

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

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра экономической теории и прикладной экономики

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ

Заведующий кафедрой
д-р экон. наук, профессор
И.А. Лиман

« » 2018г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(магистерская диссертация)

**АНАЛИЗ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Экономика и правовое регулирование бизнеса»

Выполнил работу
Студент 3 курса заочной формы
обучения



(подпись)

Мунтяну
Никита
Васильевич

Научный руководитель
канд. экон. наук, доцент



(подпись)

Вилков
Иван
Николаевич

Рецензент
Руководитель сети центров
ипотечного кредитования ПАО
«Сбербанк России» филиал в
городе Сургуте 5940,
экономист по специальности
«Финансы и кредит»



(подпись)

Рогова
Инна
Александровна

г. Тюмень, 2018

Работа выполнена на кафедре экономической теории и прикладной экономики
Финансово-экономического института ТюмГУ
по направлению «Экономика»,
магистерская программа «Экономика и правовое регулирование бизнеса»

Защита в ГЭК
протокол от _____ № _____
оценка _____

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	7
1.1. Исследование сущности, принципов и видов ипотечного кредитования	7
1.2. Нормативно – правовые аспекты предоставления ипотечного жилищного кредитования	13
1.3. Институциональные особенности рынка ипотечного кредитования в России и развитых странах	20
ГЛАВА 2. ФАКТОРЫИЙ АНАЛИЗ АКТУАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	27
2.1. Анализ рынка ипотечного кредитования	27
2.2. Ключевые факторы развития рынка ипотечного кредитования ...	36
2.3. Анализ деятельности банков в сфере ипотечного кредитования ..	44
ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	53
3.1. Предложения по повышению конкурентоспособности банков на рынке ипотечного кредитования	53
3.2. Оценка эффектов от внедрения инноваций в кредитных организациях.....	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	83

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день в экономически развитых странах одним из наиболее динамично развивающихся сегментов банковского сектора в последние годы является ипотечное кредитование. Развитие рынка привело к появлению большого количества ипотечных программ, направленных на разрешение противоречий между ожиданиями, задаваемыми стандартами жизни и планами потребления домашних хозяйств, текущими доходами и сбережениями. Именно дисбаланс между текущими доходами и потребительскими стандартами, возникающий вследствие высокой стоимости такого товара, как жилье, и делает востребованным ипотечное кредитование.

На современном этапе развития экономики России банковский сектор уже не переживает период бурного роста, как это происходило в течение нескольких лет назад. Однако кредитные организации продолжают медленно наращивать объемы ссудных операций, стараясь обеспечить тем самым постепенное насыщение российского рынка банковских услуг. В основе роста активов российских банков лежит увеличение объема предоставленных кредитов. Кредитование экономики и населения прочно заняло место основного вида банковской деятельности. Наиболее быстро развивавшимся сегментом рынка кредитных услуг является кредитование населения.

Таким образом, актуальность темы выпускной магистерской диссертации обусловлена тем, что современное развитие ипотечного кредитования в России, а также сама значимость данного вида кредита в решении проблем обеспечения собственным жильем основной части населения страны имеет социально – экономическую важность, так как альтернативы ипотечному кредитованию не существует. Тем самым требуется обновление концептуальных основ ипотечного жилищного кредитования.

По данным Банка России, за первое полугодие 2018 г. на фоне сохранения средневзвешенной процентной ставки, на уровне 9,41%, объёмы ипотечного жилищного кредитования продолжил расти, превысив уровень 2017 года в 1,5

раза по количеству заключенных договоров и в 1,6 раз – в денежном. Оформлено более 1 млн. кредитов на общую сумму около 2,1 трлн. руб.

Совокупная задолженность по ИЖК с начала года выросла на 20% и по состоянию на 1 июня 2018 г. составила 6,2 трлн. руб.

Целью написания работы является анализ теории и практики в современных экономических условиях, выявление наиболее значимых проблем в функционировании рынка и совершенствование процесса кредитования на основе предложенной ипотечной программы.

Достижение поставленной цели осуществлялось путем решения ряда логически взаимосвязанных задач, последовательно раскрывающих тему данной работы:

- изучить теорию и практику ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- провести анализ особенностей нормативно – правового регулирования рынка ипотечного кредитования;
- определить тенденции и основные факторы, влияющие на эффективность рынка ипотечного кредитования;
- исследовать проблемные вопросы социально – экономических показателей, существующих на рынке ипотечного кредитования;
- разработать систему мероприятий (рекомендаций) для формирования эффективной программы ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования в данной работе является рынок ипотечного жилищного кредитования.

Предмет исследования – экономические отношения, возникающие на рынке ипотечного кредитования.

При написании выпускной магистерской диссертации были изучены и использованы в качестве методологической и теоретической основы труды зарубежных и отечественных специалистов в области ипотечного кредитования, государственного регулирования рынка ипотечного кредитования, а также

работы, посвященные проблемам регулирования банковской деятельности и экономического анализа.

Правовую основу исследования составили нормативные акты и законодательные источники – Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральный закон «О рынке ценных бумаг». Аналитической базой обоснования концептуальных положений диссертации, обеспечения достоверности, содержащихся в нем выводов и предложений, явились статистические данные, эмпирические данные, материалы периодических изданий.

Для решения поставленных задач, достижения цели использовались следующие методы исследования: методы экспертных оценок, табличный метод, обобщение информации, полученной из различных источников (законодательные акты, учебная литература, периодические издания), анализ и группировка статистических данных и другие.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке программы ипотечного жилищного кредитования и автоматизированной системы, позволяющей ускорить и упростить процесс кредитования, абстрагируясь от существующих способов систематизации информации.

Практическая значимость содержится в выводах и предложениях, которые могут быть использованы при разработке плана стратегического развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, а также банковских программ ипотечного кредитования.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

1.1. Исследование сущности, принципов и видов ипотечного кредитования

Термин «ипотека» впервые появился в Греции вначале VI в. до н.э. Античными греками так обозначалась форма ответственности должника перед кредитором собственными земельными владениями. На границе земельного участка заемщика устанавливался столб с надписью, которая обозначала, что эта земля обеспечивает долговые обязательства. Именно такой столб с надписью и назывался «ипотекой», что в переводе с древнегреческого означает – «залог», «основание», «предупреждение».

Со временем изменялись лишь условия предоставления, объемы и цели ипотечного кредита. В настоящее время понятие ипотеки можно толковать как форму залога, когда закладываемое недвижимое имущество остается во владении и использовании должника, но при невыполнении заемщиком своих обязательств, кредитор получит полное право реализовать данное имущество.

Данные обязательства возникают в том случае, когда недвижимое имущество приобретается за счет кредитных средств с момента государственной регистрации права собственности заемщика на имущество. Следует отметить, что момент государственной регистрации права залогодателя наступает одновременно с моментом государственной регистрации ипотеки [42, с. 226].

Рассматриваемые понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» тесно взаимосвязаны, но они не являются тождественными.

Ипотечное кредитование как система финансово – экономических отношений включает в себя ипотеку как основополагающую подсистему –

существенный элемент или составная часть в форме прямых технологий залога. С другой стороны, – это один из многих видов сделок с недвижимым имуществом, обеспечение обязательств по которому осуществляется с помощью ипотеки. Ипотекой может являться также залог недвижимого имущества, которое уже принадлежит собственнику, для получения им кредита или займа, денежные средства от которых будут направлены на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика – залогодателя.

В таблице 1.1 предоставлена классификация ипотечных кредитов по различным признакам.

Таблица 1.1

Классификация ипотечных кредитов

Классификация	Признаки
По объекту недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> – иное недвижимое имущество, используемое в предпринимат. деятельности; – жилые дома, квартиры и их части; – дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.
По целям кредитования	<ul style="list-style-type: none"> – жилищное кредитование: (приобретение готового жилья в многоквартирном доме; строительство, реконструкцию, капитальный ремонт; строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций); – на разработку земельного участка; – на развитие сельского хозяйства; – кредиты под залог имеющейся недвижимости на различные нужды заемщика.
По виду кредитора	<ul style="list-style-type: none"> – по статусу (банковские, небанковские); – по принадлежности (государственные, частные, общественные); – по степени специализации (универсальные, специализированные).
По виду заемщиков	<p>Как субъектов кредитования:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; – кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья; <p>По степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться:</p> <ul style="list-style-type: none"> – сотрудникам банков; – сотрудникам фирм – клиентов банка; – лицам, проживающим в данном регионе; – всем желающим.

Продолжение таблицы 1.1

По виду процентной ставки	– кредит с фиксированной процентной ставкой; – кредит с переменной процентной ставкой.
По способу амортизации долга	– постоянный ипотечный кредит; – кредит с переменными выплатами; – кредит с единовременным погашением согласно особым условиям; – ипотеч. кредиты с нарастающими платежами; – ипотечные кредиты с индексацией непогашенной суммы долга; – ипотечные кредиты, предусматривающие финансовый интерес кредитора.
По возможности досрочного погашения	– с правом досрочного погашения; – без права досрочного погашения; – с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

Источник: [60, с. 482]

Существует несколько разновидностей систем ипотечного кредитования, главными отличиями которых является:

- взаимосвязь системы ипотечного кредитования с финансовым рынком;
- масштаб и используемые инструменты привлечения финансовых ресурсов;
- наличие предварительных условий получения кредита.

Исходя из этого, выделяют две основные модели предоставления ипотечного кредитования: открытая и закрытая.

- Открытая (англо-американская) модель включается в систему финансового рынка страны в целом. Заемщику необходимо внести первоначальный взнос размером от 20 до 30% от стоимости приобретаемой недвижимости. На недостающую сумму ему предоставляется кредит. Следует отметить, что в качестве первоначального взноса может выступать уже имеющееся в собственности заемщика жилье

- Закрытая (немецкая) модель предполагает относительную автономность ипотечного кредитования от финансового рынка. Для того чтобы получить ипотечный кредит, заемщик в течение обусловленного времени накапливает обговоренную в договоре денежную сумму, составляющую 40 –

50% от суммы, которая обозначена в контракте. Только после накопления этой суммы он имеет право на получение кредита.

Существует множество различных критериев, по которым можно группировать ипотечные кредиты. Виды ипотечных кредитов предоставлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Виды ипотечных кредитов

Ипотечные кредиты		
По статусу	По принадлежности	По степени специализации
Банковские	Государственные	Универсальные
Не банковские	Частные	Специализированные
	Общественные	

Источник: [25, с. 318]

Классифицировать можно также по способу рефинансирования, по виду процентной ставки, по степени обеспеченности.

Основными отличительными особенностями ипотечного кредитования, являются:

- обязательно условие наличие залогового имущества (приобретаемая в ипотеку недвижимость, либо уже имеющееся собственное жилье);
- возможность рефинансирования уже имеющегося ипотечного кредита, позволяя значительно сократить ежемесячные выплаты за счёт новых условий программы.

Таблица 1.3

Способы рефинансирования ипотечных кредитов

№ п/п	Способы рефинансирования	Вид кредитного института
1	Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
2	Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
3	Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

Источник: [60, с. 482]

Помимо всего вышесказанного, ипотечные кредиты могут быть:

- комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами) и обычными;
- субсидируемыми и выдаваемыми на общих условиях.

Ипотечное кредитование может осуществляться в виде разовых ссуд и в виде кредитных линий. Могут быть обеспечены первыми либо последующими ипотеками (младшие, старшие закладные).

Немало важную роль играет выбор финансовых инструментов и технологий, используемых на различных этапах финансового процесса. Их выбор ориентируется общей экономической ситуацией, развитостью ипотечных операций в стране (объёмом ипотечных сделок, наличием соответствующей инфраструктуры), финансовыми возможностями участников сделки, видом операций (продажа жилого дома, приобретение недвижимости с целью последующей реализации).

Эффективность ипотечного кредитования определяется правильным выбором и применением инструментов, используемых в ипотечных операциях и позволяющих снизить риски, повысить доступность и ликвидность.

Инструмент ипотечного кредитования представляет собой способ погашения долга (амортизацию кредита). Амортизация долга играет важную роль в определении степени эффективности ипотечных операций для банков и доступности ипотечных кредитов для населения.

Размеры амортизационных платежей, а также остаток основной суммы долга на каждый период времени можно отследить в графике амортизации. Ежемесячный платеж распределяется на две части, одна из которых идет на погашение кредита, а иная – на уплату начисленных за месяц процентов.

Для определения баланса между сроком амортизации и процентными ставками, а также для того, чтобы рассчитать выплаты по обслуживанию долга определяется ипотечная постоянная. Это соотношение между процентами и выплатами в счет погашения основной суммы кредита; выражается десятичной дробью или в процентах для кредитов с равномерными платежами. Для

полного погашения кредита ипотечная постоянная должна быть выше номинальной процентной ставки за кредит.

$$\pi - \left(\frac{D}{I}\right) * 100 \quad (1)$$

где π – ипотечная постоянная, %;

D - годовая сумма платежей по обслуживанию основного долга, руб.;

I - основная сумма ипотечного кредита, руб.

В случае если оплата основного долга и процентных платежей производится в срок, то кредит считается самоамортизируемым.

Амортизация может быть как положительной, так и отрицательной. Негативная амортизация возникает при нехватке платежей кредиту для полного погашения задолженности по процентным платежам. Та часть процентов, которая была не выплачена, накапливается совместно с суммой основного долга по кредиту, следовательно, остаток увеличивается, таким образом, накапливается негативная амортизация. Негативная амортизация может повстречаться на первоначальной стадии кредитования при пользовании конкретных ипотечных инструментов (в частности, ипотечных кредитов с нарастающими платежами).

Максимальная негативная амортизация выражается в конкретных величинах остатка и объемах кредита на установленную дату, которая указана в договоре. Баланс кредита при достижении этих величин трансформируется для того, чтобы гарантировать полную положительную амортизацию.

Платежи по ипотечному кредиту могут быть ежемесячными, ежеквартальными, ежегодными и т.п., доходя до одноразовой формы платежа. Вид ипотечного инструмента в большинстве случаев определяется схемой и структурой выплат.

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

- ипотечные кредиты с постоянными и переменными выплатами (последние, в свою очередь, разделяются на: ипотеку с «шаровым» платежом, ипотеку с фиксированными выплатами основной суммы долга, ипотеку с нарастающими платежами);
- самоамортизируемые ипотечные кредиты и кредиты с индексацией долга;
- ипотечные кредиты с переменной и фиксированной процентной ставкой;
- кредиты, выплачиваемые разовым платежом или периодическими выплатами (частями) [8, с. 28].

Самую большую социальную и политическую значимость представляют жилищные ипотечные кредиты. Поэтому в дальнейшем речь пойдет именно о данном виде кредита. Ипотечное жилищное кредитование – достаточно перспективное направление деятельности банков. Характерные особенности, присущие данному кредиту, делают его относительно низко рисковым для банков, а заемщикам дают возможность улучшить свои жилищные условия и социальное положение в обществе.

1.2. Нормативно – правовые аспекты предоставления ипотечного жилищного кредитования

Рынок – это совокупность экономических отношений, проявляющаяся в сфере обмена товаров и услуг, в результате которых формируются спрос, предложение и стоимость. Рынок жилищного ипотечного кредитования является неотъемлемой частью экономики каждого развитого государства. Законодательная база, регулируемая взаимоотношения в области рынка жилищного ипотечного кредитования, должна уточнять и дополнять, а не противоречить положениям законодательной системе страны.

Формирование законодательной базы по ипотечному кредитованию в России началось с середины 90-х гг. Первоначально изменения вносились в общее законодательство. В Конституции Российской Федерации 1993 года закреплены права гражданина, как на охрану частной собственности, так и на жилье. Важнейшим шагом в развитии российского ипотечного законодательства было принятие в 1995 – 1996 гг. первой и второй части Гражданского кодекса РФ, устанавливающими:

- основания для обращения взыскания на любое заложенное жилое помещение;
- положения о вещных правах и праве собственности на любые помещения;
- общие правила по обеспечению кредитов под залог недвижимости.

Гражданский Кодекс Российской Федерации предусматривает ряд правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности, возникновения, ограничения и перехода прав на недвижимое имущество. Во исполнение требования Гражданского Кодекса Российской Федерации 21.06.1997 г. был принят Федеральный закон № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основной закон, который регулирует отношения, связанные с залогом на недвижимость, является Федеральный закон от 09.11.2001 № 143–ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в котором:

- четко отражаются правоотношения в области ипотечного кредитования квартир и жилых домов;
- заложены основы по развитию вторичного рынка ипотечных кредитов;
- установлено понятие последующей ипотеки, как и условия, на основании которых она допускается, и возможность переуступки прав, осуществляемая по договору ипотечного кредитования;

- описаны действия по переходу прав на имущество к другим лицам, а также обременение правами других лиц этого имущества;
- определяются как права, так и обязанности залогодателя, связанные с использованием имущества, которое заложено по договору об ипотеке;
- определяются основные требования по содержанию договора о зкладной и ипотеке; обозначается момент возникновения залога на недвижимость; описывается процедура по государственной регистрации ипотеки [64].

Были введены дополнительные требования к договору купли – продажи жилой недвижимости. Государственной регистрации подлежит переход права собственности на жилую недвижимость от продавца к покупателю и сам договор. Он вступает в силу и считается заключенным именно с момента его государственной регистрации. При несоблюдении правил государственной регистрации, такой договор об ипотеке считается недействительным. До недавнего времени также существовали требования по нотариальному удостоверению договора ипотеки. Соглашение об ипотеке включается в кредитный или иной договор, который содержит обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должны быть соблюдены требования, которые установлены для договора об ипотеке, в отношении государственной регистрации и формы такого договора.

Законодательство, регулируя ипотечную деятельность, постоянно развивается. В январе 2000 г. Правительством Российской Федерации была одобрена концепция становления системы ипотечного жилищного кредитования, которая предоставляет огромный простор инициативе субъектов РФ по выбору схемы, согласно которой в регионе будет развиваться эта система. Каждая модель долгосрочного кредитования граждан является приемлемой, если она удовлетворяет требованию юридической чистоты и финансовой прозрачности и в ней заложен механизм рефинансирования.

11 ноября 2003 г. был принят Федеральный закон №152 «Об ипотечных ценных бумагах». Законом разрешалось банкам осуществлять выпуск

ипотечных облигаций через специальных ипотечных агентов и напрямую. Специальным ипотечным агентом является хозяйственное общество, типа акционерного, в котором совершается выпуск ипотечных ценных бумаг и приобретение прав на ипотечные кредиты. Закон, помимо деятельности ипотечных агентов, раскрывает такие процессы и понятия, как выдача и обращение ипотечных сертификатов участия, обращение на ипотечное покрытие облигаций взыскания, требования к ипотечным агентам, ипотечное покрытие. Кроме того, законом устанавливаются полномочия государственных органов, связанные с рынком ипотечных ценных бумаг, а также устанавливаются правила контроля над распоряжением имуществом, которое составляет ипотечное покрытие.

Закон «Об ипотечных ценных бумагах» рассматривается ипотечными кредиторами и другими экспертами рынка ипотеки как важнейший шаг на пути формирования рынка ипотечных ценных бумаг с целью привлечения средств инвесторов в жилищный сектор экономики. На данный момент реализация этого закона тесно связана с инструкциями Центрального Банка РФ, поэтому эффективность принятого закона во многом зависит от них.

Следующим шагом в развитии ипотечного кредитования в России стало принятие в декабре 2004 г. пакета законопроектов, направленных на повышение доступности жилья для населения. Были приняты новые законы, такие как Федеральный закон № 218 "О кредитных историях" от 30.12.2004 (последняя редакция), Федеральный Закон № 214 от 30.12.2004 (последняя редакция) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». С 1 марта 2005 г. вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ. Внесены изменения в Гражданский и налоговый кодексы, в федеральные законы «Об ипотеке», «Об ипотечных ценных бумагах», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и др. В 2005 г. была принята Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов [50, с. 68].

На российском ипотечном рынке деятельность кредитных организаций регламентируется теми действующими законодательными актами, которые регулируют систему ипотеки.

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации регулируется следующими законами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ред. от 03.08.2018 с изменениями, вступившими в силу с 01.09.2018);
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 31.12.2017 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2018);
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 03.07.2016 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). Документ утрачивает силу с 1 января 2020 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361. С 1 января 2017 года государственная регистрация недвижимости осуществляется в порядке, установленном ФЗ от 13.07.2015 № 218;
- Федеральный закон № 188 от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» (в редакции от 03.08.2018);
- Федеральный закон № 218 от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» (в редакции от 03.08.2018).

