточно распространено во всем мире. Ипотечный кредит увеличивает инвестиционный потенциал национальной экономики, и именно в этом заключается его основная экономическая функция. Благодаря ипотеке можно существенно усилить инвестиционную направленность отечественного рынка. Ипотека в этих условиях может стать эффективным средством концентрации инвестиций в наиболее перспективных направлениях экономического роста Российской Федерации.

Мировая практика свидетельствует также о том, что в процессе реализации ипотечных отношений используются две формы обеспечения выполнения обязательства недвижимым имуществом – на основе закладных и на основе актов введения доверительной собственности.

Необходимыми предпосылками становления и развития системы ипотечного кредитования является решение следующих задач:

- совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов (правовое поле должно быть достаточным для начала цивилизованного рынка ипотеки и выступать стимулирующим фактором развития отношений ипотеки);

- создание и внедрение универсального механизма обеспечения поступлений долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотеки (развитие институтов страхования и т.д.);

- налоговое стимулирование заемщиков, кредиторов и инвесторов; создание социальных механизмов защиты заемщиков от неправомерных действий кредиторов.

Таким образом, можно сделать выводы, что формирование более совершенной модели ипотечного кредитования является дополнительным стимулом потенциального технологического развития банков и обеспечивает рост устойчивости банковской системы страны в целом.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1. Анализ ипотечного кредитования в России на современном этапе

Как отмечает А. И. Шачин «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» [57, с. 59].

В качестве законодательной основы ипотечного жилищного кредитования можно выделить федеральные и местные нормативно-правовые акты. При этом, для каждого из участников ипотечного кредитования применяются свои нормативно-правовые акты всех уровней. В российской практике ипотечного кредитования применяется следующая система нормативных актов, которые регулируют отношения, возникающие между участниками ипотечного кредитования в его процессе (таблица 2.1).

В России официально закреплена двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования, что нашло отражение в Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования [50].

Инвестиционный бум, который наблюдался на рынке жилищного строительства в последние 2-3 года, был обеспечен расширением в том числе и ипотечного кредитования (рисунок 2.1.)

Интересно отметить, что на рынке ипотечного кредитования наблюдается ярко выраженная сезонность: основной объем кредитов приходится на четвертый квартал года, тогда как минимальные объемы кредитования наблюдаются в январе.

Система законодательного обеспечения

Участники ипотечного кредитования	Основные законодательные акты
Заемщик	Конституция Российской Федерации; Гражданский кодекс РФ; Жилищный кодекс РФ; Земельный кодекс РФ; ФЗ от 17.08.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ФЗ от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 06.12.2011) «О залоге» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2013); ФЗ от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики»
Продавцы жилья (риелторы)	ФЗ № 71948-3 «О риэлтерской деятельности в Российской Федерации»
Кредиторы (российские банки)	ФЗ от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 26.07.2017) «О банках и банковской деятельности»; ФЗ от 17.08.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ФЗ от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 06.12.2011) «О залоге» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2013); Гражданский кодекс РФ
Оценщики	ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в РФ»
Страховые компании	ФЗ от 27.11.1992 № 4015-1 (ред. от 26.07.2017) «Об организации страхового дела в РФ»
Органы государственной регистрации недвижимости	ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
Структуры вторичного рынка ипотечных кредитов (ипотечного агентства)	ФЗ от 17.08.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ФЗ от 22.04.1996 № 39-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О рынке ценных бумаг»
Портфельные инвесторы	ФЗ от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности»; ФЗ от 09.07.1999 № 160-ФЗ (ред. от 18.07.2017) «Об иностранных инвестициях»; ФЗ от 22.04.1996 № 39-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О рынке ценных бумаг»; ФЗ от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»

Источник [48, с.89]

Следует отметить, что в феврале 2016 года нарушается стабильный сезонный цикл выдачи ипотечных займов, если обычно в феврале наблюдался «отскок» к средним объемам прошлого года, то в 2016 году наблюдается «заморозка» объемов выдаваемых кредитов. Таким образом, на рынке ипотечного кредитования наблюдался активный рост, который завершился на рубеже 2015 и 2016 года.

В 2014 году оборот ипотечного рынка вырос на 30%. Ставки заметно снизились. От 40 до 60% жилья в новостройках стало приобретаться с использованием кредитного рычага.

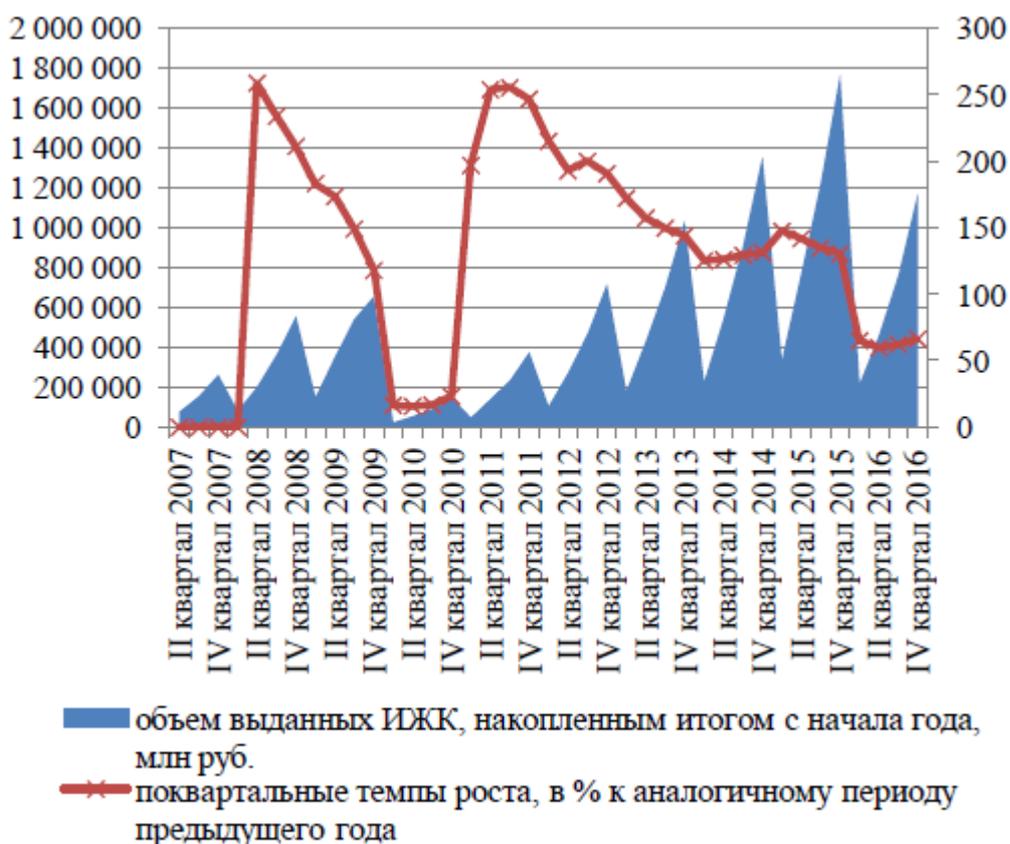


Рисунок 2.1 - Динамика объемов ипотечного кредитования в РФ, 2008-2016 гг.

Источник [38]

Во II квартале 2008 года и II квартале 2011 года были наибольшие показатели по количеству ипотечных кредитов в сравнении с предыдущими периодами. Тем прироста составлял 250 % в обоих случаях.

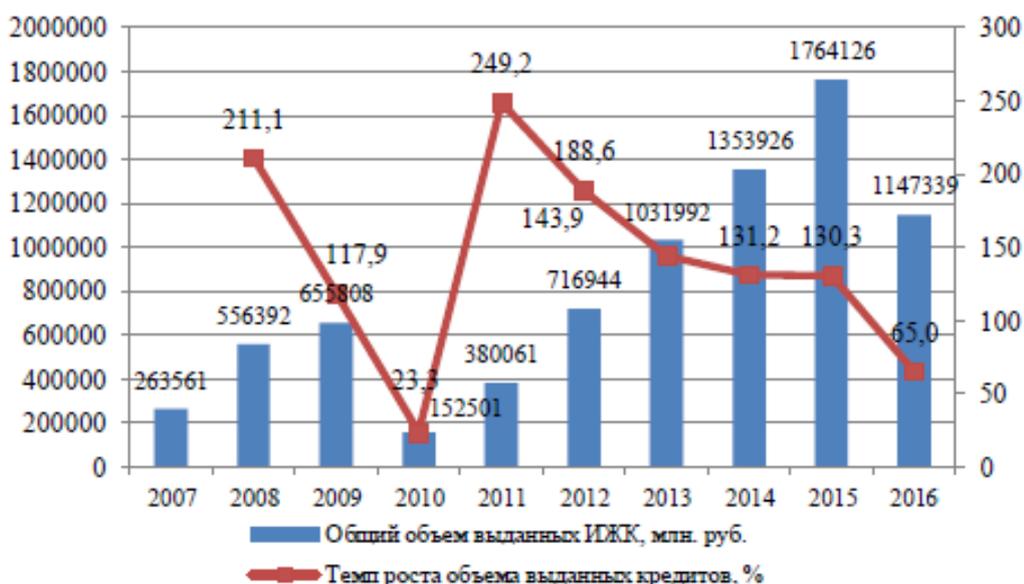


Рисунок 2.2 - Динамика объема выданных ипотечных жилищных кредитов, 2007-2016 г., млн. руб.

