

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

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой

канд. экон. наук

 К.А. Баннова

«13» сентября 2018г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(магистерская диссертация)

**БАНКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ОЦЕНКА
СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнил(а) работу
Студент(ка) 3 курса заочной
формы обучения



Бусловская
Виктория
Алексеевна

Научный руководитель
канд. экон. наук, доцент



Юманова
Наталья
Николаевна

Рецензент
Заместитель директора УВА
по Западно-Сибирскому банку
ПАО Сбербанк
канд. экон. наук



Яковлева
Татьяна
Николаевна

г. Тюмень, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	7
1.1. Понятие, сущность банковского ипотечного жилищного кредита	7
1.2. Банки в системе ипотечного жилищного кредитования: схемы участия, кредитные продукты.....	15
1.3. Риски банковского ипотечного жилищного кредитования.....	23
ГЛАВА 2. ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	27
2.1. Обзор продуктов банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ	27
2.2. Анализ операций банковского ипотечного жилищного кредитования	37
2.3. Анализ операций банковского ипотечного жилищного кредитования ПАО Сбербанк	44
ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	48
3.1. Проблемы банковского ипотечного жилищного кредитования	48
3.2. Направления развития банковского ипотечного жилищного кредитования	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	64
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	68
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77

ВВЕДЕНИЕ

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования играет важную роль в современной рыночной экономике, так как по своей экономической природе ипотека является самым надежным способом обеспечения исполнения обязательств, поэтому данная тема является актуальной.

Российский рынок ипотечного кредитования за последние пять лет динамично развивался. Система ипотечного жилищного кредитования оказывает помощь в решении социальной задачи обеспечения населения жильем и представляет собой рыночный инструмент, который позволяет решать вопросы роста экономики и увеличения бюджетных доходов. Рост жилищного строительства может привести к увеличению налогооблагаемой базы, стимулировать производство. Все отрасли экономики связаны между собой и укрепление строительной отрасли повлечет развитие других смежных отраслей. Как показывает практика, программы ипотечного кредитования мобилизуют значительные средства населения, что позволит вовлечь в рыночный оборот большой объем дополнительных средств. Необходимость теоретического осмысления места и роли банковского ипотечного жилищного кредитования на современном этапе в системе банковской деятельности, систематизации полученного опыта реформирования института ипотеки, а также практическое значение методологического и теоретического обеспечения системного совершенствования банковского ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации определили цели и задачи диссертационного исследования.

Цель исследования – на основе анализа дать оценку состояния и выявить перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ.

Для достижения намеченной цели требуется решить следующие задачи:

- изучить понятие, сущность и виды банковского ипотечного

жилищного кредитования;

- рассмотреть схемы участия, модели банковского ипотечного жилищного кредитования

- провести обзор продуктов банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ;

- проанализировать операции ипотечного жилищного кредитования по 30 крупнейшим банкам и ПАО «Сбербанк России»;

- выявить основные проблемы совершенствования банковского ипотечного жилищного кредитования;

- определить направления развития банковского ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования является рынок банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ за 2016-2018 гг.

Предметом исследования являются экономические отношения, складывающиеся в процессе функционирования рынка банковского ипотечного жилищного кредитования.

Элементы научной новизны, определенные автором в ходе исследования, заключается в следующем:

- установлено, что условия банковского ипотечного жилищного кредитования являются наиболее лояльными по отношению к заемщику в текущем периоде (2018 год), чем за последние 3 года, что отражают показатели динамики рынка и рассчитанный автором коэффициент переплаты по банковским ипотечным жилищным кредитам;

- предоставление банковских ипотечных жилищных кредитов носит сезонный характер. Наибольший объем выдачи приходится на октябрь - ноябрь каждого года, что подтверждает анализ сезонных колебаний объема предоставленных ипотечных кредитов по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.;

- выявлено, что наиболее выгодные условия кредитования имеют БИЖК с социальной составляющей (для многодетных семей), такие

программы реализуются через банки с государственной поддержкой. Таким образом, эти банки выступают проводниками государственной политики в отношении многодетных семей;

- обратная ипотека и реструктуризация определены как наиболее перспективные инструменты, которые могут снизить проблемную задолженность по ипотечным жилищным кредитам в текущей банковской практике.