Помимо указанных федеральных законов действует множество региональных законов, связанных с ипотечным кредитованием, они дополняют и уточняют нормы федеральных законов применительно к условиям конкретного региона, а также подзаконных актов [35, с. 118].

Рынок ипотечного кредитования в России быстро развивается, предлагаются новые программы. С одной стороны, это усложняет процедуру выбора, но, с другой стороны, делает ипотечный кредит доступнее и выгоднее для потребителя.

В ходе выбора ипотечной программы следует обратить внимание на следующие параметры:

- размер ставки кредита;
- первоначальный взнос;
- порядок расчета платежей.

В России функционируют следующие государственные ипотечные программы:

1. Ипотечный кредит и материнский семейный капитал. Используется на погашение жилищного ипотечного кредита полученного заемщиком на приобретение или строительство жилого помещения независимо от срока, истекшего со дня рождения (усыновления) второго, третьего или последующих детей.

С 1 января 2009 г. вступил в силу Федеральный закон РФ от 25 декабря 2008 г. № 288 «О внесении изменений в Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Размер материнского семейного капитала ежегодно пересматривается с учетом темпов роста инфляции и закрепляется Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год. На 1 января 2018 года размер материнского капитала для тех, кто им еще не воспользовался, составляет 453026 рублей [65].

На сегодняшний день государством закреплена только одна норма, защищающая интересы семьи и права ребенка в случае использования материнского семейного капитала на погашение части ипотечного кредита и процентов. Статья 10 п. 4 ФЗ РФ от 29 декабря 2006 г. № 288 гласит: «Жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи с определением размера долей по соглашению».

2. Государственный жилищный сертификат – именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение за счет средств федерального

бюджета социальной выплаты (жилищной субсидии, субсидии) для приобретения жилого помещения.

Порядок получения и реализации определяет нормативно – правовой акт – Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 (ред. от 27.06.2018) «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».

Право на получение сертификата имеют военнослужащие, сотрудники правоохранительных органов и других силовых структур, граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городов (данная категория граждан не должны иметь постоянного жилья территории РФ).

Государственный жилищный сертификат действует по сегодняшний день, выдается один раз в жизни, является основной программой по обеспечению жильем, посредством которой государство выполняло свои обязательства перед увольняемыми военнослужащими и гражданами, уволенными с военной службы.

3. Федеральная целевая программа "Жилище" на 2015 - 2020 годы. Постановление Правительства РФ от 25.08.2015 № 889. Данный документ регламентирует создание подпрограмм ФЦП:

- модернизация коммунальной инфраструктуры;
- обеспечение доступным жильем в соответствии со спросом и платежеспособностью граждан, стандартами обеспечения их жилыми помещениями;
- стимулирование эффективности развития жилищного строительства в регионах и развития финансово – кредитных институтов рынка жилья;
- выполнение социальных обязательств государством перед гражданами – льготниками;

В рамках программы действует несколько подпрограмм по ключевым проблемам, среди которых - «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда», «Реформирование и модернизация жилищно-

коммунального комплекса», «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в РФ», «Свой дом» и многие другие подпрограммы.

Федеральная целевая программа "Жилище" активизирует детальность предприятий, формирующих рынок жилья. Государственные средства, получаемые молодыми семьями, должны вызывать повышение спроса на дома и квартиры. Это, в свою очередь, приводит к строительству большего числа доступного и комфортного жилья [4, с. 144].

Таким образом, проанализировав законодательную базу, можно сделать вывод о том, что в настоящее время имеется законодательная база для развития и укрепления рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Государство оказывает поддержку населению в вопросе приобретения квартиры или улучшения жилищных условий. На сегодняшний день существует множество государственных программ, позволяющих определенной категории граждан получить субсидию из бюджета. Государство ведет активную работу по формированию законодательной базы.

1.3. Институциональные особенности рынка ипотечного кредитования в России

В основе параметров состояния рынка ипотечного кредитования выступает его построение институциональной структуры, не зависящей от возможных изменений национальной экономики в целом. Рынок ипотечного кредитования является одним из самых динамично развивающихся сегментов финансового рынка, характерным отличием которого является высокая изменчивость цены, обусловленная диспропорциональностью между спросом и предложением на рынке. Увеличение предложения в долгосрочном периоде возможно только при увеличении инвестиционной активности на первичном рынке жилья.

Ухудшение кредитного рынка связано с несоразмерным распределением информации между кредиторами и заемщиками, оказывая значительное влияние на уровень агентских издержек кредиторов. Увеличение цен на недвижимость порождает рост потребления, в основе которого находятся новые кредиты. При снижении цен происходит сокращение чистого капитала заемщиков, при этом долговое бремя, в сравнении со стоимостью залога, наоборот, увеличивается. В результате чего заемщикам становится все труднее получать новые и рефинансировать выданные кредиты, тем самым совокупная величина долгов заемщиков возрастает [59, с. 302].

Государство создает стабильную институциональную среду, включающей в себя формальные и неформальные институты, которые способствуют формированию благоприятных условий для развития рынка жилья. Институциональную среду можно представить в виде комплекса упорядоченной совокупности взаимосвязанных и взаимодействующих институтов, который включает в себя акты, правила, соглашения и стандарты, определяющие систему общих ограничений и механизм контроля их соблюдения для кредиторов и заемщиков.

Система ипотечного кредитования включает два направления:

- непосредственная выдача ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению (активные операции банка);
- продажа закладных по уже выданным ипотечным кредитам (ипотечным обязательствам), которые обеспечивают дополнительное привлечение ресурсов для кредитования.

Первое направление способствует взаимодействию между кредиторами и заемщиками, которыми в свою очередь являются граждане и банки (другие кредитные организации), осуществляющие кредитование под залог недвижимого имущества. ИЖК является основным инструментом в решении жилищной проблемы, но сопряжено с высокой финансовой нагрузкой заемщика. У заемщика появляется возможность стать собственником

недвижимости в течение менее продолжительного срока, а также предоставляется льгота в виде подоходного налога.

Второе направление – это взаимодействие кредиторов и инвесторов, осуществляющих привлечение финансовых ресурсов посредством эмиссии и размещения ценных бумаг. Кредитная организация, предоставившая кредит под залог недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными и затем продает их другим инвесторам. В этом случае происходит трансформация прав по обязательствам и договорам об ипотеке в обезличенные ценные бумаги, которые размещаются среди долгосрочных инвесторов. В качестве таких инвесторов в основном выступают финансовые компании, фонды, которые скупают активы ипотечных банков, обеспеченные залогом имущества, и затем от своего имени на их базе выпускают облигации.

Государство формирует институциональную структуру обеспечения доступности жилья. На него возлагается ответственность за развитие законодательной базы, создание благоприятных условий для осуществления деятельности участниками, поддержка рынка ипотечного кредитования в периоды кризисных явлений и реального отсутствия доступа кредитных учреждений к долгосрочным финансовым ресурсам.

Так же задачей государства в сфере ипотечного кредитования является:

- регулирование и развитие рыночных источников финансирования ипотечного кредитования на базе ипотечных ценных бумаг;
- формирование механизмов хеджирования процентных и валютных рисков;
- содействие в поддержке конкуренции на рынке.

Рынок ипотечного кредитования построен на принципах двухуровневой системы:

- первичный, где осуществляется первоначальное размещение ипотечных ценных бумаг;
- вторичный, на котором происходит их оборот [10, с. 241].

Государственным специализированным финансовым институтом, 100% портфеля акций, которого принадлежит государству в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, является коммерческая организация ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Организация выступает в роли национального регулятора ипотечного рынка и является государственным институтом развития ипотеки, используя систему двухуровневого рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

В состав участников инфраструктуры ипотечного жилищного кредитования входят:

- поставщики закладных;
- агенты по сопровождению;
- агенты по взысканию;
- агенты по накоплению;
- эксперты (экспертные организации).

В настоящее время партнерская сеть АИЖК включает в себя более 900 коммерческих банков и компаний-партнеров. Деятельность организации распространяется во всех субъектах Российской Федерации через своих региональных операторов, которые разрабатывают и осуществляют ипотечное жилищное кредитование в регионе по программам АИЖК, что не исключает возможности разработки и внедрения своих собственных кредитных программ.

При этом участники инфраструктуры могут совмещать в себе несколько функций. Так, например, региональный оператор, являющийся юридическим лицом, созданным органами региональной государственной власти, может совмещать выполнение функций поставщика, агента по сопровождению, агента по взысканию и эксперта [60].

В настоящее время на развитие российского рынка ипотеки оказывает влияние ряд негативных факторов, среди которых наиболее выделяются:

- ограниченность доступа к рефинансированию ипотечных кредитов;
- сырьевая составляющая, связанная с падением цен на нефть;

- недостаточная ликвидность банковских институтов;
- повышение уровня инфляции.

Снижение доходов от продажи нефти и вывод из страны капитала порождают нехватку ликвидности. Вследствие чего, средства, направленные на выдачу кредитов, были конвертированы в валюту для покрытия собственных внешних займов ввиду невозможности их рефинансирования. Отсутствие долгосрочного фондирования и рост рисков банковских операций обусловили активное развитие рефинансирования как одну из обязательных составляющих привлечения денежных средств в ипотечное жилищное кредитование [44,с.212].

Главными принципами реструктуризации ипотечного кредитования являются:

- платность;
- возвратность;
- срочность;
- совершенствование.

Основная задача реструктуризации заключается в поиске механизмов, позволяющих с минимальными потерями сохранить стоимость и надлежащее качество выданного кредита. Под совершенствованием понимается регулярный сбор информации от участников программы с целью внесения необходимых изменений в стандарты.

К основным вариантам реструктуризации ипотечного жилищного кредита относят стабилизационный заем, стабилизационный кредит и смешанный заем (в результате которого гасится первоначальный взнос). Различия вариантов реструктуризации определяются степенью участия банка (первичного кредитора) в процессе реструктуризации.

В качестве инструментов реструктуризации кредиторами используются:

- уменьшение ежемесячных платежей по социальным причинам;
- пролонгация срока кредитования с уменьшением размера ежемесячного платежа;

– временная отсрочка платежей с последующим удорожанием общей стоимости кредита [2, с. 247].

Ипотечный жилищный кредит является основным инструментом обеспечения граждан жилой недвижимостью, соответственно развитие данного вида кредита способствует как притоку денежных средств на рынок жилья, так и активизация экономического развития регионов, способствуя повышению социальной защищенности населения и качества жизни населения. При реализации мер по развитию ипотечного кредитования необходимо ориентироваться не только на макроэкономическую конъюнктуру, динамику уровня доходов населения и их дифференциацию, политические и демографические факторы, а также на региональные и местные социально – экономические условия и особенности.

Основные факторы, определяющие развития ипотечного кредитования:

- доходы населения и их динамика;
- стоимость жилья;
- объемы рыночного предложения жилья;
- показатели жилищного строительства.

Кроме того, сюда можно отнести уровень развитости банковской и финансовой инфраструктуры, степень активности региональных органов власти.

Доступность ИЖК напрямую зависит от стоимости жилья, поэтому добиться повышения доступности жилья только расширением возможностей кредитования проблематично, так как увеличение спроса населения за счет развития различных финансовых механизмов без изменения других условий на рынке жилья и жилищного строительства объективно способствует росту цен на жилье.

В настоящее время сложившийся уровень процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам в России существенно превышает уровень инфляции. При этом ипотека в России доступна лишь пятой части российским гражданам. Высокий уровень цен на рынке жилья делает недоступным

приобретение новой квартиры достаточной площади даже для большей части населения. В результате неверного выбора ипотечная система в России оказалась в ситуации институциональной ловушки – возник устойчивый, но неэффективный формальный институт. Основная причина заключается в отсутствии продуманной стратегии создания ипотечных институтов. Функционирование рынка ипотечного кредита должно начаться с создания эффективного института, от формы которого существенно зависят параметры ипотечных жилищных кредитов. Развитие институциональных преобразований политики государства в области ипотечного кредитования заключается в учёте последствий для экономического развития в целом. Основными показателями достижения целей промежуточных и новых институтов должны быть: доступность, распространение ипотечного жилищного кредитования, качество портфеля ипотечных жилищных кредитов, развитость вторичного рынка ипотеки [36, с. 121].

Все вышеуказанного является свидетельством необходимости формирования стабильной институциональной основы для сохранения финансовой надёжности и расширения возможностей обеспеченности жильем не только наиболее нуждающиеся слои населения, но и молодой трудовой потенциал России.

ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАНИЕ АКТУАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

2.1. Анализ динамики и объемов ипотечного кредитования

В результате резкого повышения мировых цен на нефть, в 2017 – 2018 годах российская экономика вышла из рецессии. В 2017 году ВВП повысился на 1,5% по отношению к уровню 2016 года, реальные доходы населения снизилась на 1,7%, по сравнению с 2016 годом, оборот розничной торговли – на 1,2% [26].

Показатели 2018 года говорят о преодолении падения, значительным снижением инфляции и ростом ВВП, который составил 1,7%. При этом реальные располагаемые доходы населения достигнут в 2018 году 2,3%. Тем не менее, год был отмечен ростом зарплат – на 3%. Поскольку ипотека выдается активной, работающей части населения, можно рассматривать именно показатели доходов работающего населения. Одновременно со снижением ключевой ставки и ставки депозитов снизился уровень банковских вкладов (с 10% в 2015 году до 6,5% дохода в 2018 году). Также на 3% выросло розничное потребление [26]. Таким образом, макроэкономические показатели демонстрируют позитивный фундамент для роста в секторе ипотеки.

Российская Федерация является одним из мировых лидеров по количеству квартир, вводимых на душу населения. Не только ввод жилья является базой для покупки, но и само ипотечное кредитование оказывает прямую поддержку спроса на строящееся жилье: благодаря активизации кредитования под залог прав по договору долевого участия, ипотека стала важным инструментом продажи жилья в новостройках.

Состояние рынка недвижимости можно оценить по объему ввода жилья, таблица 2.1. При этом необходимо учитывать временной фактор, т.к. цикл

строительства в среднем занимает 2 года, то на рынке существует большой «запас» строящегося жилья, которое планируется сдать. Объем ввода жилья можно разделить на два крупных сектора – индивидуальное строительство и многоквартирные дома (МКД).

Таблица 2.1

Объем ввода жилья, млн.кв.м.

Ввод жилья, млн.кв.м.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (на I полугодие)
ИЖС	28,5	25,5	26,8	28,4	30,7	35,7	35,2	31,8	32,7	15,3
Многоквартирные дома	31,3	32,6	35,3	37,3	39,8	47,9	50,1	48,4	45,9	13,7
Итого	59,8	58,1	62,1	65,7	70,5	83,6	85,3	80,2	78,6	29

Источник: [54]

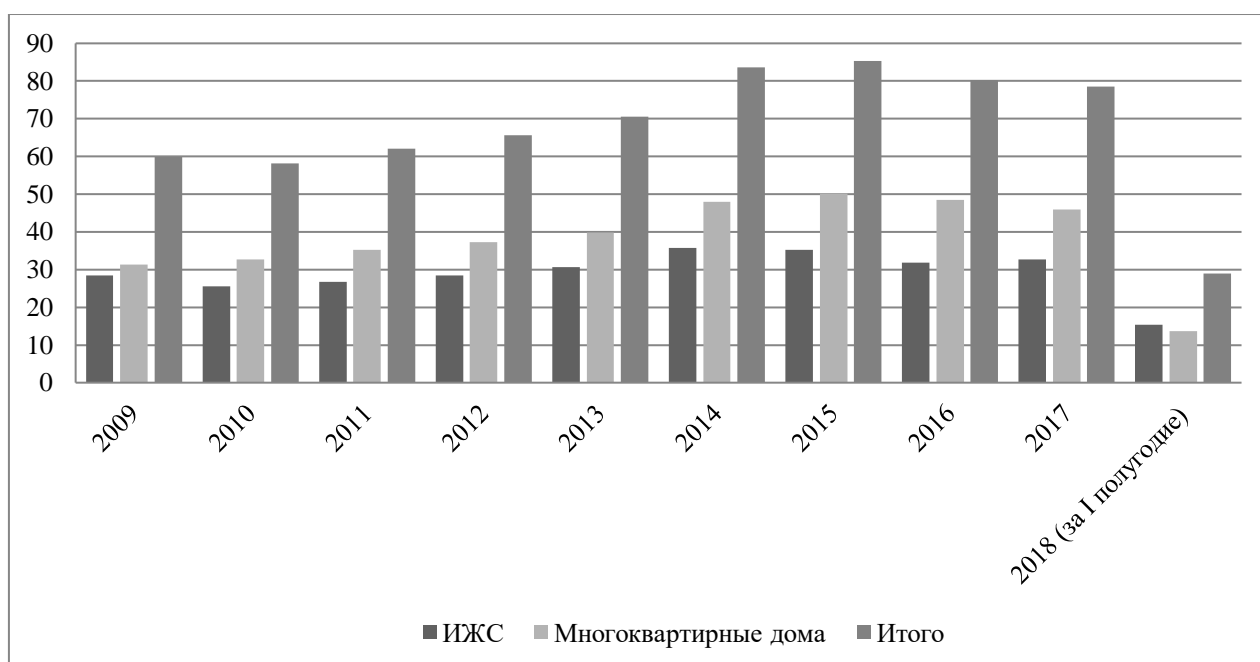


Рисунок 2.1 – Объем ввода жилья, млн.кв.м.

Источник: [составлено автором]

По итогам 2016 года объем ввода жилья в России составил 80,2 млн. кв. метров, что на 6 % ниже показателя аналогичного периода 2015 года.

- МКД – 48,4 млн.кв.м., что на 3,88% ниже аналогичного периода прошлого года и составляет 60,5% от общего объема ввода жилья. Сохранение уровня ввода связано с введением программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья.

- ИЖС – 31,8 млн.кв.м., что на 10,2% ниже аналогичного периода прошлого года и составляет 39,5% от общего объема ввода жилья. Сокращение в секторе ИЖС – результат снижения объемов регистрации по «дачной амнистии» жилья, по которому оформлялись ранее построенные дома.

Несмотря на наметившуюся стабилизацию экономики, в 2017 году продолжился спад темпа ввода жилья. Суммарный объем на территории Российской Федерации составил 78,6 млн. кв. м, что на 2,1 % ниже показателя аналогичного периода 2016 года. Абсолютные объемы сокращаются как в сегменте многоквартирного жилья, так и жилья, построенного индивидуальными застройщиками. Однако темпы сокращения объемов ввода ИЖС выше, чем в многоквартирном домостроении. Соответственно удельный вес МКД с 2015 года по 2017 год вырос на 6 п.п. с 53% до 59% [61].

В I полугодии 2018 года введено 29 млн.кв.м. жилья (на 3,8% больше, чем в 2017 году). Значительно резко выросла доля индивидуального жилищного строения (приблизительно на 12% по сравнению с I полугодием 2017 года). Площадь введенных многоквартирных домов снизилась на 17% до 13,7 млн.кв.м. (в I полугодии 2017 года составляло 16,5 млн.кв.м.). Долевое строительство более чутко к изменению ситуации на рынке. Инструмент ипотечного кредитования использовался в 42% сделках по приобретению квартиры на этапе строительства. В 2018 году сделок с ипотекой составила 57%, при этом доля на вторичном рынке значительно выше и достигает 82%.

В таблице 2.2 предоставлены данные по объему ипотечных кредитов, выданных за период 2012 – 2018 года.

Таблица 2.2

Объем выдачи ипотечных кредитов, млрд. руб.