Источник [38]

Кроме того, снизилось общее количество выданных ипотечных кредитов (рисунок 2.3.) на 31,68% и их средний размер (рисунок 2.4.) на 4,82%.

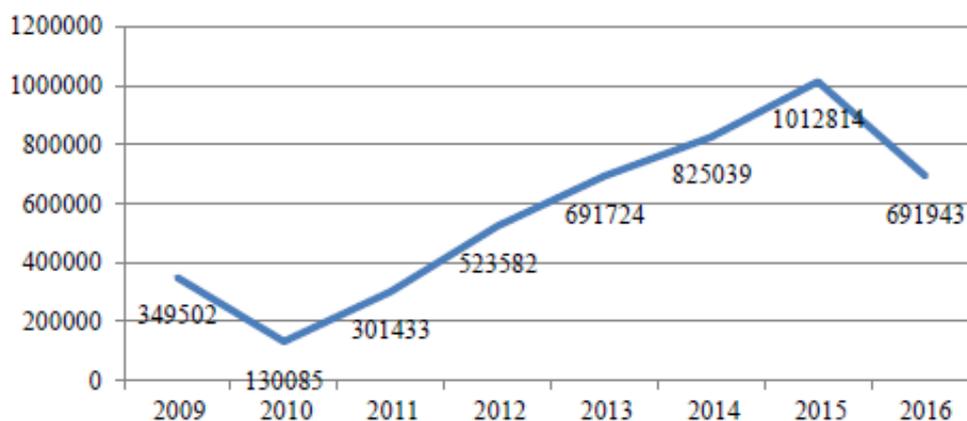


Рисунок 2.3 - Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, 2009-2016 гг., шт.

Источник [38]

Исходя из данных рисунка 2.2. и рисунка 2.3. можно сделать вывод, что количество выдаваемых ипотечных кредитов в 2015 году значительно выросло в сравнении с 2010 годом. Но на данный момент ситуация изменилась в сторону уменьшения.

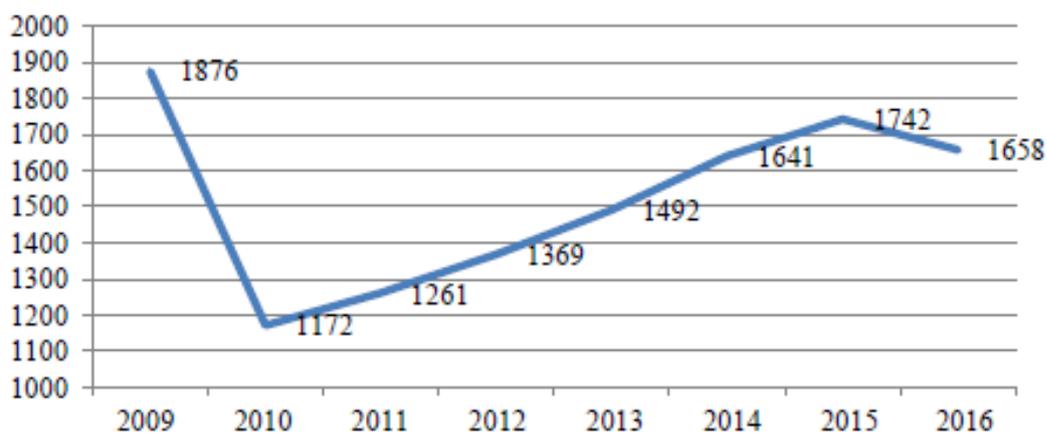


Рисунок 2.4 - Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, 2009-2016 гг., тыс. руб.

Источник [38]

В общей структуре выданных кредитов преобладают рублевые. Доля валютной ипотеки в 2016 году составила 0,3%, что объяснялось объективными причинами - рост курса доллара, неустойчивая экономическая ситуация в стране (рисунок 2.1.).

Совокупная задолженность по жилищным кредитам выросла на 11,1% и составила 3,92 млрд. руб. по состоянию на конец 2016 года (рисунок 2.2.). Одновременно с существенным сокращением объема кредитования наблюдается также более существенный рост просроченной задолженности (рисунок 2.3.): до 1,69% в 2016 году от общей суммы выданных кредитов (рисунок 2.4.) против 1,31% в 2015 году. В 2016-м количество просроченных ипотечных кредитов в России увеличилось на 39 %, с 81,88 тыс. до 114,16 тыс. единиц. Сегмент жилищного кредитования по итогам года показал самые высокие темпы прироста «плохих» займов. Общий объем невозвращенных вовремя ипотечных кредитов достиг 163 млрд. руб [26, с. 44].

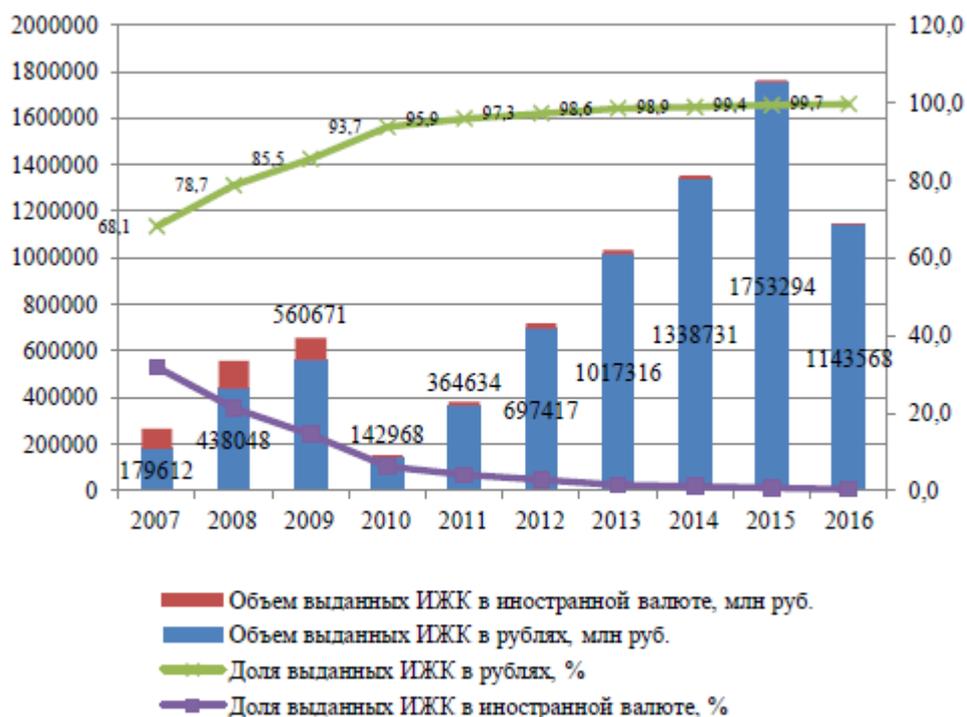


Рисунок 2.5 - Структура объема выданных ипотечных жилищных кредитов, 2007-2016 гг.

Источник [38]

Наблюдается спад кредитов выданных в иностранной валюте.



Рисунок 2.6 - Динамика совокупной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, 2007-2016 гг., млн. руб.

Источник [38]

Растет объем задолженности по выданным ипотечным кредитам.



Рисунок 2.7 - Динамика просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, 2010-2016 гг., млн. руб.

Источник [59]



Рисунок 2.8 - Доля просроченной задолженности в общем объеме выданных ИЖК, 2010-2016 гг., %

Источник [38]

Во многом рост просроченных ипотечных кредитов связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 20,37% всей ипотечной задолженности в иностранной валюте на конец 2016 года. Отдельно отметим значительный рост просроченной задолженности по валютным ипотечным кредитам (рисунок 2.9.), который составил в сравнении с 2015 годом 55,7%.

Стоит учитывать, что сокращение объемов кредитования происходило на фоне роста процентной ставки. Таким образом, можно говорить о снижении спроса на ипотечные кредиты. Рост ставок по ипотеке в 2010 году спровоцировал снижение объема спроса на рынке жилой недвижимости, что

стало, наравне с негативными макроэкономическими тенденциями, одной из основных причин снижения его цен. Как только ставки по кредитам стали понижаться в 2011 году, сразу же стало наблюдаться восстановление спроса.



Рисунок 2.9 - Тем роста просроченной задолженности по выданным ИЖК в рублях и иностранной валюте, 2010-2016 гг., %

Источник [38]

За 2016 год большинство из топ-50 регионов по объему предоставленных ипотечных ссуд увеличили выдачу на 25-35% (таблицу 2.2.).

Таблица 2.2.

Топ-10 регионов РФ по объему ипотечного кредитования в 2016 году

Место в рейтинге за 2016 год	Место в рейтинге за 2015 год	Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн руб., за 2016 год	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн рублей, за 2015 год	Темп прироста (2016 г. / 2015 г.), %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 2016 году, %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 2015 году, %
1	1	Москва	183206	135183	35,5	12,4	11,6
2	2	Московская область	114 131	86 974	31,2	7,7	7,5
3	3	Санкт-Петербург	93 576	67 034	39,6	6,4	5,8
4	4	Тюменская область	73 409	62 436	17,6	5,0	5,4
5	5	Республика Татарстан	48 609	37 511	29,6	3,3	3,2
6	6	Свердловская область	44 191	35 334	25,1	3,0	3,0

Продолжение таблицы 2.2.