Теоретическая и практическая значимость работы состоит в расширении научных представлений, затрагивающих теоретические основы рынка ипотеки. Проведенные в данной работе исследования могут послужить теоретико-методологической базой для дальнейшего изучения рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ и послужить практическим руководством для банков в части совершенствования ипотечных программных продуктов.

Информационной базой исследования послужили работы исследователей природы и сущности банковского ипотечного жилищного кредитования: А.Ю. Аджиева, Е.Ф. Жуков, В.Л. Киреев, Т.М. Костерина, О.И. Лаврушин, О.Е. Мальцева, М.В.Мазаева, С.В. Батырева, Ю.Б. Зеленский, А.Ю. Симановский и др.

Методология и методы исследования – в работе применялись общенаучные методы научного познания, в том числе: обобщение, дедукция, количественный и качественный анализ данных; анализ динамики и структуры показателей рынка ипотечного жилищного кредитования.

ГЛАВА 1. ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Понятие, сущность банковского ипотечного жилищного кредита

В настоящее время в финансовой системе страны происходят модернизация и расширение направлений развития. К положительным последствиям экономического развития в начале XXI века можно отнести значительный рост емкости рынка недвижимости и распространение ипотечного кредитования. Большое число операций на этом рынке осуществляется с помощью ипотечных кредитов, что стало одним из эффективных финансовых инструментов развития всей банковской системы.

Ипотечное жилищное кредитование - это кредитование населения под залог недвижимости, т. е. кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств. При кредитовании под залог недвижимости, как правило, банк принимает в залог кредитуемые объекты недвижимости [68]. Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и применяемым государствами в реализации социально-экономической политики страны. Создание эффективной системы, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополии рынке за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных кредитов – это главная цель развития отечественного жилищного рынка, а одновременно и оживления экономики страны в целом [64, с.269].

Развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности в результате повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активизации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

В.А. Горемыкин отмечает, что «ипотечное жилищное кредитование – процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости» [34, с.28]

Л.М.Борщ, А. Тюлин считают, что «жилищное ипотечное кредитование – долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово–кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы» [25, с.123]

В таблице 1.1 с представлены различные подходы (теоретический, банковский, институциональный) к определению понятия «ипотечное жилищное кредитование».

Таблица 1.1

**Основные подходы к определению экономической сущности
ипотечного жилищного кредитования**

Подход к определению сущности	Определение
Общетеоретический подход, который основан на теории финансов	Система экономических отношений в области предоставления кредита под залог движимого и недвижимого имущества.
Банковский подход, который основан на принятых нормах ведения ипотечного кредитования (В.И. Колесникова,, Г.Г. Коробова)) [15;16]	Процесс приобретения или строительства недвижимости в долгосрочном периоде
Институциональный подход, который основан на теории в области исследования процедуры обременения прав собственности	Экономико–юридический инструмент, который позволяет переданное в залог недвижимое имущество превращать в надежное средство обеспечения возврата заемщиком полученных кредитов

Источник: составлено автором по [68]

Ипотечное жилищное кредитование обладает рядом отличительных особенностей [34, с.66]:

– данные кредиты носят исключительно целевой характер и могут быть предоставлены физическим лицам только для приобретения жилья либо для строительства индивидуального жилья;

– в качестве обеспечения по данному кредиту в большей части выступает жилье, которое приобретается за счет средств кредита, либо залог земельного участка (при строительстве индивидуального жилого дома). При этом на весь срок кредита данная недвижимость находится в залоге, и в случае финансовой несостоятельности заемщика кредитор имеет право покрыть свои потери за счет взыскания предмета залога;

– период погашения данного кредита (кредитный период) носит долгосрочный характер – в пределах 10–30 лет и более;

– как правило, в течение кредитного периода заемщик должен выплачивать кредитору не только сами проценты и сумма основного долга.

Сущность ипотечного жилищного кредитования основывается на обеспеченности ее залога – ипотеки. А.В. Пестов определяет ипотеку как своеобразную форму залога, в соответствии с которой заемщик обладает правом владения и правом собственности на закладываемый объект [64, с.270]. По мнению Н.Н. Мартыненко, О.М. Маркова, О.С. Рудакова, Н.В. Сергеева ипотека является сдачей в залог недвижимого имущества, включая землю для получения ссуды в денежной форме, т.е. ипотечного кредита или кредита под закладную [59, с.177]. По мнению А.М. Тавасиева, ипотека представляет собой определенный способ обеспечения недвижимым имуществом обязательства, в соответствии, с условиями которого залогодержатель при неисполнении залогодателем своих обязательств имеет право удовлетворять свои требования за счет заложенного имущества [14, с.183].