Выдача ипотечных кредитов	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (за I полугодие)
Первичный рынок, млрд. руб.	235	406	617	396	570	661	382,7
Вторичный рынок, млрд. руб.	797	948	1147	766	903	1361	926,7
Суммарно, млрд. руб.	1032	1354	1764	1162	1473	2022	1309,4
Количество кредитов, тыс.	692	Н.д.	Н.д.	700	856,4	1090	663,4

Источник: [54]

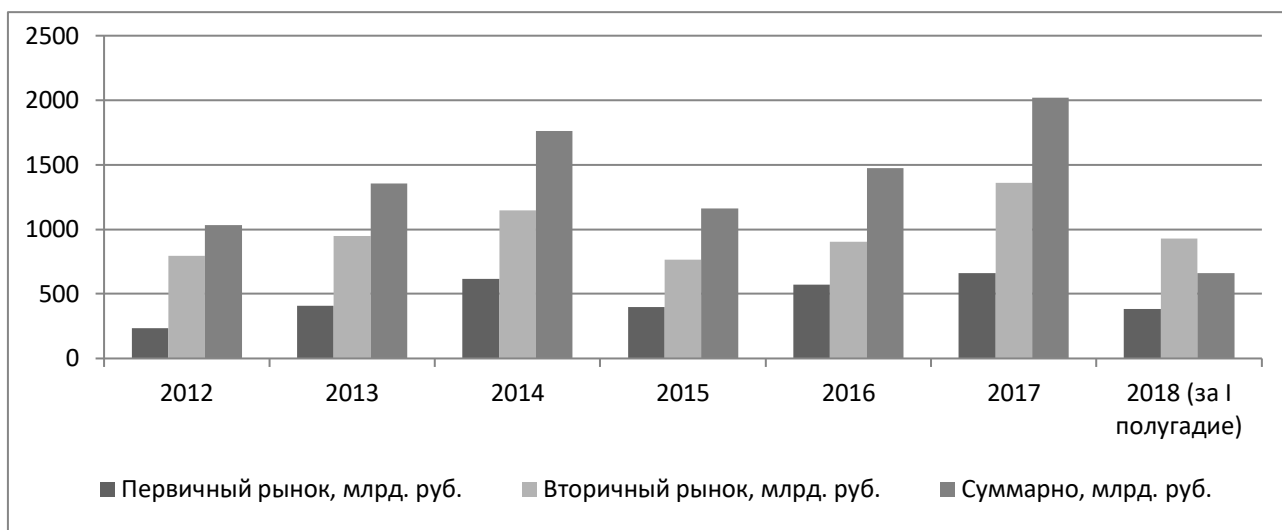


Рисунок 2.2 – Динамика объема выдачи ипотечных кредитов, млрд. руб.

Источник: [55, с. 272]

Если рассматривать ретроспективу прошлых лет, то уровень 2015 года соответствует 2012 году. Выдано 692 тысячи ипотечных жилищных кредитов на сумму 1031 млрд. рублей. В 2014 году зафиксирован рекорд – 1764 млрд. руб. В 2016 году объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 856,4 на общую сумму 1,47 трлн. рублей, что на 27% выше уровня 2015 года в стоимостном и на 22% – в количественном выражении. Таким образом, восстановление рынка ипотеки после кризиса 2015 года заняло всего год. Это объясняется действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья.

На приобретение жилья на первичном рынке в I полугодии 2018 года предоставлено 166,8 тыс. кредитов на сумму 382,7 млрд. рублей (+ 45% по сравнению с прошлым годом). При этом объем кредитования жилья на вторичном рынке вырос еще сильнее, на 82%: выдано кредитов на сумму 926,7 млрд. рублей.

Объем ипотечного рынка и текущие результаты по выдаче характеризуются показателем «объем выданных жилищных кредитов». Наглядная информация предоставлена в таблице 2.3 в поквартальном разрезе за 2015 по II кв. 2018 года.

Таблица 2.3

Поквартальный объем ИЖК с 2015 по 2 кв. 2018 год, млн. руб.

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Всего за год
2018	582 049	736 185	-	-	-
2017	321 314	451 664	512 779	736 185	2 022 942
2016	323 664	341 213	362 506	445 958	1 473 341
2015	218 130	242 544	301 161	385 504	1 147 339

Источник: [54]

Таблица показывает устойчивую тенденцию роста объема выданных кредитов (показатели посчитаны нарастающим итогом). В 2017 году выдано 1,09 млн. кредитов по ипотеке на сумму 2,02 трлн. руб. (+27% к 2016 г. в количественном выражении и на 37% – в денежном). 2017-й год продемонстрировал уверенный рост и суммы сделок, и их количества, который происходил на фоне снижения ставки.

2018 год, I полугодие. По данным Банка России, за I полугодие 2018 г. выдано 663,4 тыс. кредитов на 1309,4 млрд. руб. (+57% в количественном и +69% в денежном выражении к соответствующему периоду 2017 г.).

Динамика роста ипотечного кредитования коррелирует со снижением ипотечной ставки.

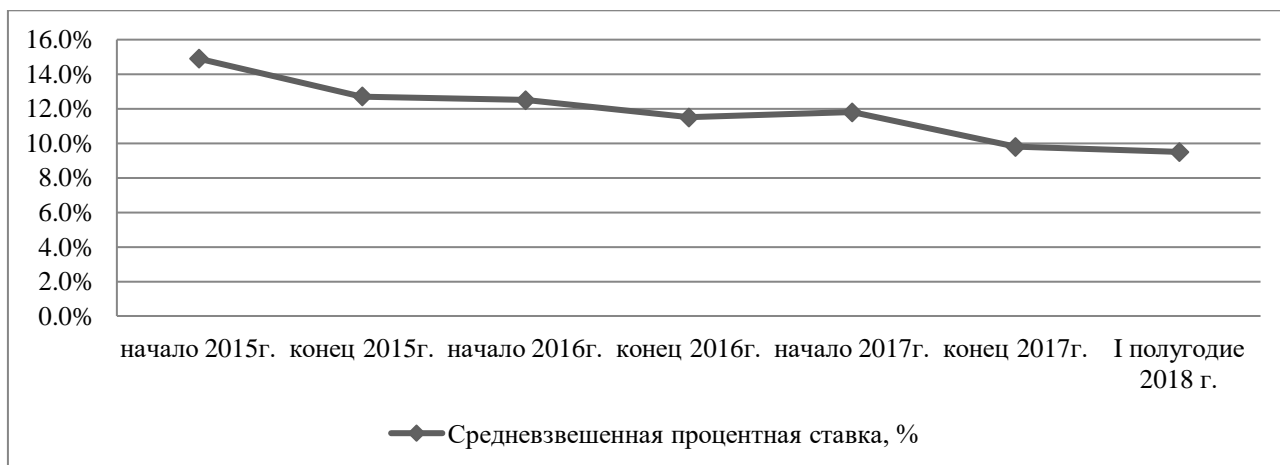


Рисунок 2.3 – Динамика процентных ставок за 2015 – I пол. 2018 гг., %

Источник: [составлено автором]

В 2015 году средневзвешенная процентная ставка снизилась с 14,9% в начале года до 12,3 – 12,7% в конце года. По итогам 2015 года

средневзвешенная ставка на 2,2 п.п. ниже инфляции. Ставки на первичном рынке были ниже, чем на вторичном: 10,9-12% против 13,5-15%. Результатом стало введение программы субсидирования в начале 2015 года.

В 2016 году процентные ставки продолжили снижаться. По данным Банка России, средневзвешенная ставка в 2016 году составила 12,48%, а в декабре – снизилась до 11,54%.

2017 год. Ставка по ипотечному кредиту составляла в начале 2017 года – 11,84%, в конце года она составила всего 9,79%. Снижение ставки до 9% означало для банков возможность сформировать лучшее предложение по ставкам. Ставки топ-15 ипотечных кредиторов опустились в июле до 10,1% на первичном рынке и до 10,6% на вторичном. На рынке появились программы для широкого круга заемщиков со ставкой от 9,5%. В обратной зависимости от ставки в 2017 году была сумма выдачи ипотечных кредитов. В январе выдано кредитов на 71 млрд. руб., в декабре – на 290 млрд. руб., что на 40% превышает средний уровень 2016 года.

В I полугодие 2018 года средневзвешенная процентная ставка по ипотеке умеренно снизилась, к июню 2018 г. ставка составила 9,48% (-1,62 п.п. к июню 2017 г.), в том числе по кредитам на новостройки – 9,26% (-1,55 % п.п.). В среднем кредитная ставка по выданным за I полугодие 2018 года ипотечным кредитам составила 9,62% (-1,88% п.п. к I полугодию 2017 года) [59].

Доля просроченной ипотечной задолженности находится на крайне низком уровне. Данные предоставлены в таблице 2.4. Просроченная задолженность свыше 90 дней за I полугодие 2018 года снизилась до 2,08% (годом ранее – 2,58%). Наибольший уровень просрочки составлял 7,1% в 2010 году, причиной чего была высокая доля валютной ипотеки – 20%. На данный момент она практически не выдается. Этому способствовало установление Банком России повышенных коэффициентов резервирования. Банки активно проводили и проводят процесс реструктуризации и конвертации валютных ипотечных кредитов. Наконец 2017 года ипотечные кредиты в иностранной валюте выплачивают не более 17 тыс. заемщиков.

Объем просроченной задолженности по ИЖК, млн. руб.

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
2018	56 469	58 056	-	-
2017	50 576	52 260	54 550	54 575
2016	43 029	45 489	47 272	48 047
2015	31 340	34 106	36 917	39 396

Источник: [61]

На рынке существует значительная потребность в новом жилье, которая постепенно подкрепляется платежеспособным спросом по мере роста доступности ипотеки и отсутствия альтернативы форм сбережения. Переход к проектному финансированию должен способствовать снижению рисков по ипотеке на новое жилье, как для банков, так и для заемщиков.

Снижение ключевой ставки будет способствовать увеличению доступности и уменьшению переплат по ипотечному кредиту, тем самым, повысит ее привлекательность, как средства решения жилищного вопроса, и как инвестиционного инструмента.

Сегодня имеются предпосылки для дальнейшего развития ипотечного кредитования в России. Наблюдается увеличение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты. В таблице 2.5 предоставлено общее количество действующих кредитных организаций за 2015 – 2018 гг. (сведения на начало года). В Российской Федерации функционирует 561 кредитная организация, из которых 410 единиц выдают ипотечные жилищные кредиты. Это кредиторы с высоким уровнем надежности и доказанной эффективностью своей деятельности. Условия кредитования могут существенно различаться в зависимости от выбранного продукта, категории клиента и длительности его сотрудничества с кредитором. Каждый предлагает потенциальным клиентам как минимум несколько вариантов получения ипотеки для улучшения своих жилищных условий.

Количество кредитных организаций – участников рынка ипотечного жилищного кредитования с 01.01.2014 по 31.08.2018 годы

	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты
2015 год		
01.01	834	629
01.07	797	574
2016 год		
01.01	733	559
01.07	680	499
2017 год		
01.01	623	484
01.07	589	423
2018 год		
01.01	561	410
01.07	524	376

Источник: [составлено автором]

В первом полугодие 2018 г. объем ипотечного портфеля банков достиг 5,92 трлн. руб. (+23% к аналогичному периоду 2017 г.), из которых 1,2 трлн. руб. составляют ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия на приобретение жилья на первичном рынке. Наглядная структура ипотечного портфеля кредитных организаций за I пол. 2018 г., предоставлена на рис. 2.4.

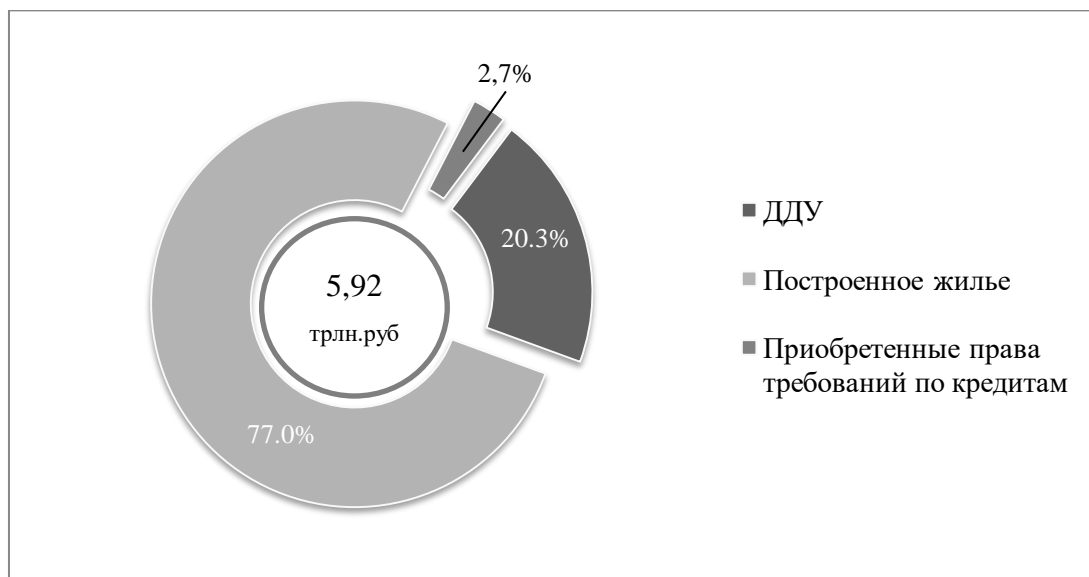


Рисунок 2.4 – Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %

Источник: [59]

На рисунке 2.5 отображена доля ипотеки в общем портфеле кредитов населения по итогам I полугодия 2018 года, которая составила 44%.

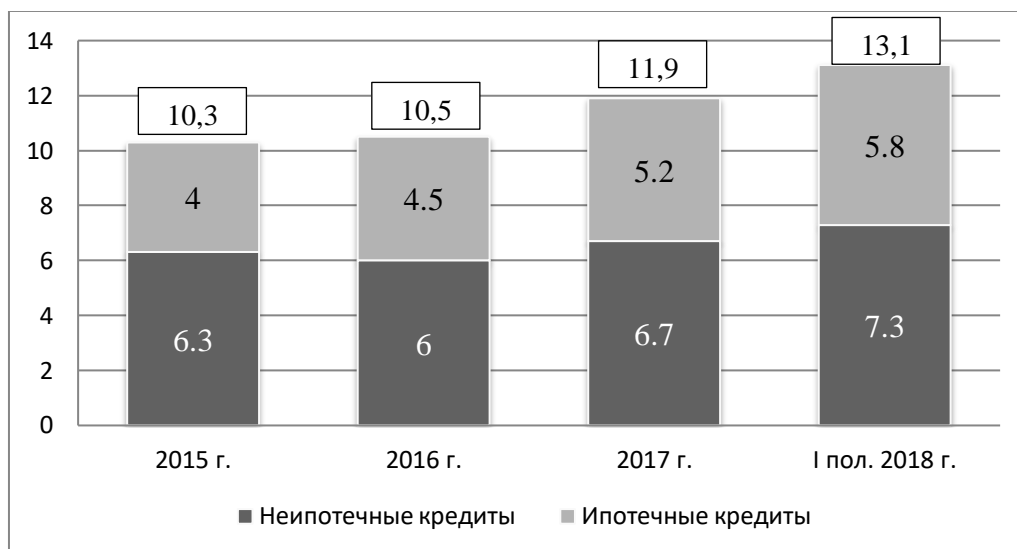


Рисунок 2.5 – Динамика портфеля потребительских кредитов, трлн. руб.

Источник: [54]

Таким образом, проанализировав динамику и объемы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в современных экономических условиях, можно сделать вывод, что за 9 месяцев 2018 года было выдано более 1 млн. кредитов на сумму 2 070 млрд. руб. (+47,5% в количественном и +61,1% в денежном выражении к аналогичному периоду прошлого года). Это является новым рекордом ипотечного рынка (за весь 2017 год выдано 2 020 млрд. руб.).

Средневзвешенная процентная ставка снизилась до 9,41%. По кредитам на новостройки ставки составили 9,11%, а на вторичное жилье – 9,54%. Дальнейшая динамика ипотечных ставок будет определяться длительностью периода повышенной волатильности на финансовых рынках. Доля кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней снизилась до 1,89%.

Ипотечный портфель банковского сектора достиг 6 300 млрд. руб. За последние 12 месяцев прирост составил 24%, что объясняется ростом востребованности ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий: за 9 месяцев 2018 года, по нашей оценке, с ипотекой заключено 55% сделок в новостройках и 46% сделок на вторичном рынке жилья.

2.2. Ключевые факторы развития рынка ипотечного кредитования

Для наглядности оценки рынка ипотечного жилищного кредитования, составлена таблица 2.6 с 4 крупными группами показателей.

Таблица 2.6

Ключевые факторы развития рынка ИЖК

Потребность в улучшении жилищных условий	Наличие платежеспособного спроса	Предложение на рынке недвижимости	Предложение на рынке ипотечного кредитования: условия, риски, инфраструктура.
--	----------------------------------	-----------------------------------	---

Источник: [составлено автором]

Далее приведенные факторы будут рассматриваться поочередно, подробно, с подтверждающимися статистическими данными.

- Потребность в улучшении жилищных условий.

Потребность в жилье – базовая потребность человека. Недостаточно развитая общественная инфраструктура переносит осуществление большинства функций жизнедеятельности человека непосредственно в его жилье, что также увеличивает его значение. Увеличивается потребность в своем жилье и с ростом количества людей, работающих дома.

Потребность в жилье в России достаточно велика. Согласно опросам населения, проведенного ВЦИОМ по заказу АИЖК:

- потребность в жилье выявлена у 26 миллионов семей;
- 44% семей отмечают неудовлетворенность жилищными условиями;
- 26% отмечают недостаточный уровень комфортности жилья;
- 64% семей (36 миллионов семей) живет в квартирах, общая площадь которых составляет менее 60 квадратных метров;
- основным видом квартир являются 1-2 комнатные квартиры.

Таблица 2.7

Основные причины неудовлетворенности текущим жильем, %

Причина	% упоминаний
Площадь жилья	44%
Уровень комфортности	26%
Аварийное состояние	16%

Продолжение таблицы 2.7

Совместное проживание с другими семьями	15%
Нет своего жилья	13%
Планировка жилья	12%
Расположение жилья	10%
Истек срок найма	1%
Другие	4%

Источник: [59]

В абсолютном выражении потребность в жилье составляет 1,4 млрд. кв. м., что составляет 39% существующего жилищного фонда. При текущих объемах строительства жилья для удовлетворения данной потребности потребуется 17 лет. Оценивая уровень текущей обеспеченности жилой площадью, необходимо учитывать фактор состояния домов. Доля жилья до 1970 года постройки в России составляет около 33%. Примерно 7% семей проживают в жилье, официально признанном ветхим и аварийным. Факторы неудовлетворенностью жильем приведены на рисунке 2.6. Для замещения аварийного жилья потребуется два годовых объема ввода недвижимости. Для замещения устаревшего, но пока не аварийного жилья при текущих объемах строительства жилья потребуется не менее 15 лет.

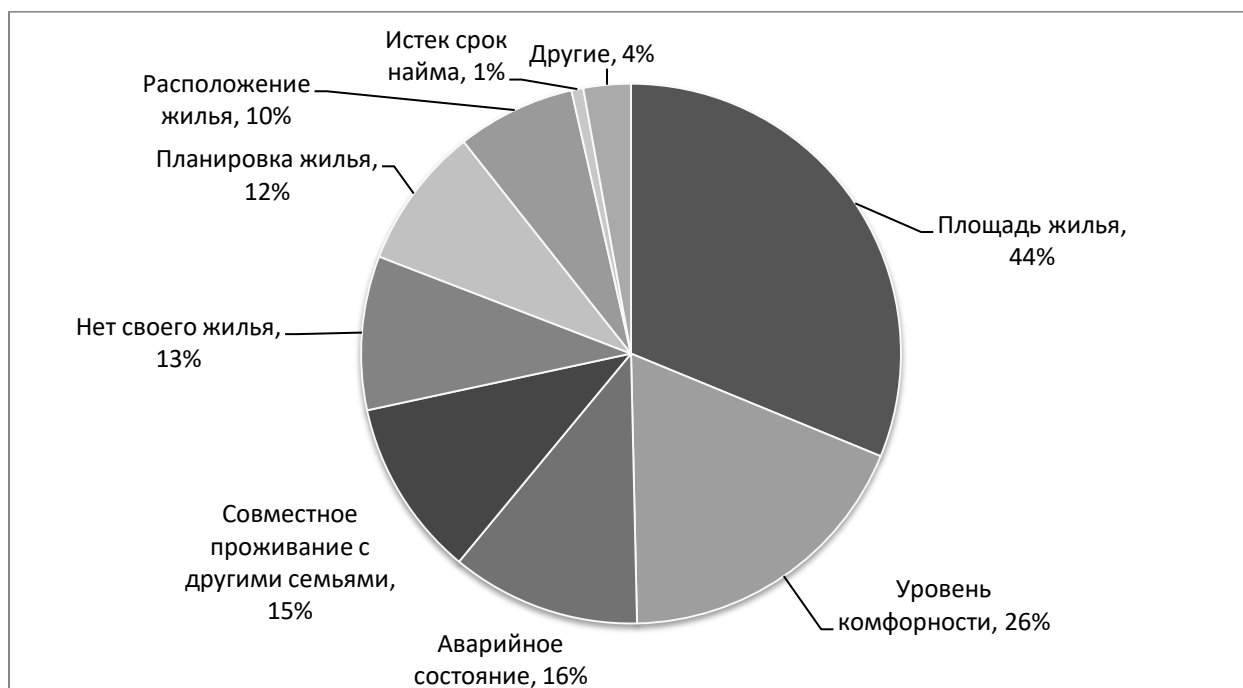


Рисунок 2.6 – Соотношение упоминаний о неудовлетворенности жильем, %

Источник: [61]

- Наличие платежеспособного спроса.