Место в рейтинге за 2016 год	Место в рейтинге за 2015 год	Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн рублей, за 2016 год	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн рублей, за 2015 год	Темп прироста (2016 г. / 2015 г.), %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 2016 году, %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 2015 году, %
7	7	Республика Башкортостан	43 550	31 401	38,7	3,0	2,7
8	8	Краснодарский край	36 706	28 517	28,7	2,5	2,5
9	9	Красноярский край	34 007	27 551	23,4	2,3	2,4
10	12	Новосибирская область	33 351	25 566	30,5	2,3	2,2

Источник [38]

Наибольшие темпы прироста продемонстрировали Республика Мордовия (+65%), Республика Саха (Якутия) (+40%), Санкт-Петербург (+40%) и Республика Башкортостан (+39%). При этом концентрация ипотечного рынка на пяти крупнейших регионах за 2016 год усилилась (с 33,5 до 34,8%). При незначительном увеличении долей рынка, приходящихся на Московскую область и Татарстан, и даже при небольшом сокращении Тюменской области рынки Москвы и Северной столицы расширились (с 11,6 до 12,4% и с 5,8 до 6,4%, соответственно).

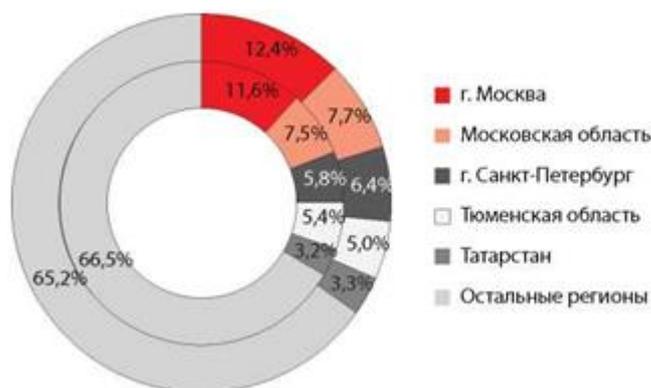


Рисунок 2.10 - Концентрация рынка в Москве и Санкт-Петербурге выросла за 2016 год

Источник [38]

На фоне роста рынка ипотечного кредитования темпы жилищного строительства показывали противоположную динамику.

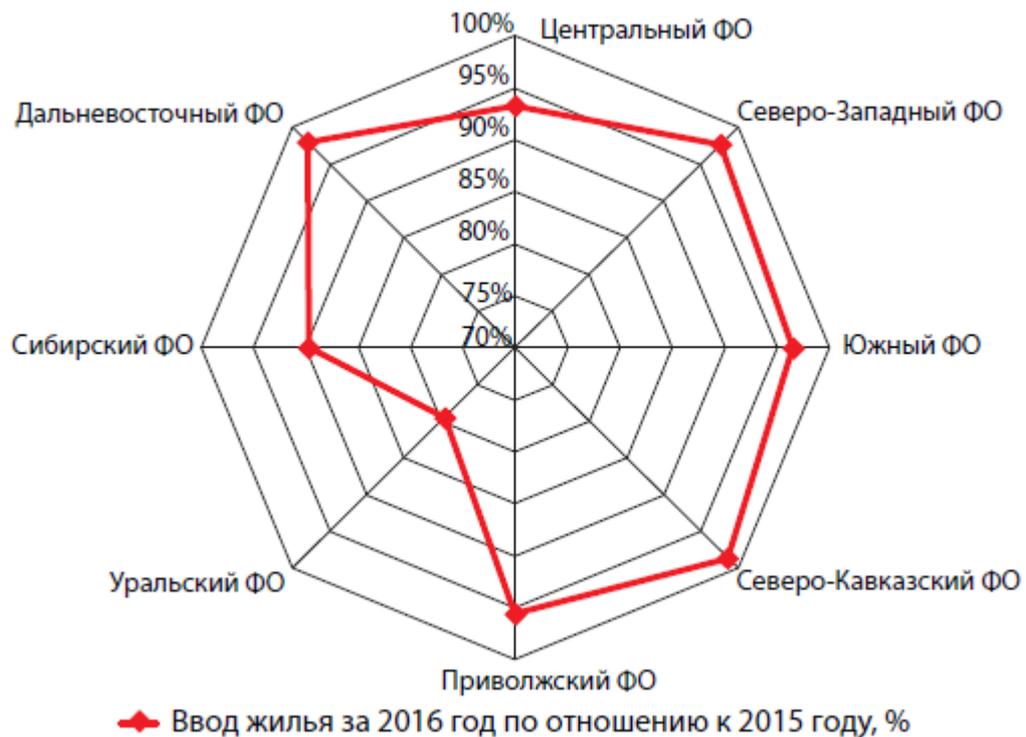


Рисунок 2.11 - Объемы ввода жилья снизились во всех федеральных округах России

Источник [38]

По стране объемы ввода жилья в 2016 году снизились на 6,5% (на 21,6% по итогам января 2017-го по сравнению с январем 2016 года). Частично сокращение жилищного строительства было обусловлено уменьшением объемов ввода домов индивидуальными застройщиками, на которых не распространяются кредитные ресурсы с субсидируемыми процентными ставками. В целом по стране на индивидуальных застройщиков приходится около 40% вводимого жилья, при этом в одних регионах их существенно больше (максимальный уровень в Чеченской Республике - 97%), в других - меньше (минимальный уровень в Санкт-Петербурге и Москве - 6 и 9%, соответственно). Без учета индивидуального жилищного строительства (ИЖС) ввод жилья в России в 2016 году сократился на 4%. Московская область остается лидером по объему жилищного строительства (без учета ИЖС за год введено 6 млн. кв. м жилой площади), на втором и третьем местах - Москва и Санкт-Петербург. В то же время при значительных объемах ввода в Москве и

Московской области за 2016 год жилищное строительство сократилось (на 6 и 8,4%, соответственно, без учета ИЖС), а в Санкт-Петербурге выросло на 4,6%. Интерес застройщиков к Санкт-Петербургу в числе прочего объясняют индексы цен на первичное жилье в регионе, растущие непрерывно в течение последних двух лет при существенном удешевлении «первички» в Москве и Подмосковье [3, с. 34].

Несмотря на сокращение на 21 и 16% объемов жилищного строительства в Тюменской и Новосибирской областях, соответственно, их позиции в рейтинге регионов по объемам ввода жилья не изменились, в то время как Татарстан, показавший максимальный прирост из топ-10 регионов, переместился с 10-й на 8-ю строчку.

Таблица 2.3.

Топ-10 регионов РФ по объему жилищного строительства (без учета ИЖС) за 2016 год

Место в рейтинге за 2016 год	Место в рейтинге за 2015 год	Субъект РФ	Строительство жилых домов (без учета введения населением)		Темп прироста (2016 г. / 2015 г.), %
			Введено за 2016 год общей площади, тыс. м ²	Введено за 2015 год общей площади, тыс. м ²	
1	1	Московская область	6 014,7	6 401,1	-6,0
2	2	Москва	3 063,4	3 344,3	-8,4
3	3	Санкт-Петербург	2 921,4	2 793,7	4,6
4	4	Краснодарский край	2 669,2	2 615,3	2,1
5	5	Тюменская область	1 929,5	2 444,3	-21,1
6	6	Новосибирская область	1 605,5	1 904,0	-15,7
7	7	Ленинградская область	1 575,3	1 493,2	5,5
8	10	Республика Татарстан	1 368,7	1 223,1	11,9
9	9	Свердловская область	1 339,2	1 416,8	-5,5
10	11	Воронежская область	1 218,3	1 162,8	4,8

Источник [38]

Более четверти выданных кредитов пришлось на крупнейшие ипотечные регионы: Москву, Московскую область и Санкт-Петербург. В результате доля этих регионов на рынке за год увеличилась с 24,9 до 26,5%. При этом в

Северной столице были отмечены максимальные темпы роста (+39,6%) среди топ-10 регионов по объему выданных ссуд на покупку жилья в 2016 году. Наибольшие темпы среди топ-50 регионов показали Республика Мордовия (+65,2%), Республика Саха (Якутия) (39,8%) и Республика Башкортостан (+38,7%).

Таблица 2.4.

Ведущие банки ипотечного кредитования за 2014 - 2016 гг.

Итоги 2014 года		Итоги 2015 года		Итоги 6 месяцев 2016 года	
Банк	Объем,	Банк	Объем,	Банк	Объем,
1. Сбербанк	920 982	1. Сбербанк	661 800	1. Сбербанк	333 800
2. ВТБ24	350 718	2. ВТБ24	198 368	2. ВТБ 24	130 142
3. Газпромбанк	63 262	3. Россельхозбанк	37 748	3. Россельхозбанк	30 667
4. Россельхозбанк	53 832	4. Группа SG	31 678	4. Дельтакредит	21 742
5. Банк Москвы	33 796	5. Банк Москвы	28 274	5. Газпромбанк	20 409
6. Дельтакредит	32 936	6. Газпромбанк	26 839	6. ВТБ Банк	18 000
7. Связь-банк	23 974	7. Абсолют Банк	14 973	7. Райффайзенбанк	11 103
8. Росбанк	19 069	8. Санкт-	13 189	8. Санкт-Петербург	9 233
9. Абсолют Банк	16 048	9. Возрождение	11 189	9. Связь-Банк	9 070
10. Санкт-Петербург	15 595	10. Связь-Банк	10 566	10. Абсолют Банк	8 716

Источник [38]

В большинстве регионов сокращение обусловлено уменьшением объемов ввода домов индивидуальными застройщиками. В крупных городах определяющим фактором стала динамика цен на первичную недвижимость, которая привела к снижению объемов жилищного строительства в Москве и поддержала интерес застройщиков к рынку Санкт-Петербурга.

Таким образом, 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.