Согласно ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека представляет собой обеспечение земельными участками, предприятиями, зданиями, сооружениями и иным недвижимым имуществом обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства [4]. Исходя из представленных понятий ипотеки в различных источниках, на наш взгляд, наиболее полное определение ипотеки будет следующим: «Ипотека является одной из форм имущественного обеспечения обязательства должника - это

залог недвижимого имущества и при неисполнении обязательства залогодателем залогодержатель вправе получить удовлетворение за счет недвижимости, которая была заложена.

Под системой ипотечного жилищного кредитования целесообразнее понимать совокупность финансовых институтов, функционирующих в стране (банков, ипотечных и страховых компаний, оценочных компаний, ДОМ.РУ и т.п.), в сферу деятельности которых, входит ипотека, первичный и вторичный рынки недвижимости, государство, а также правила, нормы, стандарты, регулирующие ипотечное кредитование.

Обладая большими возможностями инвестиций, ипотечный кредит в рамках ипотечного жилищного кредитования влияет на рост воспроизводственных процессов и формирование финансовых ресурсов государства и экономических субъектов [38, с.35]. Важно отметить, что именно ипотека является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирования рынка недвижимости и рынка ценных бумаг, как в России, так и в мире.

Система ипотечного жилищного кредитования занимает особое место в экономике государства. Из опыта развитых стран следует, что ипотека в большинстве развитых стран имеет большое влияние на экономическую ситуацию в стране, так как оказывает действенную помощь неимущим слоям населения в приобретении недвижимости. Кроме того, система ипотечного кредитования представляет собой сложный механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем [34, с. 164].

Ипотечное жилищное кредитование в качестве блока финансово–экономических отношений можно рассматривать с двух сторон. Прежде всего, с точки зрения базовой подсистемы или существенного элемента в залоговой политике, с другой стороны ипотека представляет собой частный элемент, обслуживающий дополнительно и другие сделки. Рассматривая роль ипотечного кредита, необходимо отметить, что он влияет на воспроизводственные процессы и формирование финансовых ресурсов не

только хозяйственных субъектов, населения, но и государства в целом, поэтому ипотечное жилищное кредитование воспринимают как систему взаимоотношений между субъектами и объектами ипотечного процесса, которые взаимодействуют на основе общей организационно–экономической подсистемы [68].

Использование ипотечного жилищного кредитования в целях не допущения разрывов в движении капитала представляется основным созидющим свойством кредита в экономике. При получении дополнительных временных средств дается возможность заемщику преодолеть трудности. Ипотечный кредит имеет способность решить противоречие между необходимостью приобретать недвижимость и отсутствию денежных средств. При этом данный процесс выгоден и кредитору, так как кредит является платным источником и увеличивает доход банка.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам. В зависимости от предмета залога ипотечные кредиты подразделяются на ипотечные кредиты под залог [73, с.202]:

- земельных участков;
- предприятий, а также здания, сооружения и иного недвижимого имущества, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилых домов, квартир и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дач, садовых домов;
- гаражей и других строений потребительского назначения;
- воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания;
- машино-мест.

В зависимости от целей кредитования ипотечные кредиты подразделяются на кредиты для [77, с.59]:

- приобретение готового жилья в многоквартирном доме;
- приобретение отдельного дома на одну или несколько семей в

качестве основного или дополнительного места жительства;

-приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли;

- приобретение земельного участка под застройку;

- приобретение промышленного комплекса юридическим лицом;

- приобретение машино –места;

- приобретение воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания.

Разделяют ипотечные кредиты также в зависимости от того, кто является кредитором [77, с.59]:

- ипотечные кредиты, выдаваемые банковскими учреждениями;

- ипотечные кредиты, выдаваемые небанковскими учреждениями.