Существует большой объем потребности в улучшение жилищных условий. Но для роста ипотечного жилищного кредитования, помимо потребности, необходимо наличие платежеспособного спроса. В свою очередь он определяется такими показателями как реальные среднедушевые доходы населения, уровень безработицы, потребительские ожидания, предпочтение покупки жилья альтернативным инструментам сбережения средств и динамикой задолженности по ипотечному жилищному кредитования, отображенной на рисунке 2.7.

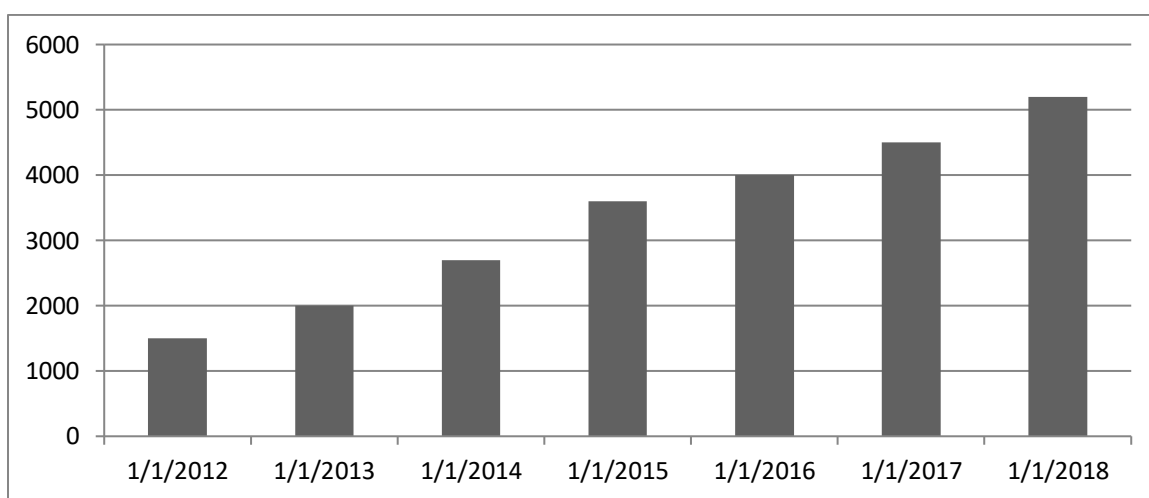


Рисунок 2.7 – Динамика задолженности по ИЖК, млрд. руб.

Источник: [54]

Число выданных ипотечных кредитов в 2017 году было выдано на 37%, по сравнению на 2016 год, тогда как их количество выросло на 12%. Сравнивая с 2012 годом выдача ИЖК выросла на 78%. Общий размер выданных за год ипотечных кредитов увеличился на 42% до 1,8 трлн. рублей. Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2017 и начало 2018 гг. достигла 5,2 трлн. рублей, увеличившись за год на 15,4,% [40, с. 326].

- Среднедушевой доход.

При оценке может быть использован показатель среднедушевого дохода, рисунок 2.8, который представляет собой частное от деления общей суммы годовых номинальных доходов на численность людей. Между ростом доходов и спросом на ипотеку существует положительная связь, так как при

положительной динамике доходов, домохозяйства реализуют на практике потребность в улучшении жилищных условий.



Рисунок 2.8 – Динамика среднедушевого дохода и среднемесячной заработной платы, %

Источник: [61]

По данным Росстата, в 2017 году продолжилось падение реальных располагаемых доходов россиян, но его темпы замедлились до -1,7% после -5,8% в 2016 году, -3,2% в 2015 году и -0,7% в 2014 году. В целом за 4 года реальные падения доходов составило 11% от уровня 2013 года [61].

- Уровень безработицы.

Уровень безработицы оценивается в процентах за год. Данный фактор имеет крайне негативное влияние на возможность приобретения недвижимости. Потенциальный заемщик, не имеющий постоянного места работы, критически оценивает свои доходы, поэтому предпочитает не брать ссуду, так как не может рассчитывать на регулярные доходы для погашения займа.

Уровень безработицы, рисунок 2.9, в 2017 году составил 5,6%, это 1126 тыс. человек меньше, или 1,5% по сравнению с 2016 годом. В 2015 году безработица составила 5,2% экономически активного населения, или 4,0 млн. человек, не изменивших, по отношению к 2014 году – 5,2%.

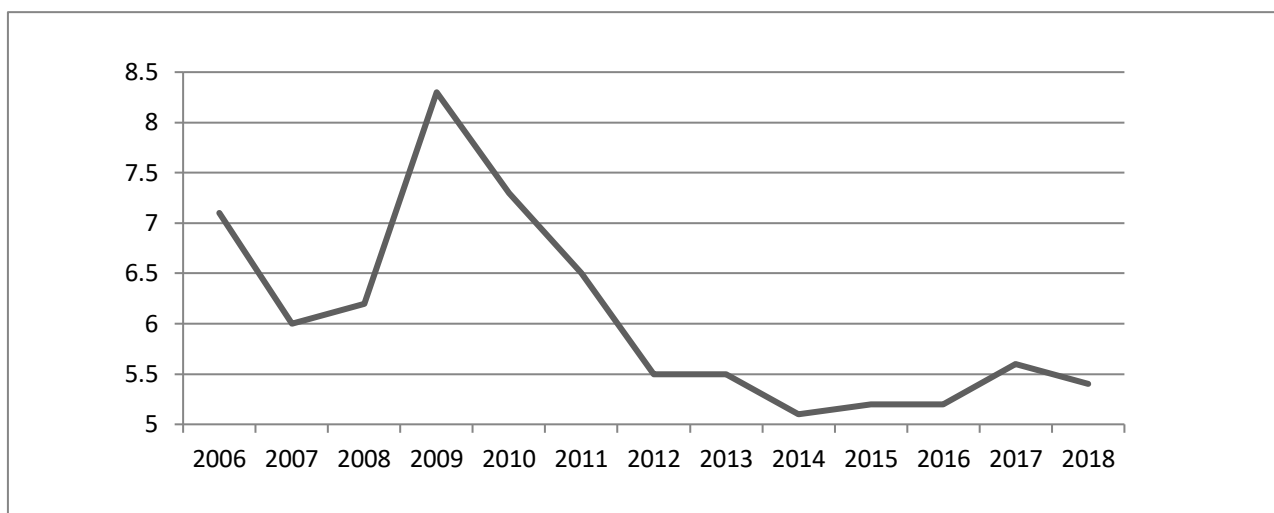


Рисунок 2.9 – Уровень безработицы, %

Источник: [61]

Уровень безработицы в России может считаться не только явным, но и отражать скрытую безработицу, т.к. крайне велик процент людей, которые ищут работу, готовы к ней приступить, но не состоять на учете в службе занятости. Российские специалисты оценивают масштаб скрытой безработицы в диапазоне от 7 до 10 миллионов человек. Поэтому даже незначительный рост официальных показателей может указывать на негативные тенденции.

- Стоимость жилья.

На рынке недвижимости стоимость жилья оценивается в цене 1 кв. м жилья и в основном выражается в рублях.

Таблица 2.8

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, руб.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
I квартал	49938,5	55924,7	52602,51	58707,41	53655,35	55329,96	56347,2	53028,03	58875,59	53164,31
II квартал	50919,48	56630,42	52190,48	58310,48	53558,2	54792,83	56516,78	52757,93	59969,66	53574,02
III квартал	51115,56	57119,36	51719,97	57233,16	53475,96	54215,14	56560,78	52289,68	60952,83	53948,88
IV квартал	51714,18	58084,71	51530,15	56282,88	53286,96	53982,97	56882,19	52349,88		

Источник: [65]

За 9 месяцев 2018 года цены на первичном рынке жилья стабилизировались (+7,3% к концу 2017 года), на вторичном рынке +3%.

Официальный норматив стоимости одного кв.м. устанавливается Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства России. На II полугодие 2018 года составил 42753 руб., по сравнению с I полугодием, величина норматива увеличилась на сумму около 5000 руб. (было 37 848 рублей). Предыдущие значения: второе полугодие 2017 года – 38 320 руб. [65].

Данный показатель – представляет собой методику расчета среднерыночной стоимости 1 кв.м. жилого помещения и принимается в качестве стартовой цены на тендерах. В то же время "среднерыночная цена по Минстрою" лишь относительно связана с реальной рыночной стоимостью жилой площади и в крупных городах и регионах, которая значительно превышает установленный официальный норматив.

- Коэффициент доступности жилья.

Среднегодовой коэффициент доступности жилья – это соотношение произведения средней стоимости цены на квадратный метр и площади жилья к произведению среднедушевого дохода и количества человек на 1 жилую площадь. Чем выше данный коэффициент, тем менее доступным является жилье, показывая, сколько лет необходимо копить на жилье для покупки из собственных средств.

Традиционная формула подсчета КДЖ.

$$\text{КДЖ} = V \cdot S / I \cdot N \quad (2)$$

где S – площадь жилья, кв. м;

V – средняя стоимость единицы площади (кв. м) жилья, руб.;

I – среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год;

N – количество человек в семье.

С одной стороны, чем доступнее жилье, тем меньше необходимость в ипотечном кредитовании для покупки жилья; а когда оно недоступно

(показатель выше) - появляется необходимость в финансовой помощи. С другой стороны, возможна ситуация, когда в условиях недоступности жилья, покупатели не смогут позволить себе и выплачивать ипотеку, поэтому уменьшение доступности может снизить объемы ипотеки.

Данные по изменению КДЖ предоставлены на рисунке 2.10. Согласно оценкам АИЖК с 2000 года по 2017 год коэффициент доступности жилья снизился с 4,6 до 2,7 лет [59]. Положительная динамика обусловлена ростом номинальной начисленной заработной платы и суммы вкладов физических лиц, а также снижением средней цены квадратного метра типовой квартиры на вторичном рынке.

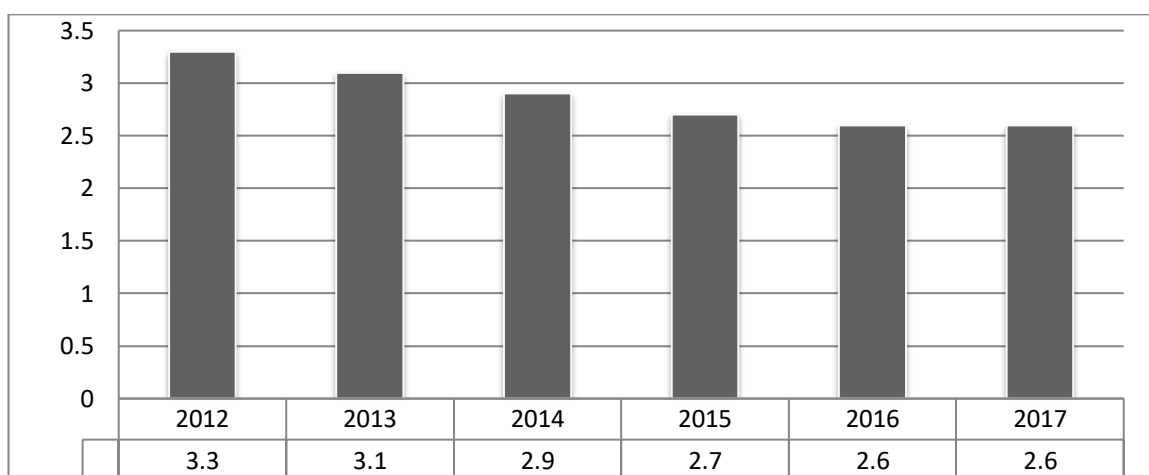


Рисунок 2.10 – Коэффициент доступности жилья, лет

Источник: [59]

Для сравнения можно оценить коэффициент доступности жилья по сравнению с другими странами, таблица 2.9

Таблица 2.9

Коэффициент доступности жилья, лет

Россия	2,6
США	3,6
Япония	4,1
Великобритания	4,6
Сингапур	5,0
Австралия	5,5
Новая Зеландия	5,9
Китай	10,2
Гонконг	18,1

Источник: [59]

В целом по данному коэффициенту можно оценивать, что с ростом доступности жилья может вырасти доступность и спрос на ипотеку.

- Требования к заемщику.

Требования к заемщику – фактор, который тесно связан с риском невозврата взятых кредитных обязательств. С одной стороны понижение требований увеличивает объем выданных кредитов, с другой – может увеличить риск просрочки. На данный момент требования к заемщикам остаются достаточно жесткими, так что сниженная ставка наоборот, снижает платежную нагрузку (а значит и риск) для клиентов, которые могли позволить себе ипотеку ранее, и не меняет его для новых клиентов.

- Рефинансирование.

В качестве одного из удачных примеров, который оказал существенное влияние на нормализацию ситуации на ипотечном рынке, стала государственная программа по помощи в выплате ипотечного кредита. Участие в проекте приняло АО «АИЖК». В течение 2016 и 2017 годов было переведено по 4,5 миллиарда рублей для рефинансирования ипотеки с государственной поддержкой не менее чем для 1,3 миллиона заемщиков [59]. Реструктуризация проводилась как в том же банке, где изначально была получена ипотека, так и путем заключения нового договора.

- Политика Банка России.

Политика Банка России использует не только уровень процентной ставки, но и коэффициенты резервирования по кредитам с низким (менее 20%) первоначальным взносом, применяющиеся к выданным с 1 января 2018 года ипотечным займам. Новые правила связаны с более высокими кредитными рисками соответствующих заемщиков.

По статистике Банка России, вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 10% более чем в 2 раза выше (составляет порядка 2%), чем по кредитам с первоначальным взносом в 20–30% (вероятность менее 1%).

С начала 2018 года начали действовать следующие ограничения. Для кредитов с первоначальным взносом менее 20 % устанавливается повышенный коэффициент риска — 150 %, менее 10 % — 200 % [54]. Это означает, что банкам придется повысить либо минимальный взнос, либо ставку. Таким образом, повышение уровня резервирования должно способствовать развитию ипотеки и сохранению требований к заемщикам на высоком уровне, противодействуя накоплению рисков на рынке ипотечного кредитования.

- Ипотека – как инвестиционный инструмент.

Приобретение недвижимости в ипотеку, рассматривается как инвестиционный инструмент с целью сохранения накоплений, возможностью получения доходов от сдачи недвижимости в аренду. В 2017 году было зафиксировано снижение интереса к банковским депозитам (Если в 2015 году, когда ставки по депозитам резко выросли, население откладывало на депозиты 5,9% дохода, то в 2016 году 3,2%, а в 2017 году лишь 2,7% дохода) [58, с. 302].

2.3. Анализ деятельности банков в сфере ипотечного кредитования

Несмотря на огромное количество организаций на ипотечном рынке, доля банков, активно работающих в этой сфере, достигает 63%, а с учетом Агентства по ипотечному жилищному кредитованию – 70%. Лидеры российского рынка ипотечного кредитования в 2018 году предоставлены в таблице 2.10

Таблица 2.10

Лидеры рынка ипотечного кредитования в России, млн. руб.

По итогам мая 2018 года			По итогам июня 2018 года		По итогам июля 2018 года	
	Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.
1.	Сбербанк	575 878	Сбербанк	700 867	Сбербанк	831 193
2.	ВТБ	191 937	ВТБ	244 933	ВТБ	298 159
3.	Россельхозбанк	60 686	Газпромбанк	73 786	Газпромбанк	86 565
4.	Газпромбанк	60 462	Россельхозбанк	72 512	Россельхозбанк	83 101
5.	Райффайзенбанк	31 114	Райффайзенбанк	37 525	Райффайзенбанк	43 447
6.	ДельтаКредит	26 739	ДельтаКредит	32 695	ДельтаКредит	38 410
21	Запсибкомбанк	3 658	Запсибкомбанк	4 536	Запсибкомбанк	5 413

Источник: [54]

Сравнительный анализ абсолютной и относительной долей рынка, обслуживаемых банками – основными конкурентами, представлен в таблице 2.11, данные которой показывают, что основные конкуренты обслуживают 51,8% всего рынка банковских услуг.

Таблица 2.11

Абсолютная и относительная доли российского рынка, обслуживаемые банками - основными конкурентами, %

Наименование банка	Совокупная стоимость активов, тыс. руб.	Абсолютная доля рынка, %	Относительная доля рынка, %	Позиция
Сбербанк России	7 096 995 293	40,98	79,10	1
Банк ВТБ 24	708 465 673	4,09	7,90	2
«Альфа-банк»	584 986 137	3,38	6,52	3
«Запсибкомбанк»	445 337 240	2,57	4,96	4
«ДельтаКредит»	135 627 481	0,78	1,52	5
Итого, занимаемая доля рынка	8 971 411 824	51,80	100	
Емкость финансового рынка	17 330 100 000	100		

Источник: [39]

Наибольшая абсолютная доля принадлежит ПАО «Сбербанк России» – 40,98%, относительно своих конкурентов банк обслуживает 79,1% рынка. Результаты ранжирования показали, что на втором месте – ПАО Банк ВТБ 24, его абсолютная доля составляет 4,09%, а относительно своих конкурентов банк обслуживает 7,9% рынка. Третье место принадлежит АО «Альфа – Банк».

Уровень конкурентоспособности будет рассматриваться и анализироваться по показателям объема выданных жилищных кредитов, динамики процентных ставок и динамики задолженности в сфере ИЖК (ПАО «Сбербанк России», ПАО «Запсибкомбанк», АО «КБ ДельтаКредит»).

Общие параметры рассматриваемых банков предоставлены в табл. 2.12.

Общие параметры банков (ПАО «Сбербанк России», ПАО «Запсибкомбанк», АО «КБ ДельтаКредит»)

Критерии оценки	«Сбербанк»	«ДельтаКредит»	«Запсибкомбанк»
1. средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам	7,1-11,5	8,25-12	9-11
2. срок кредитования	1-30 лет	5-20 лет	5-20лет
3. первоначальный взнос	15%	15%	10%
4. наличие программ льготного кредитования	Да	Да	-
5. наличие льготного месяца	Да	-	-
6. использование андеррайтинга	Да	-	-
7. рефинансирование ипотечных кредитов	Да	Да	-
8. наличие программ субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья	Да	-	-
9. внедрение инновации в ипотечном кредитовании	Да	Да	-
10. наличие различных ипотечных программ (молодая семья, программы семейной ипотеки)	Да	-	-
11. Возраст заемщика	21-75	20-65	21-65
12. Стаж работы заемщика	6 мес.	3 мес.	6 мес.
13. электронная регистрация	Да	-	-
14. Объем выдачи	До 10 млн.	До 6 млн.	До 3 млн.
15. Объем охвата населения, чел/месяц	50	30-40	25-30
16. Объем просрочки, тыс. руб.	230561	80956	57203

Источник: [составлено автором]

С учетом анализа предоставленных выше данных, лидеров на рынке ипотечного жилищного кредитования по всем критериям является «Сбербанк».

Финансовый анализ деятельности банков на I полугодие 2018 года показывает рекордный рост ипотечного жилищного кредитования на фоне снижения процентных ставок. Так суммарный объем выданных ипотечных кредитов банками, рисунок 2.11, равен 738 094 млн. рублей, что в количественном выражении составило 421 768 шт. выданных ипотечных кредитов.