2.2. Оценка деятельности Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк» на рынке ипотечного кредитования

ПАО «Сбербанк России» это треть банковской системы РФ. На долю банка по общему объему активов приходится 29,4% совокупных банковских активов (по состоянию на 01.01.2017 года).

Основные направления видов деятельности ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 2.5.

Таблица 2.5.

Основные направления видов деятельности ПАО «Сбербанк России» по состоянию на 01.01.2017

Направление деятельности	Занятость, %
Кредитные линии	28
Срочные кредиты	17
Инвестиционные кредиты	18
Расчетные кредиты типа «Овердрафт»	26
Лизинг	4
Кредиты физическим лицам	4
Просроченные кредиты	3

Источник [39]

Как видно из таблицы, наибольшую часть занимают кредитные линии - 28%, немного меньше - 26% - расчетные кредиты типа «Овердрафт». Наименьший процент занимают просроченные кредиты (3%), что является положительным моментом.

Таблица 2.6.

Основные показатели доходов и расходов ПАО «Сбербанк»

Наименование статьи	2014	2015	2016	2016-2014	Темп прироста %
Процентные доходы, всего, в том числе	1 094 015 347	1 339 004 869	1 661 885 356	567 870 009	51,91
Процентные расходы, всего, в том числе	399 092 075	526 327 031	702 161 479	303 069 404	75,94
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	694 923 272	812 677 838	959 723 877	264 800 605	38,11
Комиссионные доходы	159 874 974	188 907 201	241 114 334	81 239 360	50,81
Комиссионные расходы	15 128 955	17 681 758	23 939 331	8 810 376	58,24
Прочие операционные	13 173 217	18 071 721	42 227 454	29 054 237	220,56
Чистые доходы (расходы)	872 060 664	969 172 892	1 027 872 529	155 811 865	17,87
Операционные расходы	397 351 665	466 383 410	598 666 217	201 314 552	50,66
Прибыль (убыток) до налогообложения	474 708 999	502 789 482	429 206 312	-45 502 687	-9,59
Возмещение (расход) по налогам	128 534 480	125 140 132	117 993 351	-10 541 129	-8,20
Прибыль (убыток) после налогообложения	346 174 519	377 649 350	311 212 961	-34 961 558	-10,10
Неиспользованная прибыль (убыток) за	346 174 519	377 649 350	311 212 961	-34 961 558	-10,10

Источник [39]

Несмотря на существенное ухудшение макроэкономических показателей в 2016 году Группе Сбербанка удалось показать достойные финансовые результаты. Чистая прибыль по МСФО составила 290,3 млрд. руб., снизившись по отношению к уровню 2015 года из-за резкого роста стоимости ресурсов в декабре 2016 и увеличения отчислений в резервы.

Основная часть доходов Банка приходится на процентные и комиссионные доходы. Объем процентного дохода вырос по сравнению с 2015 годом на 24,1% до 1 661,9 млрд. руб. главным образом за счет кредитования физических лиц. Доход от комиссионных операций увеличился на 27,6% до 241,1 млрд. руб. благодаря различным направлениям, но более всего за счет операций с банковскими картами.

В 2016 году расходы Банка на формирование резерва по ссудам составили 279,6 млрд. руб., что в 7 раз превышает показатель за 2015 год (39,7 млрд. руб.). Рост расходов на резервы по ссудам обусловлен следующими факторами:

- увеличение кредитного портфеля потребовало создания резервов по новым выдачам в рамках действующих подходов по резервированию;
- снижение курса рубля потребовало досоздания резервов по валютным кредитам без ухудшения качества по ним;
- общее для рынка ухудшение качества кредитного портфеля как корпоративных, так и розничных физических лиц на фоне текущей макроэкономической ситуации;
- разовое создание резервов по нескольким относительно крупным заемщикам;
- создание резервов по украинским заемщикам в связи со сложной ситуацией на Украине.

Большой объем расходов на резервы стал основной причиной снижения прибыли Банка. Прибыль до налогообложения снизилась по сравнению с 2013 годом на 14,6% и составила 429,2 млрд. руб. Прибыль после налогообложения снизилась на 17,6% до 311,2 млрд. руб.

Таблица 2.7.

Основные экономические показатели деятельности ПАО «Сбербанк России», %

Наименование статьи	2014	2015	2016	2016 2014	Темп прироста %
ROA - Прибыльность активов	3,53	3,21	2,17	-1,36	-38,53
ROE - Прибыльность капитала	33,08	42,88	18,43	-14,65	-44,29
Прибыльность основных операций (в процентах годовых)	5,47	5,28	4,85	-0,62	-11,33
Показатель структуры доходов (доля разовых доходов)	-6,27	-9,95	-26,96	-20,69	329,98
Показатель структуры расходов (доля административно-управленческих расходов)	21,55	22,58	18,57	-2,98	-13,83

Продолжение таблицы 2.7.

Наименование статьи	2014	2015	2016	2016 2014	Темп прироста %
Уровень расходов на оплату труда	46,98	46,01	61,59	14,61	31,10
Чистый спред (в процентах годовых)	7,32	7,2	6,9	-0,42	-5,74
Доходность ссудных операций (в процентах годовых)	11,26	11,47	11,44	0,18	1,60
Уровень расходов по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам юридических лиц (в процентах годовых)	3,54	3,79	4,09	0,55	15,54

Источник [39]

Таким образом, мы видим снижение прибыльности активов за анализируемый период 2012-2014 гг. на 1,36 пунктов или на 38,53%. Так же наблюдается снижение прибыльности капитала на 14,65 пунктов или на 44,29%.

Прибыльность основных операций уменьшилась за три года на 0,62 пунктов или на 11,33%. Уровень расходов по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам юридических лиц (в процентах годовых) увеличился на 0,55 пунктов или на 15,54%.

Таким образом, можно сделать вывод об ухудшении финансового положения ПАО «Сбербанк России», однако банку удалось обеспечить рентабельность собственных средств на достаточно высоком уровне - 14,8%. По показателю рентабельности активов Группа входит в десятку лидеров стран Центральной и Восточной Европы и стран БРИКС.

Кредитный портфель - это совокупность остатков задолженности по основному долгу по активным кредитным операциям на определенную дату.

Сбербанк является одним из ключевых поставщиков финансовых ресурсов в российскую экономику

Структура Кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» представлена в таблице 2.8.

Таблица 2.8.

Кредитный портфель ПАО «Сбербанк России», млрд. руб. (группа
МСФО)

Год	2013	Доля, %	2014	Доля, %	2015	Доля, %	2016	Доля, %
Жилищные кредиты	1569	41,86	2270	46,83	2555	51,45	2751	54,67
Потребительские кредиты	1673	44,64	1868	38,54	1682	33,87	1574	31,28
Кредитные карты и овердрафты	349	9,31	539	11,12	587	11,82	587	11,67
Автокредиты	157	4,19	170	3,51	142	2,86	120	2,38
Сумма кредитного портфеля	3748	100	4847	100	4966	100	5032	100

Источник [39]

Из четырехлетней динамики видно, что портфель кредитов физическим лицам вырос на 74,5 %. Ежегодно с 2013 г прослеживается рост по всем видам кредитов, кроме автокредитования и потребительского кредитования.

Начиная с конца 2016 года, заемщики могут подать заявку на реструктуризацию проблемной задолженности по кредиту в любой офис обслуживания Сбербанка. Данная схема повысила доступность реструктуризации для наших клиентов, так как ранее подача заявки и подписание документов были возможны только в городе присутствия подразделения по работе с просроченной задолженностью. Кроме того, Сбербанк упростил процедуру подачи заявки: на сайте Сбербанка опубликована информация о порядке и условиях проведения реструктуризации, организована горячая линия для поддержки сотрудников офисов, что упрощает продажи продукта, который поможет клиентам снизить долговую нагрузку до приемлемой и избежать возникновения просроченной задолженности.

Таблица 2.9.

Портфель жилищного кредитования ПАО «Сбербанк России»

Год	2013	2014	2015	2016
Доля Сбербанка на Российском рынке жилищного кредитования, %	50,4	53,0	55,0	54,6
Объем выданных Сбербанком кредитов, млрд.руб.	638	898	667	722
Количество выданных Сбербанком кредитов, тыс.шт.	451	589	439	475

Источник [39]

На сегодняшний день «Сбербанк» – весьма успешный, а также один из крупнейших коммерческих банков России. Он обладает значительной базой клиентов во всех сферах экономики и во многих регионах страны. «Сбербанк» имеет большое количество филиалов, масштаб инфраструктуры превосходит по своим рыночным позициям ближайших конкурентов. Продолжительное существование банка позволяет сказать, что «Сбербанк» надежен. Так как большинство россиян пользуются услугами этого банка уже на протяжении многих лет, нам, его клиентам, просто необходимо знать структуру работы «Сбербанка».

Объем ипотечных жилищных кредитов населению в России в 2016 году составил 1 762 млрд. руб., в Тюменской области данный показатель составил 30 млрд. руб. Доля Тюменской области в общем количестве выданных ипотечных жилищных кредитов по России составила 1, 54%.

Ипотеку Тюменской области представляют 19 коммерческих банков, которые предлагают заемщикам 124 ипотечные программы для приобретения жилья в кредит, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

Ставки по ипотеке в Тюмени и Тюменской области находятся в диапазоне 9.40 – 28.00 % годовых по рублевым кредитам, и 7.00 – 12.50 % годовых по валютным кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Тюмени составляет 0 %. Срок ипотечного кредитования в Тюмени может достигать 50 лет. В 2016 году количество выданных жилищных кредитов в

Тюменской области составила 43 845 штук. Из них 84, 21% составляют ипотечные жилищные кредиты и лишь 15, 79% – прочие жилищные кредиты. В 2015 году количество ипотечных жилищных кредитов составило 36 706 штук, из них 85,2% составляют ипотечные кредиты [31, с. 64].