Во всех случаях имеет место залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и т.п.) для получения денежных средств (ссуды, кредита). Имущественный залог (ипотека) представляет собой сложный в юридическом и экономическом аспекте инструмент, который обеспечивает развитие ипотечного кредитования.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса к недвижимости или недвижимым вещам относятся: «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [2]

Исходя из определения недвижимого имущества можно формулировать

следующее определение ипотечного жилищного кредитования: ипотечным жилищным кредитованием является кредит предоставляемый под залог: земельных участков; предприятий, а также здания, сооружения и иного недвижимого имущества, используемое в предпринимательской деятельности; жилых домов, квартир и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дач, садовых домов; гаражей и других строений потребительского назначения; воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания; машино-мест.

Как любая система ипотечное жилищное кредитование, обладает некоторыми характерными особенностями: функциями и принципами. Функции ипотечного жилищного кредитования представлены в приложении 1. Функции ипотечного жилищного кредитования можно сформулировать следующим образом (таблица 1.2).

Таблица 1.2

Классификация функций ипотечного жилищного кредитования

Функция	Характеристика
Функция стимулирования	Ведет к росту платежеспособного спроса на рынке недвижимости и других отраслях
Функция перераспределения капиталов	Наблюдается перелив сбережений населения в отрасли экономики, не только строительства, но и смежные с ним
Функция экономии издержек обращения	Растет скорость оборачиваемости капитала и данная тенденция приводит к экономии общих издержек обращения
Функция финансового левиреджа	заемные ресурсы генерируют и повышают доходность собственного капитала (инвестиции)
Мультипликативная функция	<ul style="list-style-type: none"> – мультипликации фиктивного капитала основываясь на обороте закладных и иных ценных бумаг с ипотечным залоговым покрытием; – ускорение темпа роста в производствах, связанных со строительством; – при выдаче кредитов, банк представляет собой источник ресурсов для другого банка, который выдает другой кредит этими средствами; – мультипликатор доходов; – мультипликатор налогов
Экономическая функция	убираются противоречия между потребительскими ожиданиями населения и их реальными доходами, увеличиваются темпы роста экономики
Инвестиционная функция	вкладываемые средства развивают строительную индустрию и связанные с ней отрасли

Источник: [54]

Обратим внимание на инвестиционную функцию, которая проявляется

двойко: с одной стороны, денежные средства инвестируются населением на долгосрочной основе, результатом чего выступает получение социальных благ, с другой стороны, ипотечный кредит обладает огромными инвестиционными возможностями, которые опосредуют развитие процессов воспроизводства и способствуют формированию финансовых ресурсов государства, а также отдельных субъектов хозяйствования.

Необходимо выделить, что ипотечное жилищное кредитование характеризуется высокой зависимостью от наличия достаточных объемов финансовых ресурсов долгосрочного характера. Поэтому уместно утверждать, что совокупность отношений по их формированию выступает ключевым элементом ипотечного кредита. При этом преобладающая роль отводится процессу рефинансирования ипотечных кредитов.

В силу вышесказанного можно выделить еще одну специфическую функцию ипотечного жилищного кредитования – рефинансирование. При этом ценные бумаги (облигации) обеспечены недвижимым имуществом, являются достаточно ликвидным инструментом, позволяющим получать постоянный и стабильный доход, поэтому ипотека является наиболее привлекательной для банков разновидностью обеспеченного кредита, поскольку в качестве предмета залога выступает недвижимое имущество [22, с.85].

Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает перечень объектов недвижимости, которые могут быть предметом ипотеки и предъявляет к недвижимому имуществу (жилому помещению) как к предмету залога существенное требование: «... по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4].

В данном контексте следует отметить, что собственность, рассматриваемая долгое время с позиции права, с развитием общественного

производства и финансовых отношений приобретает серьезную значимость в экономическом аспекте. Это в первую очередь касается ипотечного жилищного кредитования, в котором предмет залога может быть отчужден при неисполнении (ненадлежащем исполнении) условий кредитного договора заемщиком. Использование ипотеки обеспечивает надежность залоговых отношений в силу того, что она подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае не состоятельности (банкротства) должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, имущество (предмет ипотеки) не включается в конкурсную массу, и, значит, удовлетворение требований кредитора происходит в общем порядке.

Ипотечное жилищное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для государства в период выхода из экономического кризиса.

1.2. Банки в системе ипотечного жилищного кредитования: схемы участия, кредитные продукты

Ипотечное жилищное кредитование - финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог этой недвижимости в качестве обеспечения гарантий по возвратности кредитных средств. Жилищное ипотечное кредитование наряду с общими для ипотечных операций характерными чертами имеет и свою специфику.