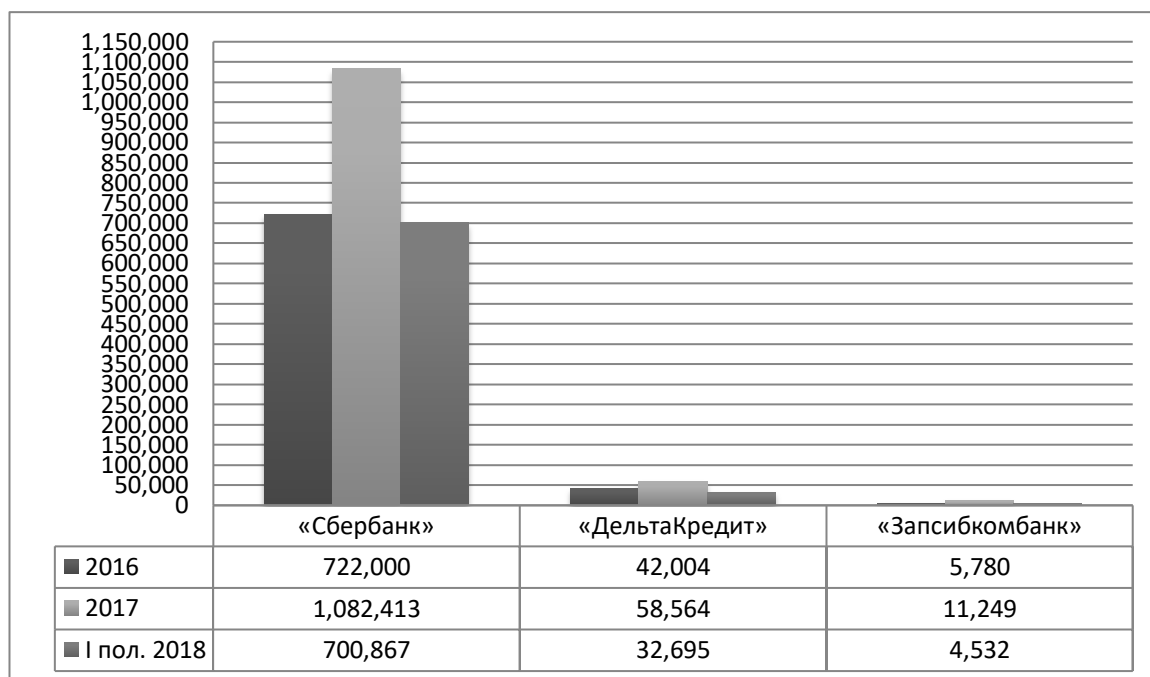


Рисунок 2.11 – Объем выданных ипотечных кредитов за 2016 – I полугодие 2018 гг., млн. руб.

Источник: [26]

Рефинансирование ипотечных кредитов позволяет значительно снизить процентную ставку по действующим кредитам за счет того, что задолженность по ипотеке и право требования на залог от одного банка переходит к другому под более низкий процент. Так рефинансирование в 2017 году (таблица 2.13) привело к резкому снижению процентных ставок кредитования, к существенной разнице в ставке между ранее выданными и предлагаемыми кредитами.

Таблица 2.13

Доля рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в объеме продаж в 2017 году

	Объем выданных ипотечных кредитов 2017г., млн.руб.	Объем рефинансированных ипотечных кредитов 2017г., млн.руб.	Доля в 2017 году, %	Объем выданных ипотечных кредитов I пол. 2018г., млн.руб.	Объем рефинансированных ипотечных кредитов I пол. 2018г., млн.руб.	Доля в I пол. 2018г., %
Сбербанк	1 082 413	37 300	3,45	700 867	24 151	3,44
ДельтаКредит	58 564	9 120	15,57	32 695	5 093	15,58
Запсибкомбанк	11 249	1 502	13,65	4 532	605	13,35

Источник: [27, с. 287]

По предварительным итогам за I пол. 2018 года объем рефинансированных ипотечных кредитов стал составлять около 12% в совокупном объеме всех выданных ипотечных кредитов. Рефинансирование прочно вошло в ипотечный бизнес в 2017 году, и остался в 2018 г. Доля рефинансирования будет возрастать и может достичь 15%, так как процентная ставка постоянно уменьшается и составляет на данный момент 9,5%.

Совокупная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию к концу 2017 года достигла:

- «Сбербанк» – 400 866 млн. руб., по сравнению с 2016 годом увеличилась на 8 639 млн. руб. (+2,2%);
- «ДельтаКредит» – 1 415 млн. руб. (+631 млн. руб. +80,46%);
- «Запсибкомбанк» – 2 421 млн. руб. (+143 млн. руб. +6,25%).

Таблица 2.13

Просроченная задолженность (свыше 90 дней), млн. руб.

Наименование банка Год	«Сбербанк»	«ДельтаКредит»	«Запсибкомбанк»
2016	392 227	784	2 278
2017	400 866	1 415	2 421
I пол. 2018	431 979	1 451	2 281

Источник: [26]

В 2017 году процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам рублям значительно снизилась на 2,73%, средневзвешенная процентная ставка впервые за пять лет достигла минимального значения – 11,45%, в результате чего, Сбербанку удалось вернуть свою долю на ипотечном рынке (выше 50%).

Средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам к I полугодю 2018 года достигла минимального показателя и составила:

- первичный рынок – «Сбербанк» - 11,4%;
- вторичный рынок – «Дельта кредит» - 11,75%.

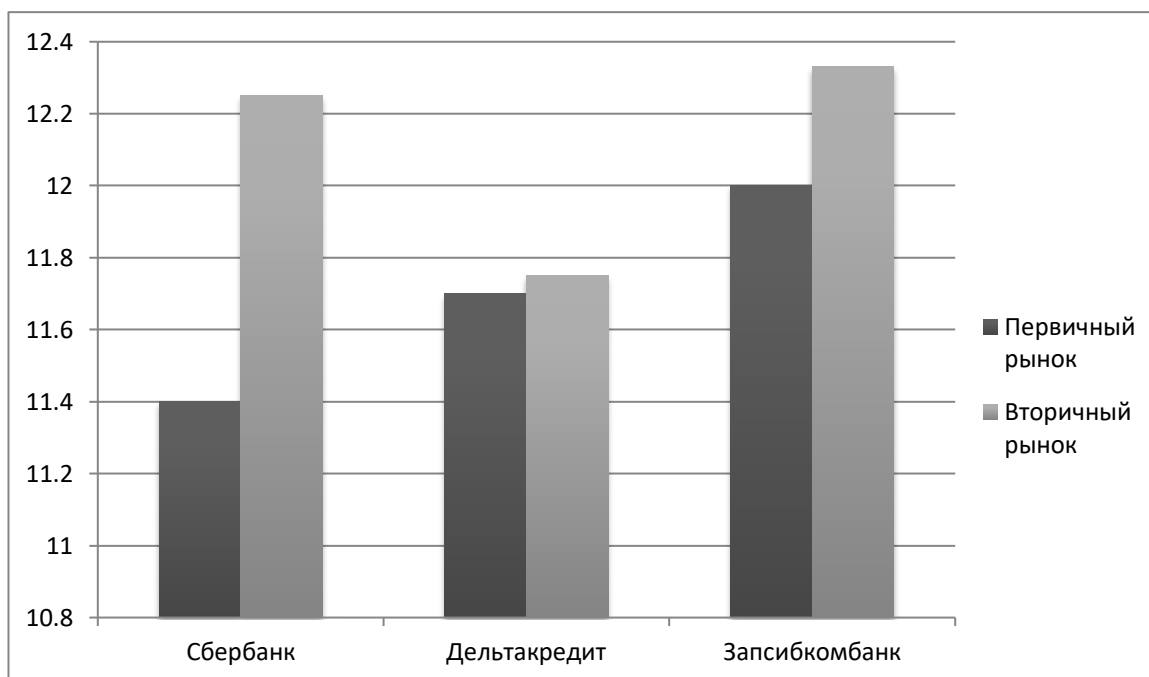


Рисунок 2.12 – Уровень средней процентной ставки за I пол. 2018 года, %
Источник: [26]

Для повышения конкуренции и увеличения доли присутствия на ипотечном рынке, банки усовершенствуют и внедряют новые программы по ипотечному жилищному кредитованию, предоставляя своим клиентам более выгодные условия для приобретения собственного жилья. Льготные условия для уменьшения годовой процентной ставки по ипотечному жилищному кредитованию, предоставляемые банками отображены в приложение 1.

Программы с льготными условиями, которые предлагают банки:

ПАО «Сбербанк России»:

1. «Акция для молодых семей» и кредитование для многодетных семей с материнским капиталом. Оба этих предложения предполагают пониженные процентные ставки и льготные условия по кредиту. Первоначальный взнос от 15%. Ставка начинается от 8,9% в год, период возврата денежных средств – до 30 лет.

2. Военная ипотека – это фиксированный процент в размере 10,9% в год, возможность кредитоваться на период не более 20 лет. Сумма ограничена – 2,22 млн. руб. Первоначальный взнос 20% от стоимости жилья. Предложение доступно только участникам НИС, состоящим в ней не менее трёх лет.

АО «КБ ДельтаКредит»:

1. Ипотека для граждан с детьми – это предложение по пониженной процентной ставке и с льготными условиями:

- первые 3 года при рождении в период с 01 янв. 2018г. по 31 дек. 2022г. второго ребенка;

- первые 5 лет при рождении в период с 01 янв. 2018г. по 31 дек 2022г. третьего ребенка;

- первые 8 лет при рождении в период с 01 янв. 2018г. по 31 дек. 20122г. второго и третьего ребенка. Первоначальный взнос от 20%. Ставка начинается 6% в год, период возврата денежных средств – до 25 лет;

2. Ипотека с материнским капиталом позволяет клиенту уменьшить ПВ на 10% или произвести оплату на ЧДП (подходит к любому виду ипотеки).

ПАО «Запсибкомбанк»:

1. Ипотека для студентов даёт возможность студентам отсрочку начала выплат основного долга по ипотеке на период до 3 лет (но не более срока окончания обучения в ВУЗе, ССУЗе), где первоначальный взнос состоит от 10%, ставка в год от 9,5%, сроком до 30 лет;

2. Ипотека с господдержкой для семей с детьми, в которых с 01 янв. 2018 г. по 31 дек. 2022г. родился второй или последующий ребенок. Процентная ставка составляет 6% в год, ПВ от 20%, срок кредита до 30 лет.

Таблица 2.14

Условия по снижению процентной ставки в банках: «Сбербанк»,
«ДельтаКредит» и «Запсибкомбанк»

Банк	Ставка, %	ПВ, %	Стаж работы, мес.	Возраст, лет	Примечание
Сбербанк	7,1%	15%	6 мес.	От 21 года до 75 лет	<ul style="list-style-type: none"> • Если клиент не получает ЗП на счет Сбербанка + 0,5%; • При отказе от страховки +1%; • При отказе от эл-ной регистрации + 0,1%; • При отказе от акции витрина + 0,3%;

Продолжение таблицы 2.14

ДельтаКредит	8,25%	15%	3 мес.	От 20 лет до 65 лет	ФБ 20% ПВ; скидка 1,5%, если 4% комиссия
Забсибкомбанк	9%	10%	6 мес.	От 21 года до 65 лет	скидка 0,5% от клиентов, получающих ЗП на счет Банка

Источник: [составлено автором]

Таким образом, проведенное исследование выявило как положительные, так и отрицательные стороны банков в сфере ипотечного жилищного кредитования. Среди анализируемых банков, бесспорным лидером является «Сбербанк России». Наиболее лучшими критериями являются:

- максимальные суммы;
- выбор способа страхования;
- минимальная процентная ставка;
- максимальный возраст для получения ипотечного кредитования;
- большой выбор льготных условий;
- использование андеррайтинга;
- рефинансирование ипотечных кредитов;
- наличие страховки, опыт в области ипотечного кредитования;
- охват населения.

ПАО «Сбербанк России» отмечается наибольшей долей объема выданных ипотечных кредитов на сумму 700 867 млн. руб., в количественном эквиваленте равен 407 480 шт. Сумма задолженности заемщиков перед банком, которая превышает срок 90 дней, составляет 431 979 млн. руб.

Банк предлагает приемлемые условия по процентным ставкам, делая ипотечное кредитование в 2018 году доступной практически каждому гражданину России, так как процентная ставка в каждом случае устанавливается индивидуально. На данный момент банк сводит к минимуму риски невозврата и стремится сотрудничать только с надежными клиентами.

Вторым банком по сравнительным характеристикам, является АО «КБ ДельтаКредит», который является первым в России специализированным

ипотечным коммерческим банков. Основная цель — сформировать цивилизованный и доступный широким слоям населения рынок ипотечного кредитования.

АО «КБ ДельтаКредит» - объем выданных ипотечных кредитов на сумму 32 695 млн. руб., в количественном эквиваленте равен 14 468 шт. Сумма задолженности заемщиков перед банком, которая превышает срок 90 дней, составляет 1 451 млн. руб.

Банк осуществляет свою деятельность благодаря большому опыту в области ипотечного кредитования, а также постоянному развитию и совершенствованию бизнес – процессов, внедрению новых технологий, стремлению максимально удовлетворить потребности клиентов. Отличительной чертой можно отметить – самый минимальный возраст и рабочий стаж для оформления ипотеки.

ПАО «Запсибкомбанк» является одним из ведущих банков Тюменского региона, с наивысшей процентной ставкой и минимальным возрастом.

ПАО «Запсибкомбанк» отмечается наименьшей долей объема выданных ипотечных кредитов на сумму 4 536 млн. руб., в количественном эквиваленте равен 2 622 шт. Сумма задолженности заемщиков перед банком, которая превышает срок 90 дней, составляет 2 281 млн. руб.

Банк является универсальной кредитной организацией, предоставляющей полный перечень услуг кредитования, привлечения денежных средств и расчетно-кассового обслуживания населения и организаций.

В сегменте ипотечного жилищного кредитования за I полугодие 2018 года можно отметить улучшение качества обслуживания кредитов, просроченная задолженность по ИЖК снизилась до 1,3% по сравнению с прошлым годом (1,6%).

В целом, система жилищного кредитования в рассматриваемых банках не совершенна и имеются свои недостатки, для устранения которых необходимо разработать предложения по повышению конкурентоспособности банков на рынке ипотечного кредитования

ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Предложения по повышению конкурентоспособности банков на рынке ипотечного кредитования

Ипотечное жилищное кредитование является одной из преимущественно – конкурентных направлений в совокупных кредитных портфелях банков.

Направления роста зависят от стратегий ИЖК, которые основываются на ипотечных программах и индивидуальных преимуществах. Главная цель развития успешного долгосрочного ипотечного кредитования – это действующая система с доступным по стоимости жильем для большего охвата граждан с разной величиной доходов. Данная система банковскому сектору позволит:

- увеличить платежеспособный спрос потенциальных клиентов;
- сделать более доступным жилье для населения;
- повысить конкурентоспособность банков, которая развивает реальный сектор банковской системы и ускоряет развитие.

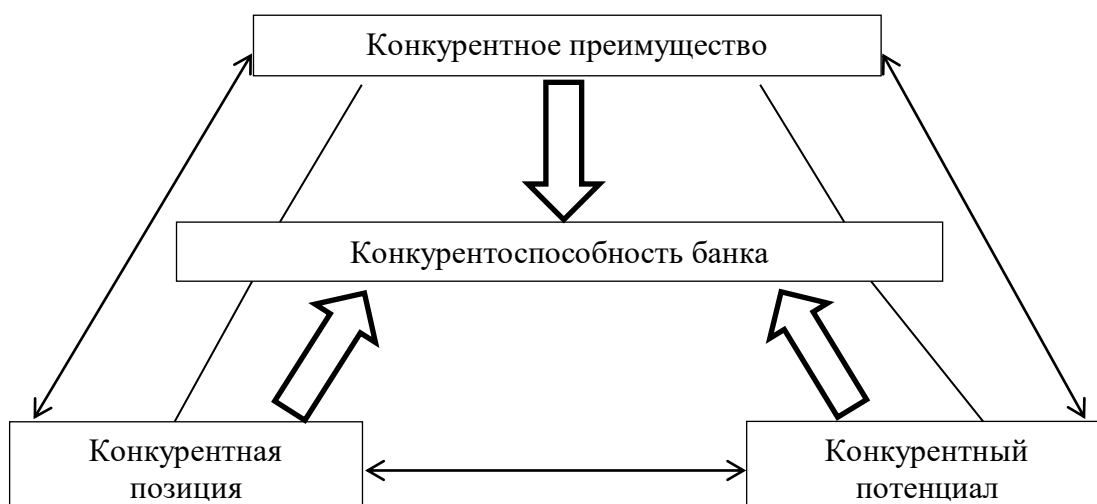


Рисунок 3.1 Иерархия категорий конкурентоспособности банка

Источник: [составлено автором]

В настоящее время основная цель мероприятий по продвижению ипотечных продуктов банков «Сбербанк», «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк», является: «Создание положительного имиджа и повышение конкурентоспособности на рынке ипотечного жилищного кредитования, а также увеличение клиентской базы».

Для определения конкурентных позиций в сфере ИЖК составлен SWOT – анализ, для чего произведена оценка рассматриваемых банков по следующим параметрам: преимущества, недостатки, возможности, угрозы.

Конкурентные преимущества «Сбербанк», «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк» можно сформировать в следующие четыре группы:

- значительная клиентская база;
- значительный масштаб проводимых банковских операций;
- хорошая деловая репутация банка;
- профессиональные сотрудники и большой накопленный опыт.

Несмотря на указанные выше конкурентные преимущества, в работе «Сбербанк», «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк» можно выявить ряд недостатков, которые оказывают сдерживающее влияние на развитие потенциала. В частности, среди недостатков можно выделить следующие:

- неразвитость системы продаж продуктов;
- недостаточность охвата потенциальной клиентской базы;
- сложность процедур по обслуживанию клиентов;
- стоимость существующей системы по управлению рисками;
- высокие затраты на осуществление контроля;

В связи с выявленными преимуществами и недостатками, следующим шагом будут определены возможные угрозы для банков в системе ипотечного жилищного кредитования. Результаты проведенного анализа сведем в SWOT – матрицу.

SWOT – анализ

<p style="text-align: center;">Сильные стороны / Strengths S</p> <ul style="list-style-type: none"> - значительная клиентская база (S1) - профессионализм сотрудников (S2) - хорошая репутация (S3) - широкий спектр проводимых операций (S4) 	<p style="text-align: center;">Возможности / Opportunities O</p> <ul style="list-style-type: none"> - динамичность развития кредитования (O1) - возможность расширения рынка (O2) - возможности внедрения новых технологий в бизнес-процессы (O3)
<p style="text-align: center;">Слабые стороны / Weaknesses W</p> <ul style="list-style-type: none"> - не высокая эффективность работы с клиентской базой (W1) - неразвитость системы продаж (W2) - не полный охват потенциальных клиентов (W3) - сложность бизнес-процессов (W4) - затратная система управления рисками (W5) - недостатки в корпоративной культуре (W6) 	<p style="text-align: center;">Угрозы / Threats T</p> <ul style="list-style-type: none"> - усиление конкуренции (T1) - рост фактов мошенничества по банковским картам (повышение рискованности по данным операциям) (T2) - вероятность кризисного состояния экономики (T3)

Источник: [составлено автором]

На основе матрицы SWOT – анализа сформируем четыре типа стратегий для развития ипотечного жилищного кредитования в «Сбербанк», «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк»:

1. SO – сила возможности (расширение масштабов кредитных операций);
2. ST – сила угрозы (снижение риска по операциям за счет использования информационной базы по клиентам);
3. WO – слабости – возможности (возможности улучшения работы за счет оптимизации бизнес – процессов, основанных на применение новейших технологий);
4. WT – слабости – угрозы (совершенствование бизнес – процессов, при сохранении возможности минимизации рисков за счет масштабности ресурсов).

Далее рассмотрим актуальные проблемы на рынке ИЖК для банков «Сбербанк», «ДельтаКредит» и «Запсибкомбанк»:

1. Присутствие высокого уровня просроченной задолженности из-за неблагоприятных изменений платежеспособности заемщиков (табл. 2.14).

2. Длительное время рассмотрения заявки на предоставление кредита, что позволяет потенциальному клиенту обратиться в иной банк, так как конкуренция высокая и потенциальные заемщики, зачастую, подают заявки в несколько банков.

3. Достаточно высокая процентная ставка, по итогам 2017 года составила 10, 64%, что приводит к значительному удорожанию полученного кредита. В результате этого даже на самых выгодных условиях, только 30 % населения страны в соответствии с уровнем платежеспособности имеют возможность оформить ИЖК, при этом в улучшении жилищных условий нуждаются свыше 60 % граждан, что напрямую сказывается на развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Главная цель развития успешного долгосрочного ипотечного кредитования – это действующая система с доступным по стоимости жильем для большего охвата граждан с разной величиной доходов.