Данная тенденция увеличения доли ипотечных кредитов связана в основном с достаточно высоким по сравнению с другими регионами уровнем реальных доходов населения Тюменской области, а также периодом роста рынка ипотечного жилищного кредитования.

На основании данных также можно сделать вывод о темпе роста ипотечного кредитования. В 2016 году по сравнению с 2015 он составил 108,76%, в 2015 году по сравнению с 2014 годом – 112,81%, а в 2014 году по сравнению с 2013 годом – 144,43%. Наблюдается явная тенденция снижения темпа роста ипотечного кредитования с 144,43 % до 108,76%.

Таким образом, 84, 21 % кредитных заявок по ипотечному жилищному кредитованию населения Тюменской области в 2016 году были удовлетворены на общую сумму 82 670 млн. руб.

Что касается срока погашения кредита, то можно отметить резкое снижение средневзвешенного срока ипотечного кредитования с 2010 по 2013 гг., что говорит об увеличении скорости выплат населением Тюменской области ипотечных кредитов, в 2016 г., наоборот произошло увеличение средневзвешенного срока выплат ипотечного жилищного кредитования.

По состоянию на 1 января 2017 года банковский сектор был представлен 15 кредитными организациями с 31 филиалом в границах Тюменской области и 18 за её пределами; более 50 филиалов кредитных организаций других регионов, головные офисы которых расположены вне территории Тюменской области, из которых 7 филиалов – это филиалы ПАО «Сбербанк России».

По рейтингу активности и приоритетности участия в программе рефинансирования ипотечных кредитов АИЖК Тюменская область входит в группу Б, а по уровню развития банковского сектора Тюменская область

(включая ХМАО и ЯНАО) является одной из ведущих, не только в Уральском федеральном округе, но и в целом в России.

В Тюменской области (без учета автономных округов), начиная с 2014 года, ежемесячный объем жилищных и ипотечных кредитов для физических лиц, выданных коммерческими банками вырос на 149,9 %, с 66,48 млн. руб. в январе 2014 г. до 98,98 млн. руб. в марте 2015 г. К началу 2016 г. рост составил более 200 %, с 49,47 млн. руб. Средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам за 2016 год составила 12 %, причем, более высокий уровень ставок наблюдался в первом квартале 2016 года. А уже в III квартале 2017 года средневзвешенная ставка составила 11,11%.

Кроме того, необходимо отметить, что:

– увеличился первоначальный взнос по ипотеке, около 1/2 заемщиков вносят сумму от 30 % и выше (на сегодняшний день большинство банков вводят ограничения по минимальной сумме – 30 %). Этот рост можно назвать тенденцией, так как в 2013 году доля таких заемщиков была не выше 25–30 % от общего числа заемщиков;

– за 3 года средняя сумма жилищного ипотечного кредита изменилась в сторону увеличения; возросли и требования к будущему жилью;

– начиная с III квартала 2014 г. сначала ПАО «Сбербанк», а потом другие банки стали постепенно повышать процентные ставки по ипотечным кредитам. Рост процентных ставок за 2 года составил около 1,5 %;

– средняя процентная ставка по ипотечным кредитам в III квартале 2016 г. снизилась по сравнению с 1 кварталом 2016 года на 0,8 процентных пункта и составила 13,7 %;

– средняя процентная ставка по ипотечным кредитам в III квартале текущего года составила 11,11% .

Рассмотрим конкретный пример экономической эффективности организации ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк».

Предположим, молодая семья из Тюмени с одним ребенком до 14 лет имеет совокупный ежемесячный доход 40 000 рублей (480 000 рублей в год), средняя заработная плата специалиста 20 000 рублей в месяц). У нее положительная кредитная история. Семья хочет приобрести однокомнатную благоустроенную квартиру на вторичном рынке за 2 500 000 рублей.

Ипотека от ПАО «Сбербанк России» представлена следующими ипотечными программами.

Таблица 2.11.

Программы ипотеки Сбербанка России

Ипотечные программы	Первоначальный взнос	Срок кредита
Ипотечный кредит - евро	от 20.00 %	5 – 30 лет
Ипотечный стандарт	30 %	5 – 30 лет
Кредит на недвижимость - рубли	от 20.00 %	5 – 30 лет
Ипотечный кредит - рубли	от 20.00 %	5 – 30 лет
Рефинансирование жилищных кредитов - рубли	0 %	1 - 30 лет
Молодая семья - рубли	15 - 20 %	5 – 30 лет
Кредит Ипотечный+ (жилье, построенное с участием Сбербанка) - евро	от 20 %	5 – 30 лет
Молодая семья - евро	15 - 20 %	5 – 30 лет
Молодая семья - доллары	15 - 20 %	5 – 30 лет
Кредит на недвижимость - доллары	от 20.00 %	5 – 30 лет
Кредит на недвижимость - евро	от 20.00 %	5 – 30 лет
Кредит Ипотечный+ (жилье, построенное с участием Сбербанка) - доллары	от 20 %	5 – 30 лет
Уверенность - рубли	0 %	лет
Кредит Ипотечный+ (жилье, построенное с участием Сбербанка) - рубли	от 20.00 %	5 – 30 лет
Ипотечный кредит - доллары	от 20.00 %	5 – 30 лет

Источник [39]

Так как мы условились, что именно молодая семья желает купить квартиру, рассмотрим подробно описание программ «Молодая семья». Они представлены в следующих таблицах.

Таблица 2.12.

Описание программы «Молодая семья – рубли

Описание программы		
Семья, в которой хотя бы один из супругов моложе 35 лет, а также неполная семья (семья с одним родителем и ребенком или детьми), в которой мать/отец моложе 35 лет		
Общая информация об ипотечной программе		
Банк:	Сбербанк России	
Регион:	г. Тюмень	
Цель кредитования:	Приобретение и строительство объектов недвижимости	
Рынок недвижимости:	Первичный или вторичный	
Условия предоставления кредита		
Валюта кредита:	Российский рубль	
Ставка кредита:	7.4 - 12%	
Обеспечение кредита:	Различные виды обеспечения	
Срок кредита	5 – 30 лет	
Размер кредита:	<ul style="list-style-type: none"> • До 80% стоимости Объекта недвижимости для семьи без детей, • до 85% стоимости Объекта недвижимости для семьи с ребенком/детьми 	
Первоначальный взнос:	от 15% - для семей с ребёнком/детьми от 20% - для семей без детей	
Подтверждение дохода:	Официальными документами	
Срок рассмотрения заявки:	от 7 до 18 дней	
Требования к заемщику		
Возраст заемщика:	21 – 35 лет	
Гражданство РФ:	Требуется	
Регистрация по месту получения кредита:	Не требуется	
Созаемщики и поручители		
Наличие поручителей:	Требуется	
Привлечение созаемщиков:	Возможно	
Условия погашения кредита		
Платежи:	Аннуитетные	
Расходы по кредиту		
Расход	Периодичность	Значение
Открытие и ведение ссудного счета	Разовая	Бесплатно
Плата за досрочное погашение кредита	Разовая	Бесплатно

Источник [39]

Рассмотрим процентные доходы ПАО «Сбербанк» по Тюменской области за последние четыре года, из чего они складываются, и кто из них приносит больший доход кредитной организации. Согласно неконсолидированным данным отчетности по РСБУ за 1 полугодие 2016 года Сбербанк увеличил чистую прибыль по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 7%.

Таблица 2.13.

Структура ипотечного кредита по срокам кредитования 2014 – 2017 гг.

Сроки кредитования	На 01.01. 2014 г.		На 01.01. 2015 г.		На 01.01.2016 г.		На 01.01.2017 г.	
	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %	Сумма, тыс. руб.	Доля, в %
До 10 лет	19 918	21,64	25 032	8,40	62 037	16,49	40 560	20,28
10-20 лет	72 112	78,36	195 256	65,51	159 287	42,33	131 348	65,66
20-30 лет	-	-	77 768	26,09	154 956	41,18	28 122	14,06
Итого:	92 030	100	298 056	100	376 280	100	200 030	100

Источник [39]

Анализируя данные таблицы 2.13. можно сделать выводы о том, что в основном население оформляют кредиты на более длительные сроки, основную долю составляют сроки от 10-20 лет.

По схеме кредитования ПАО «Сбербанк», оформляя кредит на более длительный срок (срок до 30 лет), появляется возможность оформить кредит на большую сумму, так как с увеличением срока, увеличивается возможность получения кредита более крупной суммы.

А при возможности можно досрочно погасить ипотечный кредит, уплачивая только основной долг и проценты, начисленные на дату погашения кредита (дифференцированные платежи).

Эффективность деятельности или прибыльности позволяет оценить значимость практически каждого из основных компонентов деятельности банка и выяснить, какие параметры банковской деятельности в наибольшей степени повлияли на его прибыльность.

Эффективность деятельности или прибыльность банка отражен в коэффициенте K1. Эта комбинация позволяет «моментально» оценить значимость практически каждого из основных компонентов деятельности банка и выяснить, какие параметры банковской деятельности в наибольшей степени повлияли на его прибыльность.

В 2014 году с каждого рубля активов был получен 3,55 рубль прибыли, в 2015 г. – 2,5 рубля прибыли, а в 2016 году он резко снизился и составил всего 1,65% , т.е. за анализируемый период уменьшилась рентабельность активов.