Суть этой специфики рынка жилищной ипотеки, его место и роль в системе жилищного финансирования заложены уже в самом его определении: жилищное ипотечное кредитование - долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы.

Рынок ипотечного жилищного кредитования (первичный ипотечный рынок) охватывает сферу деятельности кредитора и заемщика, между которыми в силу заключения договора ипотечного кредитования возникают обязательства. Участниками первичного рынка выступают граждане и ипотечные банки, ипотечные компании и другие учреждения, предоставляющие гражданам кредиты под залог недвижимости. Если кредитором является банк, то для него важна возможность возобновления кредитных ресурсов, которые он может выдавать в виде новых долгосрочных ипотечных кредитов очередным заемщикам. Для решения этой задачи организуется вторичный ипотечный рынок [58, с.212]. Рынок ипотечных ценных бумаг (вторичный ипотечный рынок). На этом рынке осуществляется продажа закладных по уже предоставленным ипотечным кредитам. Организация, предоставившая кредит под залог объектов недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными, и затем продает их другим инвесторам [58, с.213].

На вторичном ипотечном рынке происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации прав по обязательствам и договорам об ипотеке (закладных) в обезличенные ценные бумаги и размещения их среди долгосрочных инвесторов. На вторичном рынке ипотека рассматривается уже как закладная, удостоверяющая права залогодержателя на объект недвижимости, и свободно обращаемая на рынке. Вторичный ипотечный рынок является связующим звеном между заемщиками и кредиторами на первичном ипотечном рынке, обеспечивая аккумуляцию денежных средств и направляя финансовые потоки в ипотечные кредиты.

Рынок ипотечных ценных бумаг, в свою очередь, также делится на первичный и вторичный. На первичном рынке осуществляется первоначальное размещение ипотечных ценных бумаг среди кредиторов. Вторичный рынок ипотечных ценных бумаг - это рынок, на котором происходит их оборот. Вторичный рынок не увеличивает стоимости

привлеченных финансовых ресурсов, но создает механизм их ликвидности и спрос на ипотечные ценные бумаги [63, с.82].

Ипотечное жилищное кредитование является перспективным направлением развития банковского сектора. Оно связывает между собой и строительные компании, представляющие реальный сектор экономики, и домохозяйства, которые обеспечивают перераспределение жилищного фонда при приобретении жилой недвижимости на вторичном рынке недвижимости или его воспроизводство при предъявлении спроса на жилую недвижимость на первичном рынке, и финансовых посредников различных типов.

Наиболее часто в экономической литературе выделяют одноуровневую и двухуровневую модели банковского ипотечного жилищного кредитования. Одноуровневая модель предполагает, что ипотечные активы находятся на балансе кредитора, а обслуживание кредитов производится без участия посредников. Двухуровневая модель, в свою очередь, включает секьюритизацию ипотечных активов и тесно связана с развитием инструментов и институтов вторичного ипотечного рынка.

Наибольшее распространение и развитие двухуровневая модель ипотечного кредитования получила в США и Англии. Одноуровневая – в Германии, Дании, Франции, Испании, Польше, Чехии, Венгрии. В приложении 2 представлена одноуровневая модель ипотечного кредитования. В качестве кредиторов в такой модели могут выступать универсальные банки, ипотечные банки, ссудо–сберегательные ассоциации, стройсберкассы, кредитные союзы и др. Покупатели ипотечных облигаций представлены индивидуальными и институциональными инвесторами. Международный опыт показывает, что наиболее активными инвесторами на рынке ипотечных ценных бумаг являются страховые компании, пенсионные фонды, инвестиционные фонды и другие финансовые институты.

Механизм одноуровневой модели банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ представлен в приложении 3. Помимо выпуска ипотечных облигаций, кредитор может привлекать денежные средства с

помощью межбанковских кредитов, долгосрочных депозитов клиентов и т.д.

Главной особенностью одноуровневой модели ипотечного кредитования является то, что ипотечные активы остаются на балансе кредитора, который самостоятельно выпускает ипотечные облигации, обеспеченные обязательствами по возврату выданных им ипотечных кредитов, а также осуществляет выплаты инвесторам по ним. Помимо основных участников модели, важные функции выполняют также органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, страховые компании, оценочные компании, риэлторские фирмы и государство [19, с. 31].