Для реализации данной цели в рамках диссертационного исследования для ПАО «Сбербанк России», ПАО «Запсибкомбанк» и АО «КБ ДельтаКредит» была разработана и предложена новая ипотечная программа «На шаг ближе к мечте» с учетом нового механизма жилищного кредитования населения в РФ.

Механизм программы «На шаг ближе к мечте» состоит не на привлечение банковского капитала, а на использование собственных накопленных денежных средств. Одним из обязательных условий – исправное внесение денежных средств на накопительный счет, которым банк вправе распоряжаться до востребования (до совершеннолетия данную оплату совершают родители/государство, а после – самостоятельно потенциальный клиент данной программы). Накопив половину стоимости будущего жилья, гражданин получает возможность выбора квартиры из предложенных банком, оставшуюся часть, будет погашать в течение 10 лет, погасив полностью данную задолженность, клиент становится собственником жилья. Данную усовершенствованную программу приводит к новому качеству работы аннуитетный платеж раз в 2 недели, который позволит клиенту не только

быстрее выплатить ипотечный кредит, но и уменьшить переплату.

Использование данной программы в системе ипотечного жилищного кредитования позволит в разы уменьшить размеры ежемесячных платежей, благодаря минимальным процентам при покупке жилья, а гибкие сроки и условия расчёта за жильё, делают программу привлекательнее и безопаснее кооперативов, ипотеки и схем долевого строительства.

Цель программы – сделать жилищные условия более доступными для слоев населения с невысокими и средними доходами, которые не располагают всей денежной суммой для приобретения жилья в собственность. В таблице 3.2 рассматриваются конкурентные условия предложенной программы «На шаг ближе к мечте».

Таблица 3.2

Условия программы «На шаг ближе к мечте»

Условия	«На шаг ближе к мечте»
Процентная ставка (%)	От 8,35%
Срок (лет)	До 10 лет
Первоначальный взнос (%)	50%
Сумма (руб.)	От 500 000 руб.
Льготы	аннуитетный платеж раз в 2 недели, который позволит клиенту не только быстрее выплатить ипотечный кредит, но и уменьшить переплату; выгода в накопительном счете.

Источник: [составлено автором]

Следующим перспективным предложением по повышению конкурентоспособности и улучшению условий ипотечного жилищного кредитования заключается в необходимости регулирования и контроля, поэтому одним из направлений может стать переход на полностью автоматизированную систему подачи и рассмотрения заявки на ипотечный кредит, которая значительно уменьшит время обработки заявки, а, следовательно, понизит риск ухода клиента в иной банк. Данное мероприятие потребует

дополнительных затрат на создание системы, внедрение, обучение сотрудников работе с новой системой.

Для создания данной системы за основу взята дочерняя компания ПАО Сбербанка ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» – портал «ДомКлик». Предлагаемая система является онлайн – площадкой для решения вопросов по приобретению недвижимости – от подачи заявки на жилищный кредит в банк до подачи документов по сделке на государственную регистрацию права собственности, объединяя клиентов, сотрудников, застройщиков и агентства недвижимости.

Система позволит получить несколько разновидностей займов, таких как:

- на приобретение жилья в доме, поступившем в эксплуатацию;
- на покупку квартиры в строящемся доме;
- на приобретение частной жилой недвижимости.

Стандартная операционная процедура подачи заявки на ипотечный жилищный кредит состоит в следующем:

- консультация в офисе банка по видам ипотечных программ;
- заполнения анкеты;
- сбор необходимых документов;
- рассмотрение заявки в течение 10 – 12 рабочих дней.

Автоматизированная система подачи заявки на ипотечный жилищный кредит предполагает подачу заявки на кредит в режиме онлайн.

Преимуществом данной системы является:

- предоставление необходимого пакета документов онлайн;
- выбор предложенных ипотечных программ с вариантами расчетов в зависимости от стоимости жилья, суммы первоначального взноса, срока предоставления кредита, суммы переплаты;
- контроль всех этапов рассмотрения заявки, отслеживанию статуса.

Система мониторинга контроля сделок будет включать направления, представленные в виде схемы на рисунке 3.2.

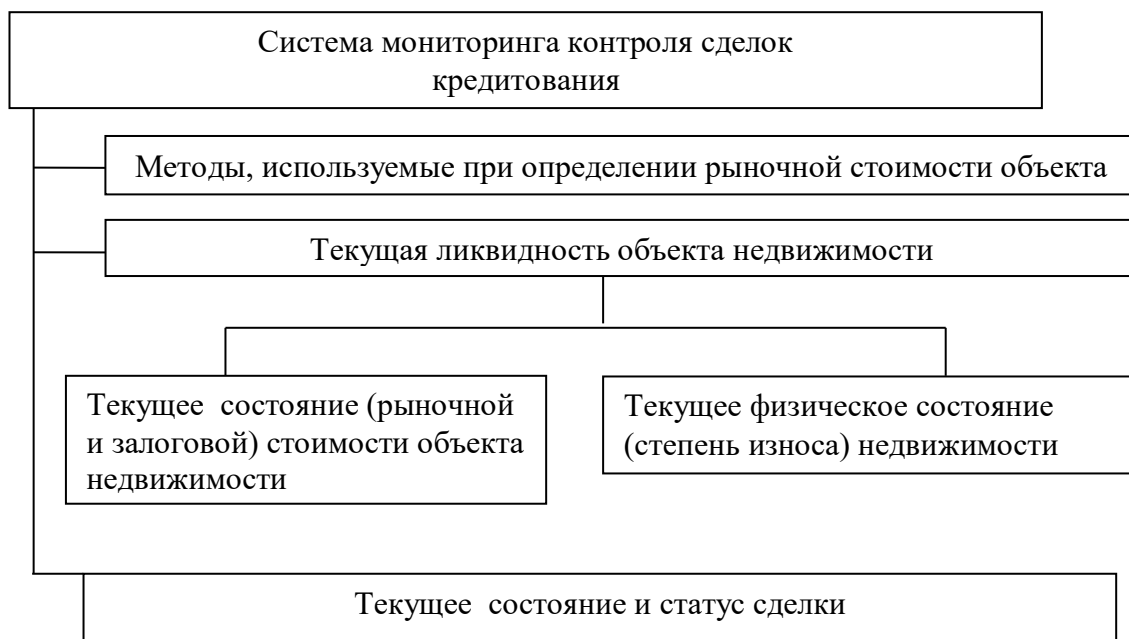


Рисунок 3.2 Направления мониторинга контроля сделок

Источник: [составлено автором]

Таким образом, для повышения конкурентоспособности банков ПАО «Сбербанк России», ПАО «Запсибкомбанк» и АО «КБ ДельтаКредит», «Запсибкомбанк» на рынке ипотечного жилищного кредитования были предложены следующие мероприятия:

1. создание новой ипотечной программы «На шаг ближе к мечте»;
2. внедрение автоматизированной системы подачи и рассмотрения заявки на ипотечный кредит.

Данные мероприятия позволят усовершенствовать не только систему ипотечного кредитования в исследуемых банках, но и расширить круг заемщиков, увеличить спрос на ипотечные программы, а так же повысить лояльность клиентов за счет сокращения времени на консультации, сбор документов, подачи заявки (посещение офиса). Для банков данное решение позволит увеличить доходность и значительно сократить штат сотрудников, оформляющих заявки в офисах, и оставить сотрудника только для последнего этапа оформления – подписания договора.

3.2. Оценка эффектов от внедрения инноваций в кредитных организациях

Предлагаемые рекомендации в параграфе 3.1 по повышению конкурентоспособности, необходимо рассмотреть с точки зрения рациональности их внедрения в систему ипотечного кредитования банков (ПАО «Сбербанк России», ПАО «Забсибкомбанк» и АО «КБ ДельтаКредит»).

Проведем расчёт денежной суммы, выплаченной кредитозаёмщикам при условии новой предложенной программы «На шаг ближе к мечте»: в среднем, трехкомнатная я квартира стоит 3 000 000 руб.

$$P=S*(i+\frac{i}{(1+i)^n-1}) \quad (4)$$

где P – ежемесячный платеж по аннуитентному кредиту (платеж, который не изменяется в течение всего периода погашения кредита);

S – сумма кредита;

i – ежемесячная процентная ставка (рассчитывается по следующей формуле: годовая процентная ставка/100/12);

n – срок, на который берется кредит (указывается количество месяцев).

Предложенная программа ипотечного жилищного кредитования «На шаг ближе к мечте» имеет следующий условия:

- Процентная ставка – 8,35%;
- Срок – 10 лет = 120 мес.;
- Первоначальный внос – 50% = 1 500 000 руб.;
- Сумма ипотечного кредита = 1 500 000 руб.;

Из приведенных выше условий можно рассчитать ежемесячный платеж, переплату и общую сумму выплаты банку за весь срок:

Переплата за год = сумма ипотечного кредита * процентную ставку:

1 500 000 * 8,35% = 125 250 руб. – за год;

Переплата за весь срок = переплата за год * срок кредита: $125\,250 * 10 = 1\,252\,500$ руб. – за весь срок

Ежемесячный платеж (аннуитентный):

$$1500000 * (0,007 + 0,007(1 + 0,007)^{120} - 1) = 18\,477 \text{руб.} 73 \text{коп.}$$

Так как в программе указано, что клиенту необходимо вносить платеж каждые 2 недели, то: $P/2 = 18477,73/2 = 9\,257 \text{руб.} 635 \text{коп.}$

Общая выплаченная сумма = переплата за весь срок + сумма ипотечного кредита: $1\,252\,000 + 1\,500\,000 = 2\,752\,000$ руб.

Таблица 3.3

Финансовый анализ предложенной программы «На шаг ближе к мечте» с существующими программами в ПАО «Сбербанк России», ПАО «Запсибкомбанк», АО «ДельтаКредит»

		Сбербанк России		Запсибкомбанк		ДельтаКредит		Ипотека «На шаг ближе к мечте»
		Ипотека на приобретение строящего жилья	Ипотека на готовое жилье	Ипотека на приобретение строящего жилья	Ипотека на готовое жилье	Ипотека на приобретение строящего жилья	Ипотека на готовое жилье	
Переплата	За год	191 250 руб.	234 600 руб.	256 500 руб.	234 600 руб.	198 000 руб.	223 125 руб.	125 250 руб.
	За весь срок	5 737 500 руб.	7 038 000 руб.	7 695 000 руб.	7 038 000 руб.	4 950 000 руб.	5 578 125 руб.	1 252 500 руб.
Платеж		23 020 руб.	26 647 руб.	28 875 руб.	28 875 руб.	24 500 руб.	27 093 руб.	2*9 257 руб.
Общая выплаченная сумма		7 923 500 руб.	9 588 000 руб.	10 395 000 руб.	10 395 000 руб.	7 350 000 руб.	8 128 125 руб.	2 752 000 руб.

Источник: [составлено автором]

Таким образом, рассчитав экономические показатели (ежемесячный платеж, переплата, общая сумма возврата) предложенной программы с уже имеющимися ипотечными программами в рассматриваемых банках «Сбербанк», «Запсибкомбанк» и «КБ ДельтаКредит». Проанализировав выходные данные, можно сделать вывод, что предложенные условия ипотечной программы очень выгодны для кредита заемщиков, так как общая выплаченная сумма, предоставлена на рисунке 3.3 – ниже суммы, выплаченной по уже имеющимся кредитным программам банков.

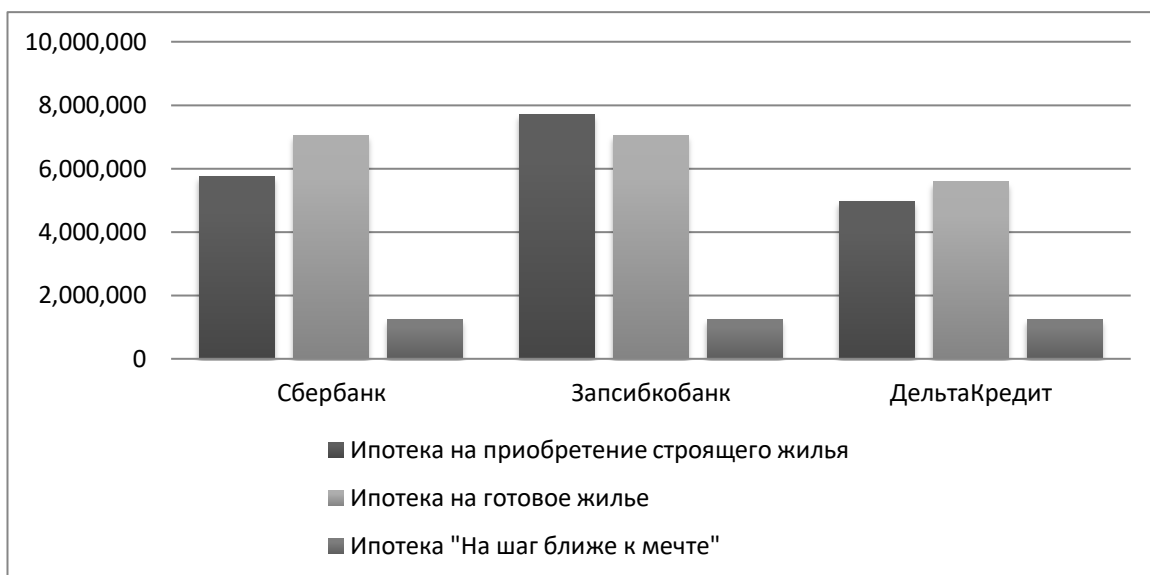


Рисунок 3.3. Выплаченная сумма за весь срок кредитования, тыс. руб.

Источник: [составлено автором]

На диаграмме 3.4 отображено соотношение выплаченных процентов и основного долга. Т.е. наглядно отображена переплата в процентах по ипотечной программе. С каждым месяцем проценты уменьшаются, а выплата основного долга увеличивается

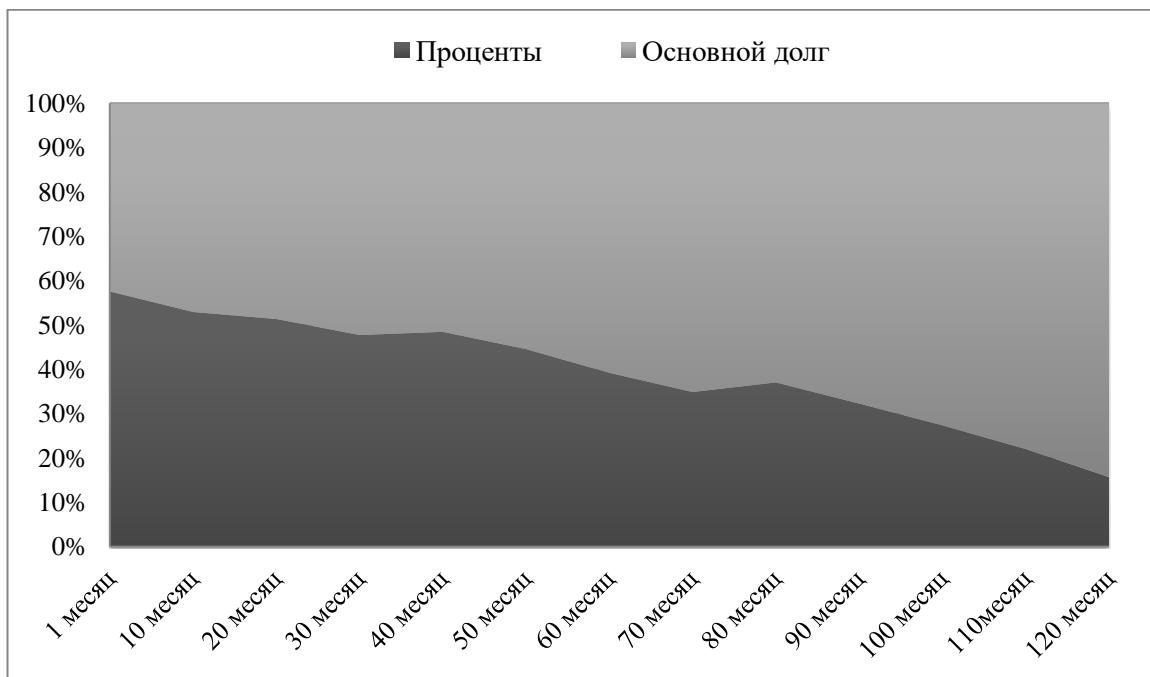


Рисунок 3.4. График выплаты процентов, %

Источник: [составлено автором]

*100% - это ежемесячный платеж 18 477,73

Внедрение программы «На шаг ближе к мечте» позволит улучшить условия ИЖК, сделав ее привлекательной как для клиентов, так и для банка. Получению кредита будут соответствовать следующие этапы, которые должен будет пройти заёмщик:

1. Ознакомление с основными условиями и требованиями к заёмщику по выбранной программе;
2. Оценка финансовых возможностей и соответствия критериев;
3. Сбор необходимого пакета документов;
4. Подача заявления с заполненными данными по выбранной программе;
5. Одобрение / отказ заявки на данный вид ипотечного кредита;
6. Ежемесячное внесение рассчитанной суммы на накопительный счет;
7. Выбор объекта недвижимости и согласование всех юр. аспектов;
8. Подписание договора ипотеки в банке, получение средств и приобретение квартиры.

Следующее перспективное предложение по повышению конкурентоспособности на рынке ипотечного жилищного кредитования заключается в необходимости организации регулирования и контроля, а так же информационной доступностью, поэтому одним из направлений развития ипотечного кредитования может стать реализация автоматизированного системного центра (далее по тексту – IPS) на базе анализируемых коммерческих банков («ДельтаКредит»), «Запсибкомбанк»).

Основное назначение системного центра IPS заключается в организации внутреннего контроля за операциями по ипотечному кредитованию и более эффективной деятельности всех экономических и организационных процессов. Частью системы внутреннего контроля кредитной организации является мониторинг контроля сделок ипотечного кредитования. Данная деятельность организуется в целях защиты интересов в сфере оперативной деятельности банков.

В настоящее время менеджеры по продажам ипотечных кредитных продуктов осуществляют деятельность:

- самостоятельный расчет дохода клиента;
- ввод заявок клиентов в систему;
- корректировка заявок;
- контроль за рассмотрением заявок в течение 2-х дней.

Создание системного центра IPS предполагает, что менеджером будут осуществлять только функции по приему документов от клиентов и передачи их в центр обработки, все остальные функции будут выполняться автоматизировано. Осуществление данного мероприятия позволит освободить менеджера от реализации функций, непосредственно не связанных с обслуживанием клиентов, что позволит ему больше времени уделять обслуживанию клиентов и продаже ипотечных кредитных продуктов банков.

Рассмотрим данное мероприятие более подробно и проведем оценку эффективности от его внедрения в «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк».

Стратегическая цель создания системного центра IPS заключается в повышении качества и скорости проведения операций по приему заявок на ипотечное кредитование.

Оперативные цели осуществления проекта заключаются в следующем:

- повышение качества клиентского обслуживания;
- увеличение скорости обработки кредитной заявки;
- повышение объема реализации кредитных продуктов.

Рассчитаем экономический эффект от реализации данного мероприятия.

Затраты на создание системного центра IPS рассчитаем по следующей формуле:

$$Z = Z_{no} + Z_{on} + P_n \quad (6)$$

Где Z_{no} – сумма затрат на открытие дополнительного офиса;

Z_{on} – затраты на оплату труда работников;

P_n – суммы накладных расходов по проекту.

Планируется, что системный центр IPS будет располагаться в имеющихся помещениях «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк», поэтому отсутствует необходимость в осуществлении затрат, связанных с приобретением помещения или его аренды.

Для открытия центра необходимо оснащение рабочих мест 20 сотрудников необходимой оргтехникой (в расчете на один банк). Затраты на оборудование рабочих мест (в расчете на 20 сотрудников) составят:

- компьютеры – $23,0 \times 20 = 460$ тыс. руб.
- принтер – $15,0 \times 20 = 300,0$ тыс. руб.
- прочая оргтехника и расходные материалы – 150,0 тыс. руб.

Итого затрат на оборудование рабочих мест: 910 тыс. руб.