Следующий коэффициент (K2) показывает, сколько прибыли получено с одного рубля доходов. Данный показатель в 2015 году уменьшился по сравнению с 2011 годом, но находился в пределах нормы, что говорит о стремлении банка повысить свою прибыльность с 1 рубля доходов, а в 2016 году сократился и не соответствует нормативному значению.

Коэффициент K3, показывающий, сколько доходов было получено с одного рубля активов, на протяжении анализируемого периода соответствует нормативному значению, что говорит об эффективном использовании активов.

Коэффициент K4 показывает эффективность использования собственного капитала. Данный показатель достиг максимального уровня в 2011 году, что превысило нормативное значение, но в 2015 и 2016 годах он соответствует нормативному значению.

Мультипликатор капитала (K5) определяет объем активов, который удается получить с 1 рубля собственного капитала. Эффективность использования собственного капитала снизилась в 2015 году по сравнению с 2014 и 2016 годами, что говорит о низкой эффективности использования собственного капитала и негативно характеризует его деятельность на финансовом рынке.

Таким образом, можно сделать вывод, что ПАО «Сбербанк» по Тюменской области работает эффективно, почти по всем показателям на протяжении анализируемого периода прослеживается положительная оценка.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Проблемы ипотечного кредитования в России и пути их решения

Интенсивное накачивание рынка кредитными деньгами дало ожидаемый эффект. Спрос на строящееся жилье вырос – одновременно расширилось предложение новостроек. В первом полугодии 2015 г. девелоперы активно спекулировали темой высокой волатильности валютного рынка и неустойчивости банков, предлагая вкладчикам кредитных учреждений конвертировать свои сбережения в квадратные метры.

Ситуация на рынке недвижимости резко изменилась во второй половине 2016 года. После повышения Центральным банком учетной ставки и обвала рубля банки взвинтили ставки по ипотеке с 11 -12% годовых до 15-20% годовых и ужесточили условия выдачи займов (повысили минимальный первоначальный взнос, отменили программы, позволяющие оформить кредит по сокращенному пакету документов, пр.).

Из-за девальвации с резким ростом расходов на обслуживание займов столкнулись заемщики, которые взяли кредиты в инвалюте.

По итогам 2016 года было выдано 691943 ипотечных кредита (1012814 шт. в 2015 году) на общую сумму 1170634 млрд. рублей (1764126 млрд. руб. в 2015 году), что на 33,64% ниже уровня 2015 года в денежном выражении и на 31,68% в количественной статистике. Средняя ставка по кредитам за последние три года имела максимум в I квартале 2016 года и составила 14,5% годовых. По мере нормализации ситуации на финансовых рынках и снижения стоимости фондирования снижаются и ставки по ипотечным кредитам. По данным Банка России средне взвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 12,9% в октябре и 13,3% в четвертом квартале 2016 года. Таким образом, лишь дважды в 2016 году месячная ставка выдачи ипотечных

кредитов опустилась ниже 13% [54, с. 59].

Последовавший за девальвацией рост ставок по рублевой ипотеке едва не нокаутировал некоторых застройщиков. После непродолжительного осеннего всплеска спроса на квартиры в 2015 году, вызванного паникой вкладчиков банков с последующей конвертацией сбережений в метры, в начале 2016 года девелоперы столкнулись с оттоком клиентов. Игроки рынка недвижимости попытались переломить негативный тренд внедрением суррогатных схем финансирования покупки (длительных рассрочек, долгосрочной аренды с правом последующего выкупа и пр.), однако эти предложения оказались невостребованными массовым покупателем, который лишился кредитного рычага.

На изменение цен на рынке жилой недвижимости оказывали влияние различные макроэкономические факторы. Одними из основных стали факторы, отражающие доступность ипотечных кредитов, так как ипотечное жилищное кредитование формирует значительную часть спроса. Значимая роль ипотечного кредитования подтверждается статистикой Росреестра: "в 2014 и 2015 годах, от 30% до 50% сделок на рынке жилой недвижимости осуществлялось с использованием заемных средств" [26, с. 38].

Характеризуя состояние ипотечного кредитования в России, отметим следующее. По данным Центробанка РФ количество выданных ипотечных кредитов за последние десять лет существенно увеличилось (рисунок 6), однако, за этот период происходит их цикличное изменение: устойчивый рост с 2007 г. по 2009 г., затем резкое снижение после года к 2010 г.; далее снова устойчивый рост в период 2012-2015 гг., 2016 год как послекризисный второй волны вновь характеризуется снижением количества взятых ипотечных кредитов. За 2016 г. по сравнению с предыдущим годом в наличии динамика роста в размере около 13 % [26, с. 39].

Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков

Правительством Российской Федерации при активном участии АО «АИЖК» разработана программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения.

Также следует отметить, что рост процентной ставки наблюдается не только для рублевых кредитов, но и для валютных.

По данным ЦБ РФ, в январе 2016 года, по всей России было выдано всего 13 кредитов в валюте на сумму 300 млн. руб. против 807 месяцев ранее. Взаимосвязь между ростом ставки и снижением объема выданных кредитов показывает, насколько резко негативно рынок может отреагировать на рост процентных ставок по ипотечным кредитам.

Существенную поддержку рынку ипотечного кредитования оказывала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой было выдано 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 году. Однако ее действие с 1 марта 2016 года было прекращено.

На фоне кризисных явлений на сегодняшний день на рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации наблюдаются следующие основные тенденции:

- сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты;

- снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ипотечных кредитов;

- продолжающийся рост доли ипотечного кредитования, предоставленных в национальной валюте;

- дальнейшее снижение ставок и сокращение сроков по кредитам, а также либерализация условий их предоставления.

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного

жилищного кредитования в Российской Федерации является:

- отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования;
- низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов;
- высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования;
- неблагоприятная ситуация на рынке недвижимости в Российской Федерации;
- слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки при ипотечном жилищном кредитовании [55, с. 89].

Таким образом, современное состояние ипотечного кредитования можно оценить как негативное. В 2017 году продолжается спад объемов ипотечного кредитования в абсолютном большинстве банков России. Не смотря на то, что средневзвешенная ставка по рублевым кредитам в III квартале снизилась до 11,11%.

Причины отрицательного прироста, как сказано выше, кроются в ухудшении экономики страны, вызванные падением цен на нефть и санкциями, введенными западными странами, против России. Растет инфляция, доходы граждан России сокращаются, многие не в состоянии погашать ипотеку, взятую ранее в более тучные годы.

Определяющим решением для развития ипотечного комплекса России должно служить привлечение необходимого объема долгосрочных ресурсов, что обуславливает значимость отработки надежных механизмов финансирования кредиторов и обеспечения гарантий надежности инвесторам, которые направляют свои средства на рынки ипотечного комплекса.

Привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного комплекса осуществляется с помощью:

- рефинансирования кредиторов операторами вторичного рынка ипотечных кредитов;
- введения Центральным банком РФ ставки рефинансирования по ипотеке;
- выпуска кредитными учреждениями эмиссионных ипотечных ценных бумаг и их продажи на финансовом рынке;
- привлечения денежных средств населения (в системе строительных сбережений);
- рефинансирования через банковские долгосрочные долговые обязательства, обеспеченные залогом недвижимости (облигации);
- предоставления субсидий и субвенций из всех уровней бюджета в рамках субсидированной системы ипотечного жилищного кредитования;
- средств, предоставленных такими инвесторами, как пенсионные фонды и страховые организации, паевые инвестиционные фонды и др.;
- рефинансирования ипотечных операций при помощи привлечения инвесторов через систему общих фондов банковского управления;
- кредитных линий и займов, предоставляемых банками, а также иными организациями;
- средств от продажи целевых облигационных займов;
- выпуска муниципальных облигаций.

По объективным условиям выход России на уровень передовых зарубежных стран в экономическом развитии возможен, когда развернется широкомасштабное повышение инвестиционной активности, увеличатся объемы капитальных вложений в новое строительство, реконструкции и техническое усовершенствование имеющихся основных фондов, произойдет инновационное развитие производственного потенциала строительной отрасли и ее материально-технической основы.

Создание ипотечного комплекса позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан России;

- обеспечить доступность приобретения жилья для основной части населения;
- активизировать жилищный рынок;
- привлечь в сферу жилья накопления населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономическую и инвестиционную активность в обществе.

Ипотечный комплекс в своем законченном виде будет представлен саморазвивающимися и самодостаточными системами приобретения и обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России, не требующими дополнительного и значительного государственного финансирования

Стратегия развития ипотечного комплекса России должна состоять из трех основных разделов: государственное воздействие на развитие структуры ипотечного комплекса России, развитие механизмов ипотечного комплекса России, формирование условий для привлечения финансовых ресурсов в ипотечный комплекс России.

Стоит отметить, что за рассматриваемый период на рынке ипотечного кредитования страны, при увеличении ввода жилья на единицу объем ипотечных кредитов увеличивается на 3605,8 млн.руб.; при росте размера доходов на душу населения результативный показатель увеличивается на 2210,3 млн.руб.

Таблица 3.1.

Прогнозная модель для объема ипотечного рынка по показателю суммы выданных ипотечных кредитов, млн. руб.

Год	Параметры влияния			Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	
	Общая площадь введенного жилья, тыс. кв.м	Среднедушевой доход населения, руб.			
		Линейный	Скорректированный на инфляцию	Линейный	Скорректированный на инфляцию
2016 (факт)	83 760	30 307	30 307	1171008	1171008

Продолжение таблицы 3.1.