Двухуровневая модель организационно более сложная, т.к. предполагает наличие специальных посредников, которые приобретают ипотечные активы и на их основе выпускают ипотечные ценные бумаги (ИЦБ). Процесс передачи ипотечных активов кредитором сторонней организации и выпуск последней на основе портфеля однородных ипотечных кредитов (ипотечного пула) различных ипотечных ценных бумаг называется секьюритизацией. Представим в приложении 4 упрощенную схему двухуровневой модели ипотечного кредитования. В роли оператора вторичного рынка могут выступать крупные ипотечные банки, специальные финансовые институты (Федеральная национальная ипотечная ассоциация в США, Федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию в России, Канадская ипотечная и жилищная корпорация и др.).

Оператор вторичного рынка покупает у банка - оригинатора (первоначального кредитора) его ипотечные активы и на основании пула однородных по параметрам кредитов выпускает ипотечные ценные бумаги различных видов. В то же время кредитор передает все полученные от заемщиков средства в специально учрежденный траст, который в дальнейшем производит распределение этих средств между держателями ипотечных ценных бумаг.

Данная схема не является универсальной, т.к. функции по выпуску и

обслуживанию ипотечных ценных бумаг на вторичном ипотечном рынке могут распределяться между участниками системы различным образом. Так, в США основными эмитентами ипотечных ценных бумаг выступают трасты, т.к. их деятельность освобождена от налогообложения [5, с. 34]. Механизм двухуровневой модели ипотечного банковского кредитования в РФ представлен в приложении 5.

Несмотря на то, что подавляющее число авторов выделяют одноуровневую и двухуровневую модель ипотечного кредитования, существуют и другие точки зрения по данному вопросу.

Выделяет также четыре модели привлечения средств в сферу ипотечного кредитования:

- модель универсальных банков;
- модель специализированных депозитно–кредитных институтов (в т.ч. системы контрактных сбережений);
- модель специализированных ипотечных банков;
- модель вторичного рынка ипотечных кредитов.

Первые две модели предусматривают привлечение денежных средств за счет вкладов и депозитов. Последние две – на рынке ипотечных ценных бумаг.

А.В. Власова выделяет 3 модели в зависимости от принципов формирования общего портфеля кредитных ресурсов для ипотечного кредитования [27, с.65]:

- замкнутая (автономная) модель;
- усеченно–открытая модель;
- расширенно–открытая модель

1. Замкнутая (автономная) модель предполагает использование ссудо – сберегательного механизма, который предполагает два этапа. Первый – накопление собственных сбережений участниками системы, второй – период кредитования участников системы. Накопления граждан служат основным источником средств для предоставления жилищных кредитов

участникам ссудо – сберегательных жилищных систем, что позволяет максимально эффективно использовать финансовые ресурсы, создавая полностью либо частично замкнутый финансовый цикл «долгосрочные сбережения – долгосрочные кредиты».

2. Усеченно – открытая модель предполагает отсутствие вторичного рынка ипотечных ценных бумаг. Кредитор использует закладные в качестве обеспечения привлекаемых ресурсов.

3. Расширенная модель ипотечного кредитования связана с выпуском ипотечных ценных бумаг и предполагает привлечение ресурсов с вторичного рынка ипотеки.

Ипотечные кредиты предоставляются банками, у каждого банка своя ипотечная программа жилищного кредитования. Организация банковского ипотечного жилищного кредитования включает несколько этапов:

Этап 1. Предварительное одобрение банком заемщика ипотечного кредита. Заемщик ипотечного кредита, обратившись в банк за ипотекой, должен получить: всю необходимую информацию о банке как кредиторе и условиях банковского ипотечного кредитования, а также о своих правах и обязанностях как заемщика ипотечного кредита.

Банк – кредитор, в свою очередь, оценивает: возможности потенциального заемщика по возвращению ипотечного кредита и с этой целью также получает непосредственно от заемщика ипотечного кредита и другими законными способами (например, обратившись в Национальное бюро кредитных историй) соответствующую информацию [16, с. 114].

Этап 2. Андеррайтинг заемщика ипотечного кредита. На этапе андеррайтинга банк – кредитор принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении ипотечного кредита.