Сумма затрат на оплату труда работников не будет учитываться при расчете эффективности, так как планируется, что штат центра IPS будет сформирован из сотрудников «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк», переведенных с других должностей с сохранением оклада.

Размер накладных расходов в размере 40 % от общей суммы расходов.

Таким образом, совокупные затраты по проекту создания системного центра IPS составят:

$$Z = 910 + 910 \times 0,40 = 1274 \text{ тыс. руб.}$$

Экономический эффект от создания центра IPS будем рассчитывать за счет уменьшения времени, затрачиваемого менеджером на обработку ипотечной кредитной заявки. Для расчета ожидаемой экономии используем нижеприведенную формулу:

$$\mathcal{E}_{ож} = C_1 - C_2 + \sum \mathcal{E}_i \quad (7)$$

где C_1 – величина текущих затрат менеджера на обработку заявки до;

$C2$ – величина текущих затрат после;

$\sum \Delta_i$ – ожидаемый дополнительный эффект от различных факторов, руб.

Рассчитаем сумму текущих затрат менеджера на обработку ипотечных кредитных заявок до и после (табл. 3.3) с учетом следующих условий:

- среднее количество заявок в день - 7;
- среднее время приема заявки до создания центра – 45 минут, после создания – 5 минут.

Таблица 3.4

Текущие затраты менеджера на обработку ипотечных кредитных заявок в «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк»

Наименование показателя	Формула расчета	Расчет	
		До создания	После создания
1	2	3	4
Временные затраты	$T_{\text{мес}} = \frac{T_{\text{час}}}{\text{Чрд} * \text{Чрч}}$	$T = 7,5 \times 22 / 8 = 20,6$ дней	$T = 0,56 \times 22 / 8 = 1,54$ дней
Затраты на оплату труда	$ЗП_1 = O_c \times T_{\text{мес}}$ Где O_c – оклад менеджера (25 500 руб.)	$ЗП_1 = 25\,500 / 22 \times 20,6 = 23\,877$ руб	$ЗП_2 = 25\,500 / 22 \times 1,54 = 1784$ руб.
Затраты на отчисления в фонды	$Зф = ЗП_1 \times 30\%$	$23877 \times 0,30 = 7163,10$ руб.	$1784 \times 0,30 = 535,2$ руб.
Общая сумма затрат	$C1 = ЗП_1 + Зф$	$C1 = 23\,877 + 7163,10 = 31\,040,1$ руб	$C2 = 1784 + 535,2 = 2319,2$ руб.

Источник: [составлено автором]

Сопоставив величину затрат до и после создания центра IPS получим размер ожидаемой месячной экономии:

$$\Delta = 31\,040,1 - 2319,2 = 28\,720,9 \text{ руб.}$$

Более того, у менеджеров по работе с клиентами высвобождается время, которое они могли бы тратить на холодные звонки для продажи ипотечных кредитных продуктов Банков.

Далее рассчитаем показатели для оценки эффективности инвестиционного проекта. Чистый дисконтированный доход (NPV) предлагаемого мероприятия (при разовой инвестиции) рассчитывается по формуле:

$$NPV = \sum_1^n \frac{Pk}{(1+i)^n} - IC \quad (8)$$

где P_1, P_2, \dots, P_n – годовые денежные поступления в течении n -лет;

IC – стартовые инвестиции;

i – ставка дисконтирования.

Стартовые инвестиции включают в себя затраты на оборудование доп. офиса, которые были рассчитаны ранее и равны 1274 тыс. руб.

Средний процентный доход в месяц по одному ипотечному кредиту рассчитывается как произведение средней суммы кредита по двум банкам («ДельтаКредит», «Запсибкомбанк») на процентную ставку и на срок кредита и составляет 108 333,3 руб. (1 000 000 руб. * 0,13 * 1/12 мес.).

Процентный доход в месяц до внедрения IPS по всем заключённым договорам составляет 758 333,1 руб. (7 заявок * 108 333,3 руб.). После внедрения процентный доход в месяц составит 1 083 333 руб. (10 заключений * 108 333,3 руб.).

Доход от внедрения определяется как разница между доходом до и после внедрения, то есть 324 999,9 руб. (1 083 333 – 758 333,1). Годовой доход соответственно будет равен 3 899 998,8 руб. (324 999,9 руб. * 12 мес.).

Проект по внедрению рассчитаем на 3 года, ставку дисконтирования примем равной ставке рефинансирования 8,25 %. Произведем расчет чистого дисконтированного дохода в табл. 3.4 при условии, что процентный доход будет одинаковым на протяжении всего периода реализации проекта.

Расчет чистого дисконтированного дохода проекта центра IPS

Показатель	Годы реализации проекта			
	0	1	2	3
1	2	3	4	5
Чистый денежный поток, руб.	-1 274 000	3 899 998,8	3 899 998,8	3 899 998,8
Коэффициент дисконтирования	1	0,9237	0,8533	0,7283
Дисконтированный денежный поток, руб.	-1 274 000	3 602 428	3 327 868	2 840 368
Кумулятивная сумма, руб.	-1 274 000	2 328 428	5 656 296	8 496 664

Источник: [составлено автором]

Таким образом, показатель $NPV > 0$, что характеризует рассматриваемый проект как прибыльный и целесообразный к реализации. Далее рассчитаем еще один показатель, характеризующий эффективность инвестиционного проекта - индекс рентабельности инвестиций (PI) по формуле:

$$PI = \sum_{k=1}^n \frac{Pk}{(1+i)^k} : IC, \quad (9)$$

Используя данные табл. 3.2, данный показатель рассчитывается следующим образом:

$$PI = 8\,496\,664 / 1\,274\,000 = 6,98$$

Так как значение данного показателя больше 1, то проект целесообразно принять. Данный показатель характеризует уровень доходов на единицу затрат. Чем больше значение данного показателя, тем выше отдача каждого рубля, инвестированного в данный проект. Дисконтированный срок окупаемости, то

есть ожидаемое число лет, в течение которого окупятся инвестиционные затраты (DPP), рассчитывается по формуле:

$$DPP = (n_{ок} - 1) - \frac{КСn_{ок-1}}{PVn_{ок}}, \quad (10)$$

где $n_{ок}$ – порядковый номер года, в котором проект окупится;

$КСn_{ок-1}$ – кумулятивная сумма в год, предшествующий году, в котором проект окупится;

$PVn_{ок}$ – текущая стоимость дохода в году, в котором окупится проект.

Согласно данным табл. 3.2 дисконтированный срок окупаемости составит:

$$DPP = (1-1) - (-1274\ 000) / 2\ 328\ 428 = 0,54 \text{ года}$$

Проект по созданию автоматизированного центра IPS окупится менее, чем за год.

Расчет внутренней нормы рентабельности (IRR) производится с помощью программы «Microsoft Excel» на основании чистого денежного потока и первоначальных инвестиций. Согласно этим расчетам, внутренняя норма рентабельности составит 63,78 %. Проверим правильность этого значения, рассчитав NPV для ставок дисконтирования 63 и 64% на основании табл. 3.6.

Таблица 3.6

Расчет внутренней нормы доходности

Порядковый номер года	Денежный поток	Расчет при $r = 63\%$		Расчет при $r = 64\%$	
		Кпр	PV	Кпр	PV
0	-1274 000	1	-1274 000	1	-1274 000
1	3 899 988	0,37	1 442 299,5	0,36	1 403 995
2	3 899 988	0,1369	5 33908	0,1332	519478
3	3 899 988	0,0506	1973339	0,0466	181739
NPV	-		899 546,3		831212

Источник: [составлено автором]

Подставив числовые значения в формулу, получим:

$$ARR = 63\% + \frac{899\,546,3 \text{ руб.}}{899\,546,3 \text{ руб.} - 831\,212 \text{ руб.}} (64\% - 63\%) = 63,13 \%$$

Произведенные расчеты подтверждают полученное значение внутренней нормы доходности с использованием программных средств. Таким образом, ожидаемая доходность проекта составит 63,13%, и, следовательно, максимально допустимый относительный уровень расходов, которые могут быть ассоциированы с данным проектом, не должен превышать этого значения.

Сведем рассчитанные показатели эффективности рассматриваемого проекта в таблице 3.6.

Таблица 3.6

Показатели эффективности проекта

Наименование показателя	Формула расчета	Расчет показателя	Значение
Чистый дисконтированный доход	$NPV = \sum_1^n \frac{Pk}{(1+i)^n} - IC$	$-1274000 + 3899988/(1+0,08)^1 + 3899988 / (1+0,08)^2 + 3899988 / (1+0,08)^3$	8 547 295
Индекс рентабельности инвестиций	$PI = \sum_1^n \frac{Pk}{(1+i)^n} : IC$	$PI = 8\,896\,664 / 1\,274\,000$	6,98
Дисконтированный срок окупаемости	$DPP = (n_{ок} - 1) - \frac{KCN_{ок-1}}{PVn_{ок}}$	$(1-1) - (-1274\,000) / 2\,328\,428$	0,54
Внутренняя норма доходности	$IRR = r_1 + \frac{f(r_1)}{f(r_1) - f(r_2)} (r_2 - r_1)$	$ARR = 63\% + \frac{899\,546,3 \text{ руб.}}{899\,546,3 \text{ руб.} - 831\,212 \text{ руб.}} (64\% - 63\%)$	63,13

Источник: [составлено автором]

На основании произведенных расчетов экономической эффективности предлагаемого мероприятия по совершенствованию системы ипотечного кредитования в «ДельтаКредит», «Запсибкомбанк», данный проект удовлетворяет критериям оценки эффективности инвестиционных проектов, поэтому его внедрение является целесообразным для банков.

Таким образом, проведенное исследование позволяет сформулировать вывод о необходимости реализации предложенных мероприятий, необходимых для развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

1. Внедрение новой ипотечной программы «Ипотека - Жилищный шаг» с учетом нового механизма жилищного кредитования населения в РФ.

2. Внесение изменений в процесс ипотечного кредитования: снижение комиссии за рассмотрение заявления – анкеты, введение «льготного месяца», увеличения срока кредитования (разные банки могут предлагать свои сроки).

3. Внедрение процедуры оценки эффективности и целесообразности получения ипотечного кредита для заемщика.

Неоднородность социально – экономического факторов, присущих Российской Федерации оказывает значительное влияние на стратегию и тактику институциональных преобразований, реализуемых через имеющиеся программы ипотечного жилищного кредитования. Внедрение предлагаемых мероприятий, изменив несколько условий ипотечного жилищного кредитования (первоначальный взнос или увеличение срока кредитования), позволит привлечь поток денежных средств потенциальных вкладчиков – респондентов предложенной программы с невысокими доходами, тем самым увеличить клиентскую базу и оборот свободных денежных средств.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование является главным инструментом по стимулированию экономического развития и увеличению поступлений инвестиций в экономику России, способствуя объединению рынка недвижимости и ряда финансовых услуг. Ипотечное жилищное кредитование – самый актуальный вид долгосрочного кредитования, приоритетное направление современной жилищной политики. Основными факторами, характеризующими развитие и укрепление рынка ИЖК, являются:

- состояние банковского сектора;
- наличие долгосрочных пассивов (вкладов частных вкладчиков);
- макроэкономические условия;
- уровень инфляции;
- платежеспособность населения.

Годовая инфляция в Российской Федерации в январе 2018 года снизилась до 2,2% (в декабре 2017 года – 2,5%), показав рекордно низкий уровень в истории страны. Ожидается увеличение темпа прироста потребительских цен к концу 2018 года (+ 4%). В этих условиях Банк России планирует постепенный переход от умеренно жесткой к нейтральной денежно – кредитной политики.

К концу III квартала 2018 г. объем ипотечных жилищных кредитов, в количественном выражении, достиг 920 тысяч на общую сумму 1,8 трлн. рублей. По данным Банка России, 2018 год отмечается очередным рекордом по выдаче ИЖК, вдвое превысив уровень 2017 г. на 65% (в денежном эквиваленте) и 51% (в количественном).

Ключевые факторы, способствующие улучшению качества ипотечного портфеля на балансах банков, являются:

- повышение коэффициента резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%);
- снижение ключевой ставки до 7,5%.

Так же отмечается снижение средней процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам до 9,85% (- 1,99 п.п.):

- на первичном рынке – 9,61% (-1,75 п.п.);
- на вторичном рынке – 9,97% (-2,19 п.п).

В III квартале 2018 года в РФ отмечается рост зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (334 353 шт.). Это на 8,7% больше по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Но с увеличением заключенных ДДУ возрастает и объем задолженности – 1,03 трлн. рублей (+22% к аналогичному показателю 2017 года). В целом доля просроченной задолженности по ИЖК свыше 90 дней снизилась до 2,19%, тогда как годом ранее составляла 2,68%.

В современных экономических условиях российская система ипотечного жилищного кредитования не совершенна, как с точки зрения недостатка доступных социальных ипотечных программ, так и в уровне денежных доходов различных слоёв населения. Необходимо развитие и формирование комплексных механизмов ИЖК с учетом расширения кредитных взаимоотношений с населением.

Конъюнктура рынка ипотечного жилищного кредитования относительно, высока, большая часть рынка принадлежит ПАО «Сбербанк России», так к июню 2018 года в годовом выражении составила 50%.

По объему ипотечного портфеля иностранный банк АО «КБ ДельтаКредит» занимает 6 позицию в рейтинговой таблице. Снижение рыночной доли обусловлено во многом менее интенсивным снижением процентных ставок по ипотечным кредитам в отчетный период. ПАО «Запсибкомбанк» остается лидирующим региональным банком для Тюменской области.

На сегодняшний день банки предлагают множество программ ипотечного кредитования. Ассортимент ипотечных программ сегодня очень большой, и их условия очень различны. Реализация доступных ипотечных программ , рассчитанных не только на получение максимальной выгоды и на сегмент

потребителей с доходом выше среднего, но и для заемщиков, доход которых зачастую не позволяет воспользоваться ипотекой.

В ходе написания магистерской диссертации были выявлены и проанализированы факторы, оказывающие влияние на рынок ипотечного жилищного кредитования, проведен анализ динамики основных показателей и предложен ряд усовершенствований для повышения конкуренции на рынке ИЖК благодаря лояльным и выгодным условиям, как для банков, так и для заемщиков.

Ипотечная программа «На шаг ближе к мечте» позволит в разы уменьшить размеры ежемесячных платежей, благодаря минимальным процентам при покупке жилья, а гибкие сроки и условия расчёта за жильё, делают программу привлекательнее и доступнее для большего круга заемщиков.

Так же для АО «КБ ДельтаКредит» и «Запсибкомбанк» предложена к внедрению автоматизированная система центр IPS. Благодаря реализации данного направления, рассматриваемые банки смогут изменить подход к процессу ипотечного кредитования, усовершенствовать свои IT – технологии, сделать обслуживание более прозрачным и коммуникабельным, тем самым заинтересованность клиентов банков будет возрастать, что приведет к увеличению охвата клиентской базы и партнеров. Произведенный расчет экономической эффективности удовлетворяет критериям оценки эффективности инвестиционных проектов, поэтому его внедрение является целесообразным для банков.

В заключении следует отметить, что в современной экономике ипотечное кредитование выполняет следующие социальные и экономические функции:

- вовлечение в экономический оборот временно свободных средств заемщиков, а также их будущих доходов;
- решение жилищных вопросов населения;
- решение проблемы несоответствие высокой стоимости недвижимости и уровнем доходов большей части населения;

– способствование укреплению финансово – кредитной системы страны посредством привлечения частных сбережений и их защиты от инфляционного фактора.

Анализ реализации программ ипотечного жилищного кредитования в масштабе Российской Федерации целесообразно проводить, основываясь не только на отдельных показателях, но и на факторах, присущих рынку ипотечного жилищного кредитования. Проведенное исследование показало возможность и целесообразность применения предлагаемых мероприятий (рекомендаций) в области ипотечного жилищного кредитования.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексеева, Д.А. Банковское право: учебное пособие / Д.А. Алексеева, С.В. Пыхтина, Е.Г. Хоменко. – М.: Юрист, 2014. – 278 с.
2. Андреева, Ю.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Ю.А. Андреева. – Экономика и социум. – 2014. – № 2 – 1. – 246 – 249с.
3. Афолина, А.В. Все об ипотеке. Получение и возврат кредита / А.В. Афолина. – М.: Омега – Л, 2014. – 295с.
4. Багаев, А.Н. Ипотечное кредитование в вопросах и ответах / А.Н. Багаев. – М.: Феникс, 2015. – 144с.
5. Бирюкова, К.Ю. Современные проблемы и тенденции развития ипотечного рынка: сборник студенческого круглого стола / Ю.К. Бирюков. – Тамбов, 2015. – С. – 11 – 17.
6. Бугрова, В.Н. Исследование правовых основ приобретения жилья в ипотеку [Электронный ресурс] / В. Н. Бугрова, А. А. Малыгина // Сервис в России и за рубежом. – 2015. – № 1. – С. – 85 – 94. Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/issledovanie-pravovyh-osnov-priobreteniya-zhilya-v-ipoteku> (дата обращения: 29.11.2017).
7. Власов, А.В. Специфика рефинансирования ипотечных кредитов в России и концептуальные подходы к ним / А.В. Власов, Л.А. Мишина // Путеводитель предпринимателя. – 2015. – № 25. – С. 167-173.
8. Вовченко, Н.Г. Применение моделей ипотечного кредитования и схем рефинансирования в России / Н. Г. Вовченко // Финансовые исследования. – 2014. – № 1. – С. 28 – 35.
9. Горбунова, И.В. Регулирование социальной ипотеки в Российской Федерации / И.В. Горбунова, А.А. Кузнецова, Е.В. Новопашина. – 2014. – № 2. – С. 23-25.

10. Гордеев, А.Ю. К вопросу о правовом регулировании ипотечного кредитования в Российской Федерации / А.Ю. Гордеев, О.Н. Гордеева // Наука и современность. – 2014. – № 33. – С. 235 – 243.

11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51 – ФЗ (ред. от 2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142 (дата обращения: 06.02.2017).

12. Долматович, И.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Деньги и кредит. – 2017. – № 3. – С. 33–37.

13. Гайдин, Д.Ю. Совершенствование системы жилищного обеспечения военнослужащих / Д.Ю. Гайдин // Право в Вооруженных Силах. — 2015. — № 7. — С. 69-73.

14. Давыденко, В.А. Институциональные ловушки в сфере ипотеки и жилья в кризисной российской экономике [Электронный ресурс] / В.А. Давыденко, Е.П. Данилова, С.В. Данилов // Вестник Тюменского гос. ун-та. Соц. – экон. и прав. исслед. – 2016. — Т. 2. – № 1. — С. 72 – 88. Режим доступа: https://vestnik.utmn.ru/upload/iblock/1f4/072_088.pdf (дата обращения 18.06.17).

15. Деньги. Кредит. Банки: учеб. пособие / ред. проф. Г.И. Кравцовой. – Минск: БГЭУ, 2015. – 527с.

16. Дорофеева, М.С. Изучение условий предоставления ипотеки молодым семьям / М.С. Дорофеева // Современное общество: проблемы, идеи, инновации. – 2014. – Т. 2. – № 3. – С. 101-103.

17. Евтушенко, Д.В. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств в процессе долевого строительства: сб. ст. / Д.В. Евтушенко, Е.Ю. Черепова. – Краснодар: МЦСРНиО «ЮРИМ», 2014. – Т. 2. – 98 – 108 с.

18. Ермилова, М.И. Банковская ипотека как источник финансирования российского жилищного рынка / М.И. Ермилова // Деньги и кредит. – 2017. – № 4. – С. 40–43.