Год	Параметры влияния			Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	
	Общая площадь введенного жилья, тыс. кв.м	Среднедушевой доход населения, руб.			
		Линейный	Скорректированный на инфляцию	Линейный	Скорректированный на инфляцию
2017	84736	32290	27446	1697795	1540237
2018	88342	34500	29325	1874482	1706139
2019	91947	36710	31204	2051169	1872040
2020	95553	38921	33083	2227856	2037942
2021	99159	41131	34961	2404543	2203844

Источник: [составлено автором]

По итогам 2017 года показатель объема выданных ипотечных кредитов колебаться между 1540,2 млрд. руб. и 1697,8 млрд. руб., что больше уровня 2016 года на 31,5 и 145,0% соответственно по пессимистическому и линейному прогнозу, то есть в любом случае прогнозируется рост рынка.

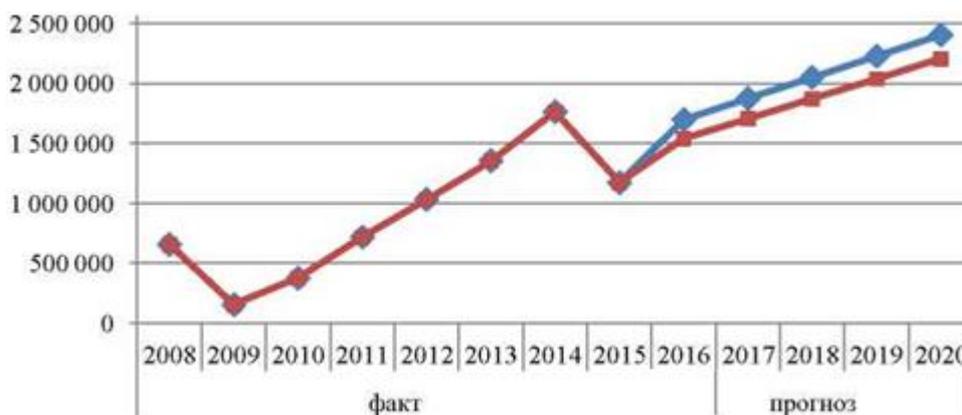


Рисунок 3.1 - Прогнозная модель объема выданных кредитов в 2020 года, млн. руб.

Источник [38]

Однако необходимо отметить, что изменение объема ипотечного рынка лишь в определенной степени зависит от рассмотренных факторов, и тем не менее общая тенденция сводится к увеличению объема ипотеки. То есть, в случае оптимистического прогноза и минимума непредвиденных факторов, на лицо положительная динамика.

Дальнейшее функционирование ипотечного кредитования в России

связано с реализацией ряда действий. Необходимо:

- сформировать вторичный рынок ипотечных кредитов, чтобы таким образом обеспечить рефинансирование долгосрочных ипотечных кредитов, привлечь долгосрочные ресурсы институциональных инвесторов;

- совершенствовать правовую базу ипотечного кредитования для определения четких правовых гарантий кредитному учреждению по возврату заемных средств в случае невозврата кредита заемщиком, обеспечить социальную защиту заемщика в результате потери единственного жилья при обращении взыскания на предмет залога;

- снизить риски ипотечного кредитования путем создания системы их страхования;

- сформировать систему кредитных бюро, которая бы обеспечивала кредитные учреждения необходимой информацией о кредитоспособности заемщиков;

- совершенствовать политику государства в области организации системы государственной помощи в улучшении жилищных условий отдельных категорий населения с низким уровнем доходов;

- определить наиболее эффективные формы и условия предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам;

- создать систему субсидирования на приобретение жилья (оплата первоначального взноса при получении ипотечного кредита на недостающую сумму в коммерческом банке на рыночных условиях).

Для формирования и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо решить следующие основные задачи:

- совершенствование законодательно-нормативной базы, которая обеспечивает исполнение обязательств при ипотечном кредитовании;

- формирование инфраструктуры, которая способна обеспечивать эффективный механизм регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее и доступ к этой информации участникам рынка ипотеки;

- налоговое стимулирование населения (заемщиков), с одной стороны,

коммерческих банков (ипотечных кредиторов и инвесторов), которые обеспечивают рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны;

– создание равноправных условий для свободной конкуренции между участниками рынка ипотечного кредитования;

– формирование механизмов социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредитных учреждений и социальная адаптация при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

– создание законодательной базы для применения новых финансовых инструментов (ценных бумаг), чтобы привлечь долгосрочные ресурсы в эту сферу.

Подводя итог, можно сказать, что развитие ипотечного кредитования в России довольно неоднозначно, и даже несмотря на это, ипотека представляет собой наиболее удобную форму кредитования населения для приобретения недвижимости. С каждым годом появляются новые кредитные организации, которые предлагают программы, включающие в себя льготные условия и более доступные проценты по кредитам. Но, вместе с этим, существуют достаточно весомые сдерживающие факторы, которые замедляют рост сегмента и даже могут вызвать общий кризис банковской системы за счет роста невозвращенных кредитов.

3.2. Мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк»

Ранее нами была проведена оценка функционирования системы ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк», где было выявлено, что:

— для Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк» ипотека -

стратегическое направление развития, поэтому банк продолжает работу на рынке, хотя объемы выдач также снизились из-за падения спроса;

— доля Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк» на рынке ипотечного кредитования является наибольшей по сравнению с его позициями в других сегментах деятельности (таблица 3.2.).

Таблица 3.2.

Доля Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк» на рынке ипотеки

Кредитование на рынке, по состоянию на 01.09.2017 года:	Доля Сбербанка
физических лиц	около 50%
юридических лиц	около 30%
вклады населения	около 45%
привлечения средств организаций	около 20%

Источник [39]

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Для улучшения сервиса в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк» 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.

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Также, для успешного и гармоничного развития ипотечной сферы в ПАО «Сбербанк» по Тюменской области 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 Западно-Сибирскому банку ПАО «Сбербанк». области 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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог данной работе, следуют выделить следующие выводы:

Ипотека является рыночным инструментом оборота прав на имущество, направленным на объекты недвижимого имущества, и позволяет привлекать дополнительные деньги, необходимые для того, чтобы осуществлять разные проекты.

Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

Ипотека в современное время представляет собой два аспекта: юридический и экономический. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге. Экономическое содержание ипотеки представляет собой рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости (в случаях, когда другие формы отчуждения - купля-продажа, обмен - нецелесообразны), позволяющих привлечь дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

Рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. На первичном рынке выдаются и могут быть проданы ипотечные кредиты. На вторичном рынке происходит продажа прав на получение процентного дохода по кредитам через выпуск специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право.

Система ипотечного жилищного кредитования - это совокупность всех звеньев инфраструктуры ипотеки, механизмов их функционирования и субъектов кредитования, которая обеспечивает интеграцию рынка жилья, финансов и инвестиций.

Во второй главе данной работы, был проведен анализ состояния ипотечного кредитования в России и его организация в Западно-

Сибирском банке ПАО «Сбербанк».

Установлено, что в России официально закреплена двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования, что нашло отражение в Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Объем ипотечных жилищных кредитов населению в России в 2016 году составил 1 762 млрд. руб., в Тюменской области данный показатель составил 30 млрд. руб. Доля Тюменской области в общем количестве выданных ипотечных жилищных кредитов по России составила 1, 54%.

Ипотеку в Тюмени и Тюменской области представляют 19 коммерческих банков, которые предлагают заемщикам 124 ипотечные программы для приобретения жилья в кредит, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

В Тюменской области (без учета автономных округов), начиная с 2014 года, ежемесячный объем жилищных и ипотечных кредитов для физических лиц, выданных коммерческими банками вырос на 149,9 %, с 66,48 млн. руб. в январе 2014 г. до 98,98 млн. руб. в марте 2015 г. К началу 2016 г. рост составил более 200 %, с 49,47 млн. руб. Средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам за 2016 год составила 12 %, причем, более высокий уровень ставок наблюдался в первом квартале 2016 года. А уже в III квартале 2017 года средневзвешенная ставка составила 11,11%.

Кроме того, необходимо отметить, что:

– увеличился первоначальный взнос по ипотеке, около 1/2 заемщиков вносят сумму от 30 % и выше (на сегодняшний день большинство банков вводят ограничения по минимальной сумме – 30 %). Этот рост можно назвать тенденцией, так как в 2013 году доля таких заемщиков была не выше 25–30 % от общего числа заемщиков;

– за 3 года средняя сумма жилищного ипотечного кредита изменилась в сторону увеличения; возросли и требования к будущему жилью;

– начиная с III квартала 2014 г. сначала ПАО «Сбербанк», а потом другие банки стали постепенно повышать процентные ставки по ипотечным кредитам. Рост процентных ставок за 2 года составил около 1,5 %;

– средняя процентная ставка по ипотечным кредитам в III квартале 2016 г. снизилась по сравнению с I кварталом 2016 года на 0,8 процентных пункта и составила 13,7 %.

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является:

– отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования;

– низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов;

– недостаточный уровень развития нормативно-законодательной базы в государстве;

– высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования;

– неблагоприятная ситуация на рынке недвижимости в Российской Федерации;

– недостаточный уровень технического обеспечения процесса ипотечного жилищного кредитования;

– слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки при ипотечном жилищном кредитовании.