Одновременно банком определяются условия банковского ипотечного кредитования:

- максимальный размер ипотечного кредита,
- срок, на который ипотечный кредит может быть предоставлен,

– значение процентной ставки по ипотеке и др.

Этап 3. Подбор жилого помещения (например, квартиры), соответствующей финансовым возможностям заемщика ипотечного кредита и требованиям кредитора.

Этап 4. Оценки жилого помещения банком как предмета жилищной ипотеки с целью определения его ликвидности (реальной рыночной стоимости).

Этап 5. Заключение договора купли–продажи жилого помещения и ипотечного договора. В случае положительного решения банк заключает с заемщиком ипотечного кредита ипотечный договор, а заемщик ипотечного кредита вносит на свой банковский счет собственные денежные средства, предназначенные для оплаты первоначального взноса по ипотеке [16, с. 118].

Этап 6. Проведение расчетов с продавцом жилого помещения.

Этап 7. Страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также по возможности прав собственника на приобретаемое по ипотеке жилое помещение.

Этап 8. Обслуживание банком ипотечного кредита в связи с поэтапным выполнением заемщиком принятых на себя обязательств по ипотеке.

Банк – кредитор производит обслуживание ипотечного кредита и в этой связи принимает взносы по ипотеке от заемщика ипотечного кредита, ведет бухгалтерские записи о погашении основной задолженности и процентов по ипотеке, а также осуществляет иные необходимые действия по обслуживанию выданного ипотечного кредита. О прекращении ипотеки в отношении жилого помещения делается соответствующая запись в государственном реестре прав на недвижимое имущество. В случае невыполнения заемщиком и залогодателем условий ипотечного договора банк обращает взыскание на заложенное жилое помещение в судебном или внесудебном порядке.

Факторы, влияющие на механизм ипотечного кредитования представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Факторы, влияющие на механизм банковского ипотечного жилищного кредитования

Фактор	Положительное влияние	Негативное влияние
Недвижимость	Отсутствие потенциала для значимого роста цен для большинства сегментов недвижимости	Отсутствие роста объемов строительства жилья. Изменение налогообложения, связанного с продажей недвижимости
Влияние государства через экономическую политику и регулирование	Снижение инфляции приведет к снижению ипотечных ставок. Достаточная ликвидность банковской системы. Увеличение безналичного оборота. Развитие инструментов секьюритизации	Методы борьбы с инфляцией не в полной мере способствуют развитию экономической активности населения. Отсутствие роста доходов населения. Неопределенность финансовых возможностей инвесторов приобретать ипотечные ценные бумаги
Заемщики (действующие и потенциальные)	Снижение уровня закредитованности. Улучшение управления расходами. Значительная потребность в улучшении жилищных условий	Риск использования накоплений для текущего потребления, а не для первоначального взноса. Неравномерность регионального развития ипотечного кредитования
Конкуренция	Увеличение технических и финансовых возможностей ведущих кредиторов	Вероятность ухода с рынка небольших кредиторов, работающих в определенных нишах
Инфраструктура	Развитие государственных и коммерческих сервисов дистанционной работы.	Нерешенность вопроса дистанционного открытия счетов для новых клиентов

Источник: составлено автором по данным: [15]

В условиях становления национального ипотечного рынка особую актуальность приобретает классификация моделей ипотечного кредитования, которая более полно раскрывает возможности организации ипотечного кредитования. Выделение различных критериев классификации в данном случае помогает системно и всесторонне рассмотреть особенности каждой модели и определить достоинства и недостатки каждой из них для конкретных условий.

В целом система банковского ипотечного жилищного кредитования в России построена преимущественно на принципах двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования, но сегодня в России окончательно не сформировалась единая модель ипотечного кредитования. Применяются и американская, и немецкая схемы ипотеки, в рамках которых банки занимают основное место на рынке ипотечного жилищного кредитования.

1.3. Риски банковского ипотечного жилищного кредитования

Ипотечное жилищное кредитование, являясь одним из важных направлений бизнеса, подвержено влиянию достаточно широкого набора рисков. Ключевую роль в литературе, посвященной ипотечному жилищному кредитованию, занимает кредитный риск [36, с. 172].

В стоимость ипотечного жилищного кредитования входят также различные виды рисков. Причем рискам подвергаются, как банки, выдающие ипотечный кредит, так и заемщики, закладывающие свое жилье. Все типы рисков можно разделить на систематические и несистематические. Большинство ипотечных рисков относится к систематическим, однако они не носят индивидуального или местного характера, а несистемные риски свойственны конкретной местной экономике.