19. Жилищный Кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (в ред. 2018). – [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.10.2018).
20. Жуков, Е.Ф. Ценные бумаги и фондовые рынки: учеб. пособ. / Е.Ф. Жуков. – М.: Банки и биржи: ЮНИТИ, 2015. – 43 с.
21. Забродина, И.А. История развития ипотеки в зарубежных странах и дореволюционной России / И.А. Забродина // Нотариус. – 2016. – № 5. – С. 38.
22. Зацепин, В.М. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России / В.М. Зацепин // Вестник магистратуры. – 2015. – № 5–3. – С. 14–16.
23. Иванкина, Е.В. Проблемы ипотеки в России / Е.В. Иванкина // Общество и экономика. – 2016. – №1. – С.78-82.
24. Ивановская, А.В. Сегодня – самое удачное время для ипотеки / А.В. Ивановская. – 2014. – № 39. – С. 14.
25. Ивашина, В.В. Ипотечное кредитование в России / В.В. Ивашина. – М.: ИВЦ «Маркетинг». – 2014. – 318 с.
26. Информационный портал «Банки.ру» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.banki.ru/> (дата обращения: 05.06.2017).
27. Ионов, А.С. Тенденции ипотечного кредитования (на примере ПАО «Сбербанк России») / А.С. Ионов // Сборник научных трудов по материалам XXXIX Международной научно-практической студенческой конференции «НИРС – первая ступень в науку». Часть II. – Ярославль: Изд-во ФГБОУ ВО Ярославская ГСХА. – 2016. – 287 с.
28. Ипотека в Сбербанке: процентная ставка на 2017 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://kreditipo.ru/ipoteka-v-sberbanke-procentnaya-stavka-na-2017-god/#> (дата обращения: 03.09.2018).
29. Ипотечный калькулятор. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.vbr.ru/banki/ipoteka/calculator> (дата обращения 15.11.2018).
30. Калиновский, И.П. Горизонты ипотеки. [Электронный ресурс] / И.П. Калиновский. – М.: Вопр. местного самоупр. — 2015. — № 1. — С. 148 –

149. – Режим доступа: <http://expert.ru/2014/11/17/gorizontyi-ipoteki> (дата обращения: 28.07.2018).

31. Карташов, Б.А. Региональные проблемы ипотечного бизнеса в России. [Электронный ресурс] / Б.А. Карташов, Н.Ю. Шадрина. – фонд. исслед. – 2016. – № 11 – 4. – С. 808 – 811. – Режим доступа: <https://fundamental-research.ru/pdf/2016/11-4/41260.pdf> (дата обращения: 03.05.2018).

32. Каспов, Д.Л. Проблемы ипотечного кредитования в России / Д.Л. Каспов // Экономика и жизнь. – 2015. – № 6. – 25-27 с.

33. Киселев, А.А. Оформление ипотеки в коммерческих банках / А.А. Киселев // Бюллетень нотариальной практики. – 2017. – № 2. – 27 – 29 с.

34. Козырева, А.В. Анализ системы ипотечного кредитования на примере «Сбербанк России» [Электронный ресурс] / А.В. Козырева // Евразийский Научный Журнал. – 2017. – № 4. Режим доступа: <http://journalpro.ru/articles/analiz-sistemy-ipotechnogo-kreditovaniya-na-primere-quot-sberbank-rossii-quot/> (дата обращения: 12.11.2018).

35. Конституция Российской Федерации. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 17.03.2017).

36. Королева, А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России / А.М. Королева / Вопросы управления. – 2015. – № 2. – С. 116 – 121.

37. Коростелева, Т.С. Проблемы и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования в России. [Электронный ресурс] / Т.С. Коростелева // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2017. – № 11. – С. 32 – 39. Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-razvitiya-sistemy-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-ros>. (дата обращения 28.03.2017).

38. Коростелева, Т.С. Региональная ипотека: вектор развития / Т.С. Коростелева // Регион. эконом.: теория и практика. – 2014. – № 42. – С. 45 – 60.

39. Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование в России. / П.Н. Кострикин. – М.: МАКС Пресс, 2016. – 212 с.

40. Кузьмин, Е.В. Направления и перспективы развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования / Е.В. Кузьмин, А.А. Янин // Деньги и кредит. – 2017. – № 3. – С. 38 – 45.

41. Кузьмина, М.И. Банковское ипотечное жилищное кредитование: оценка состояния и перспектива развития на примере Сбербанка России / М.И. Кузьмина // Молодой ученый. – 2017. – № 1 – 210 с.

42. Кузьмина, М.И. Банковское ипотечное жилищное кредитование: оценка состояния и перспектива развития на примере Сбербанка России [Электронный ресурс] / М.И. Кузьмина // Молодой ученый. — 2017. — №1. — С. 209 – 212. Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/135/37838/> (дата обращения: 06.10.2018).

43. Логинов, М.П. Теория и методология ипотечного кредитования / М.П. Логинов. – Екатеринбург: Изд-во УрГУ. – 2015. – 226 с.

44. Маркова, О.М. Состояние и оценка рынка ипотечного жилищного кредитования в России / О.М. Маркова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2015. – № 3 – 1. – С.210 – 214.

45. Минкова, М.И. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России/ М.И. Минкова// Банковское дело. – 2017. – №8. – 18–21с.

46. Мишина, М.Ю. Инновации на рынке ипотеки. [Электронный ресурс] /М.Ю. Мишина / Молодой ученый. — 2015. — №24. — С. 505-508. Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/104/24174/> (дата обращения: 12.07.2018).

47. Моисеев, А.К. Прогноз развития ипотечного кредитования в России с учетом социально-экономических факторов / А.К. Моисеев, М.В. Черковец // Проблемы прогнозирования. – 2014. – № 5. – С. 112 – 118.

48. Мотовилов, О.В. Банковское дело: учебник/ О.В. Мотовилов, С.А. Белозеров. – Москва: Проспект, 2014. – 408 с.

49. Назарчук, И.П. Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски / И.П. Назарчук // Гуманитарные, социально – экономические и общественные науки. – 2015. – Т. 1, № 11. – С. 64 – 68;
50. Неустроева, В.И. Текущее состояние ипотечного кредитования в Российской Федерации / В.И. Неустроева, Л.Е. Ушничкая // Экономика и социум. – 2014. – № 2 – 3. С. 681 – 687.
51. Однокоз, В.Г. Этапы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России / В.Г. Однокоз // Новый университет. Серия «Экономика и право». – 2015. – №1. – С.67 – 70.
52. Официальный сайт АО «КБ ДельтаКредит» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.deltacredit.ru> (дата обращения: 10.09.2018).
53. Официальный сайт ПАО «Запсибкомбанк» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.zapsibcombank.ru> (дата обращения: 06.09.2018).
54. Официальный сайт ПАО "Сбербанк" [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.sberbank.com/ru> (дата обращения: 01.09.2018).
55. Официальный сайт "Центральный Банк Российской Федерации" [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 22.08.2018).
56. Павлова, И.В. Ипотечное жилищное кредитование / И.В. Павлова. – М.: БДЦ-пресс. – 2014. – 272 с.
57. Петенева, Е.Н. Ипотечное кредитование в решении жилищной проблемы / Е.Н. Петенева // Новый взгляд. Международный научный вестник. – 2015. – №8. – С.211 – 229.
58. Печатникова, С.М. Особенности жилищного ипотечного кредитования в России / С.М. Печатникова // Экономика строительства. – 2016. – №6. – С. 20 – 32.
59. Попова, И.В. Финансы, денежное обращение и ипотека : учеб. пособие / И.В. Попова. – М.: ИНФРА – М, 2015. – 302 с.

60. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования. [Электронный ресурс]: отчет аналитического центра АИЖК. – № 2 – 2017. Режим доступа: <https://дом.рф> (дата обращения: 08.03.2018).
61. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование / И. А. Разумова. – СПб.: Питер. – 2016. – 482 с.
62. Россия в цифрах: Краткий статистический сборник. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 12.05.2018).
63. Сафина, Ф.Д. Менеджер по ипотечным операциям в кредитном учреждении / Ф.Д. Сафина. – М.: Флинта. – 2016. – 287 с.
64. Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395 – ФЗ "О банках и банковской деятельности" (ред. от 23.07.2017). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.08.2017).
65. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102 – ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 09.05.2017).
66. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 11.08.2018).
67. Фролочкина, И.Л. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы / И.Л. Фролочкина // Деньги и кредит. – 2016. – №8. – 9 с.
68. Фрумина, С.В. Формы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования / С.В. Фрумина. – М.: ЭлКниги, 2015. – 37 с.
69. Шадчина, В.А. Всей России жилищный пример / В.А. Шадчина // Волгоград. Правда. – 2014. – № 24. – С. 1 – 3.
70. Шипкова, О.Т. Жилищная ипотека: проблема выбора адекватной для России модели / О.Т. Шипкова, А.Г. Ивасенко, В.Н. Соколова // Эффективность инвестиций в новое строительство и реконструкцию: сб. докладов и сообщений к Международной научно – практической конференции. – Новосибирск, 2018. – №7. – С. 78 – 83.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Сравнительный анализ ипотечных программ: «Сбербанк», «КБ ДельтаКредит»,
«Запсибкомбанк»

	Сбербанк	ДельтаКредит	Запсибкомбанк
Ипотека на приобретение строящего жилья			
Проц. Ставка	От 7,5%	От 8,75%	От 9,5%
Срок	До 30 лет	До 25 лет	До 30 лет
Первоначальный взнос	От 15%	От 15%	От 10%
Сумма	От 300 000 руб.	От 300 000 руб.	От 50 000 руб.
Льготы	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Страхование жизни; ✓ Электронная регистрация; ✓ Скидка от застройщика; ✓ Зарплатная карта/ 2НДФЛ; ✓ 9,5% - военная ипотека. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ПВ от 50% (процентная ставка 8,75%); ✓ Страхование жизни; ✓ КИ; ✓ 6% - ипотека для семей в период: <ul style="list-style-type: none"> - первые 3 года с 1 янв. 2018г. по 31 дек. 2018г., при рождении второго ребенка; - первые 5 лет с 1 янв. 2018г. по 31 дек. 2022г., при рождении третьего ребенка; - первые 8 лет с 1 янв. 2018г. по 31 дек. 2022 г., при рождении второго и третьего ребенка. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Страхование жизни; ✓ ПВ; ✓ Максимальная сумма до 90% приобретаемого жилья.
Ипотека на готовое жилье			
Проц. ставка	От 9,2%	От 8,25%	От 9,5%
Срок	До 30 лет	До 25 лет	До 30 лет
Первоначальный взнос	от 15%	От 20%	От 10%
Сумма	От 300 000 руб.	От 300 000 руб.	От 50 000 руб.

Продолжение приложения 1

Льготы	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Скидка при покупке квартиры на ДомКлик; ✓ Зарплатная карта/ 2НДФЛ; ✓ Страхование жизни; ✓ Электронная регистрация; ✓ Молодая семья; ✓ 6% - ипотека с господдержкой для семей с детьми; ✓ 7,5% - при наличии материнского капитала; ✓ 9,5% - военная ипотека. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ПВ от 50% (процентная ставка 8,25%); ✓ Страхование жизни; ✓ КИ; ✓ При наличии материнского капитала пониженный ПВ или приветствуется ЧДП; ✓ 6% - ипотека для семей в период: <ul style="list-style-type: none"> - первые 3 года с 1 янв. 2018г. по 31 дек. 2018г., пр рождении второго ребенка; - первые 5 лет с 1 янв. 2018г. по 31 дек. 2022г., при рождении третьего ребенка; - первые 8 лет с 1 янв. 2018г. по 31 дек. 2022 г., при рождении второго и третьего ребенка. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Страхование жизни; ✓ ПВ; ✓ Максимальная сумма до 90% приобретаемого жилья; ✓ ✓ ✓ Возможность предоставления отсрочки начала выплат основного долга по кредиту на период до 3 лет (но не более срока окончания обучения в ВУЗе, ССУЗе).
Ипотека на приобретение земельного участка			
Проц. ставка	10,1%	От 10,25%	10,5%
Срок	До 30%	До 25 лет	До 30 лет
Первоначальный взнос	От 25%	От 40%	От 20%
Сумма	От 300 000 руб.	От 300 000 руб.	От 50 000 руб.
Льготы	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Зарплатная карта/ 2НДФЛ; ✓ Страхование жизни. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ПВ от 50% (процентная ставка 10,25%); ✓ Страхование жизни; ✓ КИ. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Страхование жизни; ✓ ПВ; ✓ Максимальная сумма до 80% приобретаемого жилья.
Рефинансирование ипотек			
Проц. ставка	От 9,9%	От 10,5%	От 9,5%
Срок	До 30 лет	До 25 лет	До 30 лет
Сумма	От 300 000 руб.	От 300 000 руб.	До 80%
Льготы	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Страхование жизни. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ПВ от 50% (процентная ставка 10,5%); ✓ Страхование жизни; ✓ КИ. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Страхование жизни; ✓ ПВ;

Источник: [составлено автором]

Сумма: 1 500 000 руб.

Срок: 10 лет

Процентная ставка: 8,35 %

Стоимость кредита: 718 159 руб.

Календарь выплат

№ платежа	Остаток задолженности, руб.	Начисленные %, руб.	Платеж в основной долг, руб.	Сумма платежа, руб.
1	1 500 000,00	10 637,67	7 840,06	18 477,73
2	1 492 159,94	10 582,07	7 895,66	18 477,73
3	1 484 264,28	9 507,42	8 970,31	18 477,73
4	1 475 293,97	10 462,46	8 015,27	18 477,73
5	1 467 278,70	10 069,95	8 407,78	18 477,73
6	1 458 870,92	10 345,99	8 131,74	18 477,73
7	1 450 739,18	9 956,44	8 521,29	18 477,73
8	1 442 217,88	10 227,89	8 249,84	18 477,73
9	1 433 968,04	10 169,30	8 308,35	18 477,73
10	1 425 659,70	9 784,32	8 693,41	18 477,73
11	1 416 966,29	10 048,81	8 428,92	18 477,73
12	1 408 537,37	9 666,81	8 810,92	18 477,73
13	1 399 726,45	9 926,55	8 551,18	18 477,73
14	1 391 175,27	9 865,91	8 611,82	18 477,73
15	1 382 563,44	9 172,27	9 305,47	18 477,73
16	1 373 257,98	9 738,84	8 738,89	18 477,73
17	1 364 519,09	9 364,71	9 113,02	18 477,73
18	1 355 406,07	9 612,24	8 865,49	18 477,73
19	1 346 540,58	9 241,33	9 236,41	18 477,73
20	1 337 304,17	9 483,87	8 993,87	18 477,73
21	1 328 310,30	9 420,09	9 057,65	18 477,73
22	1 319 252,66	9 054,05	9 423,68	18 477,73
23	1 309 828,97	9 289,02	9 188,71	18 477,73
24	1 300 640,26	8 926,31	9 551,42	18 477,73
25	1 291 088,84	9 156,12	9 321,61	18 477,73
26	1 281 767,22	9 090,01	9 387,72	18 477,73
27	1 272 379,50	8 150,20	10 327,53	18 477,73
28	1 262 051,97	8 950,20	9 527,54	18 477,73
29	1 252 524,43	8 596,09	9 881,64	18 477,73
30	1 242 642,79	8 812,55	9 665,18	18 477,73
31	1 232 977,61	8 461,94	10 015,79	18 477,73
32	1 222 961,82	8 672,98	9 804,76	18 477,73
33	1 213 157,06	8 603,44	9 874,29	18 477,73
34	1 203 282,77	8 258,15	10 219,59	18 477,73
35	1 193 063,19	8 460,94	10 016,79	18 477,73
36	1 183 046,39	8 119,26	10 358,47	18 477,73

Продолжение приложения 2

37	1 172 687,93	8 316,45	10 161,29	18 477,73
38	1 162 526,64	8 244,38	10 233,35	18 477,73
39	1 152 293,29	7 380,99	11 096,74	18 477,73
40	1 141 196,55	8 093,12	10 384,62	18 477,73
41	1 130 811,93	7 760,78	10 716,96	18 477,73
42	1 120 094,97	7 943,47	10 534,27	18 477,73
43	1 109 560,71	7 614,93	10 862,80	18 477,73
44	1 098 697,90	7 791,72	10 686,01	18 477,73
45	1 088 011,90	7 715,94	10 761,79	18 477,73
46	1 077 250,10	7 393,18	11 084,55	18 477,73
47	1 066 165,55	7 561,01	10 916,72	18 477,73
48	1 055 248,83	7 242,19	11 235,55	18 477,73
49	1 044 013,29	7 403,91	11 073,82	18 477,73
50	1 032 939,47	7 325,38	11 152,35	18 477,73
51	1 021 787,11	6 545,04	11 932,70	18 477,73
52	1 009 854,42	7 161,67	11 316,07	18 477,73
53	998 538,35	6 852,98	11 624,75	18 477,73
54	986 913,60	6 998,97	11 478,76	18 477,73
55	975 434,84	6 694,42	11 783,31	18 477,73
56	963 651,53	6 834,01	11 643,73	18 477,73
57	952 007,81	6 751,43	11 726,30	18 477,73
58	940 281,50	6 453,16	12 024,57	18 477,73
59	928 256,93	6 582,99	11 894,47	18 477,73
60	916 362,19	6 289,01	12 188,73	18 477,73
61	904 173,47	6 412,20	12 065,53	18 477,73
62	892 107,93	6 326,63	12 151,10	18 477,73
62	879 956,83	5 867,81	12 609,92	18 477,73
63	867 316,95	6 150,82	12 326,91	18 477,73
64	854 990,04	5 867,81	12 609,92	18 477,73
65	842 380,11	5 973,98	12 503,76	18 477,73
66	829 876,36	6 695,45	12 782,28	18 477,73
67	817 094,08	5 794,65	12 683,08	18 477,73
68	804 410,99	5 704,71	12 773,03	18 477,73
69	791 637,97	5 433,02	13 044,71	18 477,73
70	778 596,26	5 521,61	12 856,12	18 477,73
71	765 637,14	5 254,58	13 223,16	18 477,73
72	752 413,98	5 335,96	13 141,78	18 477,73
73	739 272,20	5 242,76	13 234,98	18 477,73
74	726 037,23	4 650,62	13 827,12	18 477,73
75	712 210,11	5 050,84	13 426,90	18 477,73
76	698 783,21	4 795,76	13 681,97	18 477,73
77	685 101,24	4 858,59	13 619,15	18 477,73
78	671 482,09	4 608,39	13 869,34	18 477,73
79	657 612,75	4 663,65	13 814,09	18 477,73
80	643 798,66	4 565,68	13 912,05	18 477,73
81	629 886,61	4 322,92	14 154,81	18 477,73
82	615 731,80	4 366,63	14 111,10	18 477,73
83	601 620,70	4 128,93	14 348,80	18 477,73

Продолжение приложения 2

84	587 271,90	4 164,80	14 312,93	18 477,73
85	572 958,97	4 063,30	14 414,43	18 477,73
86	558 544,53	3 577,75	14 899,99	18 477,73
87	543 644,54	3 855,41	14 622,33	18 477,73
88	529 022,22	3 630,69	14 847,05	18 477,73
89	514 175,17	3 346,42	14 831,32	18 477,73
90	499 343,86	3 427,00	15 050,73	18 477,73
91	484 293,13	3 434,50	15 043,23	18 477,73
92	469 249,89	3 327,82	15 149,92	18 477,73
93	454 099,98	3 116,49	15 361,24	18 477,73
94	438 738,74	3 111,44	15 366,29	18 477,73
95	423 372,44	2 905,61	15 572,12	18 477,73
96	407 800,32	2 892,03	15 585,70	18 477,73
97	392 214,62	2 781,50	15 696,23	18 477,73
98	376 518,39	2 411,78	16 065,95	18 477,73
99	360 452,43	2 556,25	15 921,48	18 477,73
100	344 530,95	2 364,52	16 113,21	18 477,73
101	328 417,74	2 329,07	16 148,67	18 477,73
102	312 269,07	2 143,11	16 334,63	18 477,73
103	295 934,44	2 098,70	16 379,03	18 477,73
104	279 555,41	1 982,55	16 495,19	18 477,73
105	263 060,23	1 805,39	16 672,35	18 477,73
106	246 387,88	1 747,33	16 730,40	18 477,73
107	229 657,47	1 576,14	16 901,59	18 477,73
108	212 755,88	1 508,82	16 968,92	18 477,73
109	195 786,97	1 388,48	17 089,26	18 477,73
110	178 697,71	1 185,52	17 292,21	18 477,73
111	161 405,50	1 144,65	17 333,08	18 477,73
112	144 072,42	988,77	17 488,96	18 477,73
113	126 583,46	897,70	17 580,03	18 477,73
114	109 003,43	748,09	17 729,64	18 477,73
115	91 273,79	647,29	17 830,44	18 477,73
116	73 443,35	520,84	17 956,89	18 477,73
117	55 486,46	380,80	18 096,93	18 477,73
118	37 389,53	265,16	18 212,57	18 477,73
119	19 176,96	131,61	19 176,96	19 308,57
Итого:		718 158,83		2 218 158,83

Источник: [составлено автором]