Для формирования и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо решить следующие основные задачи:

– совершенствование законодательно-нормативной базы, которая обеспечивает исполнение обязательств при ипотечном кредитовании;

– организация и внедрение эффективного механизма привлечения долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;

- формирование инфраструктуры, которая способна обеспечивать эффективный механизм регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее и доступ к этой информации участникам рынка ипотеки;
- налоговое стимулирование населения (заемщиков), с одной стороны, коммерческих банков (ипотечных кредиторов и инвесторов), которые обеспечивают рефинансирование коммерческих банков- кредиторов, с другой стороны;
- создание равноправных условий для свободной конкуренции между участниками рынка ипотечного кредитования;
- формирование механизмов социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредитных учреждений и социальная адаптация при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;
- создание законодательной базы для применения новых финансовых инструментов (ценных бумаг), чтобы привлечь долгосрочные ресурсы в эту сферу.

В настоящее время развитие системы ипотечного кредитования в России в целом и в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк». в частности, сдерживается рядом факторов, в связи с этим предлагаются следующие рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования:

1. Решить проблему значительного первоначального взноса можно путем внесения в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту.
2. Снизить задолженность по ипотечным кредитам, путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами заемщика.
3. 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.

4. Для улучшения сервиса в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк». необходимо ввести: ввести отлажено 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.

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

6. Внедрить новый вид ипотечного кредитования - продажа недвижимости, уже находящейся в залоге.

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

8. Предлагается разработать новый проект - интеллектуальный менеджер ипотечного кредитования.

Таким образом, осуществление данных мероприятий поможет Западно-Сибирскому банку ПАО «Сбербанк». области 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.

В ходе выполнения данной работы были выполнены следующие задачи:

- определена экономическая сущность и необходимость ипотечного кредитования;
- выявлены схемы организации ипотечного кредитования;
- определены риски банка при ипотечном кредитовании;
- проведен анализ и выявлены проблемы ипотечного кредитования на современном этапе в России;
- дана организационно-экономическая характеристика в ПАО «Сбербанк»;
- дана оценка экономической эффективности организации ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк»;

- разработаны пути совершенствования и дан прогноз ипотечного кредитования в России;

- определена необходимость мероприятий по улучшению процесса ипотечного кредитования в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк».

Исходя из того, что поставленные задачи были выполнены в полном объеме, можно судить, что цель данного исследования была достигнута.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Астапов К. Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) / К.Л. Астапов // Деньги и кредит. – 2015. – 312 с.
2. Акулова Т. А. Модели ипотечного кредитования в России / Т.А. Акулова // Финансы и Кредит. – 2015. – 252 с.
3. Богданова С. Роль и значение стройсберкасс в решении жилищных проблем / С.Богданова //Банковское дело. – 2017. – 177 с.
4. Банковское кредитование: Учебник/ Тавасиев А. М., Мазурина Т. Ю., Бычков В. П. – 2 изд., перераб. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 456 с.
5. Власов А.В. Посткризисное развитие ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / А.В. Власов // Путеводитель предпринимателя, вып. XII. М.: АП «Наука и образование». – 2014. – 89 с.
6. Викторова Е. Д. Перспективы развития ипотечного кредитования / Е.Д. Викторова // Деньги и кредит. – 2016. – 166 с.
7. Второе Базельское соглашение (Базель II) — «Международная конвергенция измерения капитала и стандартов капитала: новые подходы». Опубликовано в сентябре 2004 г.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017). 2014 г. – М. : Проспект, 2014. – 64 с.
9. Гарипова З.Л. Требуется концепция развития ипотечного жилищного кредитования / З.Л. Гарипова. //Экономика и управление. – 2014. – 121 с.
10. Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. М.: МГИУ. – 2015. – 255 с.
11. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. - М.: Эксмо, 2012. – 225 с.
12. Грачев И.Д. Проблемы просроченных ипотечных кредитов / И.Д. Грачёв // Деньги и кредит. – 2015. – 278 с.

13. Дадаян Е.В., Сторожева А.Н. Понятие и виды ипотечного кредита // Вестник Красноярского государственного аграрного университета. – 2016. – 15 с.
14. Джафаров Ф.Ф. Финансовые риски при ипотечном кредитовании и механизмы управления ими / Ф.Ф. Джафаров // Аспирант и соискатель. – 2013. – 303 с.
15. Довдиенко И. В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка.: Учеб. пособие для студентов вузов / И. В. Довдиенко, В. З. Черняк. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 464 с.
16. Ермилова М.И. Формирование и реализация российских ипотечных программ: ретроспективный анализ / М.И. Ермилова // Деньги и кредит. – 2013. – 102 с.
17. Ефремова И.А. Банковское кредитование населения: современные тенденции / И.А.Ефремова // Молодой ученый. – 2014. – 38 с.
18. Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения / Н.Г. Журкина // Финансы. – 2015. – 189 с.
19. Иванкина Е.А. Проблемы ипотеки в России / Е.А. Иванкина// Общество и экономика. – 2016. – 269 с.
20. Ипотечное кредитование жилищного строительства: Учеб. пос./ С.А. Баронин, В.В. Бочкарев и др.; Под общ. ред. С.А. Баронина и др. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 520 с.
21. Иванов В.В. Всё об ипотеке / В.В. Иванов. – М.: МТ-Пресс, 2016. – 315 с.
22. Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. М.: Дело и сервис, 2012. – 335 с.
23. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, одобренная Постановлением правительства РФ от 11 января 2000г. №28.
24. Кириенко А.А. Ипотека в вопросах и ответах. – М.: Юстицинформ, 2017. –269 с.

25. Кострикин П.Н. Ипотечное кредитование в России : монография / П. Н. Кострикин, А. Н. Кузьминов, С. И. Мутовин, О. В. Никифорова. – Москва: МАКС Пресс, 2014. – 88 с.

26. Крысин А.В. Ипотека в России: уроки 2016 года как рецепт выхода из кризиса / А.В. Крымин // Национальные проекты. – 2017. – 137 с.

27. Кулакова А.Ю. Ипотечное жилищное кредитование в России / А.Ю.Кулакова // Молодой ученый. – 2016. – 148 с.

28. Логинов М.П. Теория и методология ипотечного кредитования / М.П. Логинов, В.А. Татьянников. Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015. – 320 с.

29. Логинов М.П. Антикризисное управление ипотечным кредитованием / М.П. Логинов // Деньги и кредит. – 2013. – 381 с.

30. Логинов М.П. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования / М.П. Логинов // Финансы. – 2013. – 301 с.

31. Лазарова Л.Б. Развитие ипотечного жилищного рынка в Тюменской области / Л.Б. Лазарова // Банковское дело. – 2017. –166 с.

32. Литвинова С.А. Институциональные основы развития ипотечного кредитования в России. Дисс. к.э.н.; 8.00.10 / Светлана Алексеевна Литвинова. Ростов-на-Дону, 2016. – 265 с.

33. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения. – М.-Берлин: Директ-Медиа, 2015. – 106 с.

34. Разумова И.А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2016. – 208 с.

35. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов. СПб. : Питер, 2015. – 98 с.

36. Мукабенова А.В. Ипотечное кредитование / А.В.Мукабенова // Молодой ученый. – 2015. – 206 с.

37. Новакова С.Ю. Основные условия успешного посткризисного развития ипотечного кредитования в России / С.Ю. Новакова//Ученые записки

Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2012. – 363 с.

38. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] : - <http://www.gks.ru/>(дата обращения 01.10.2017).

39. Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс] : - <http://www.sberbank.ru/>(дата обращения 03.10.2017)

40. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02.12.1990

№ 395–1. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017).

41. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 17.08.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017).

42. О залоге: Федеральный закон от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 06.12.2011) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2013). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017).

43. Об основах федеральной жилищной политики: Федеральный закон от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) . – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017).

44. Об инвестиционной деятельности: Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017).

45. Об иностранных инвестициях: Федеральный закон от 09.07.1999 № 160-ФЗ (ред. от 18.07.2017) . – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017)

46. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017).

47. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от

01.05.2016). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.10.2017).

48. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) // <https://rosreestr.ru> (дата обращения 10.09.2017).

49. Постановление Правительства РФ от 25 августа 2001 г. № 628 "Об утверждении правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

50. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».

51. Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности (утв. Банком России 26.03.2004 № 254-П) (ред. от 14.11.2016) (Зарегистрировано в Минюсте России 26.04.2004 № 5774).

52. Романова И.В. Обзор зарубежного опыта регулирования рынка жилья и возможности его использования в современных российских условиях / И.В. Романова // Транспортное дело России. 2014. – 306 с.

53. Разумова И.А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2014. – 109 с.

54. Рукавишников В.Н. Ипотечное кредитование в России развивается / В.Н. Рукавишников // Финансы. – 2017. – 244 с.

55. Савруков А. Методы эффективного государственного регулирования ипотечного кредитования / А. Савруков // Финансы и кредит. – 2015. – 216 с.

56. Тугушева В.Р. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / В. Р. Тугушева, Р. Р. Юняева // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. – 2016. – 106 с.

57. Урчукова Ж.М. Особенности организации ипотечного кредитования в современных условиях / Ж.М. Урчукова // Финансист. – 2013. – 266 с.
58. Т.А. Акулова // Финансы и Кредит. – 2012. – 290 с. – №12.
59. Шачин А. Ипотечное кредитование в России: состояние, законодательство, перспективы / А. Шачин // Финансовая газета. – 2014. - 347 с.
60. Щетинин Я. В. Спрос на ипотечные кредиты / Я.В. Щетинин. М.:Изд. БДЦ-пресс. 2014. – 158 с.