Ипотечных рисков достаточно много, и они могут быть вызваны разными причинами: инфляционными, политическими, валютными, экономическими, налоговые. В результате возникают, риски ценных бумаг, недополучения прибыли, ликвидности, снижение стоимости недвижимости, потерь доходов и пр. Данные риски непосредственно или косвенно влияют друг на друга. На рис.1.6 представим основные риски ипотечного жилищного кредитования.

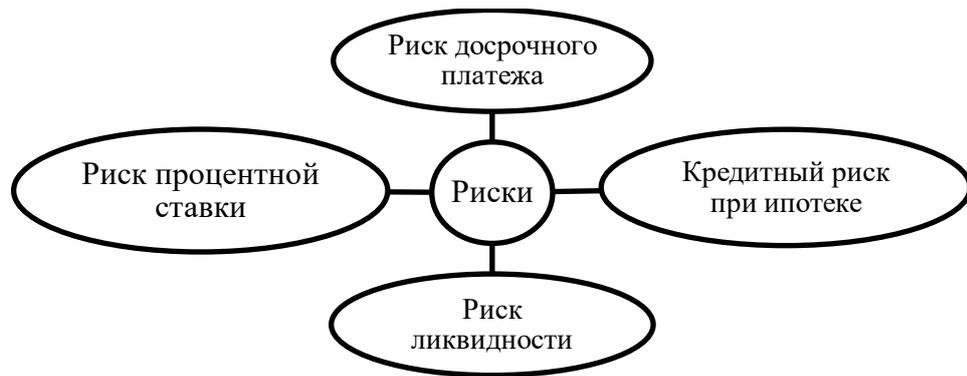


Рисунок 1.6 - Основные риски ипотечного жилищного кредитования

Источник: составлено автором по данным: [52]

Риск досрочного платежа. Огромную роль в ипотечном кредитовании играет риск досрочного платежа, смежный риску ликвидности и процентной ставки. При досрочном погашении ипотеки заемщиком банк теряет значительную часть прибыли. В настоящее время для всех финансовых организаций характерны основательные маркетинговые исследования рынка заемных денег, жилищного рынка, общего рынка капитала, а также анализ контроль и управление рисков, жесткий контроль кредитного портфеля. И все это является частью общей стратегии управления банками.

Это обязательное условие работы любой кредитной организации, целью которой является получение определенной доходности с выдачи жилищных займов и других операций. В связи с использованием банками сложных финансовых технологий, усиливается роль государства и контроль рискованных операций. Остановимся на двух основных рисках, которые наиболее характерны для ипотечного кредитования.

Риск процентной ставки. Известно, что банковская прибыль в основном формируется за счет разницы в процентах по выданным займам и привлекаемым депозитам, а также выпускаемым ценным бумагам и облигациям. Риск процентной ставки – это риск недополучения кредиторами прибыли в результате уменьшения процентной ставки, по которой была выдана ипотека. То есть когда процентная ставка оказывается меньше, чем проценты по депозитам [25, с. 125]. Изменения ставок по ипотеке могут

происходить по самым разнообразным причинам: в связи выбором неэффективной банковской политики или неправильных инвестиционных технологий и инструментов, в связи со сложившейся в стране с экономической или иной ситуацией. Основной сложностью долгосрочного кредитования, которым является ипотека, является сбалансированность банковских активов и пассивов. Получается, что ставки по выданным займам (активам) являются постоянными в течение длительного срока, а вот пассивы финансового учреждения (вклады) в связи с их краткосрочностью и свободой изъятия остаются слабо привязанными. Поэтому риск процентной ставки включает не только изменение ставок по ипотеке, но также и понижение стоимости выплат по существующему займу.

В связи с этим риск процентной ставки рассматривают и как часть риска неликвидности, поскольку они взаимозависимы и особо возрастают при применении рискованных ставок в больших объемах, когда долгосрочные кредиты выдаются в значительно большей доле или, наоборот, при большом объеме кратковременных вкладов. Так, если сменить краткосрочные депозиты на среднесрочные вклады, то риск процентной ставки значительно уменьшится.

Кредитный риск при ипотеке. Под этим термином понимается риск невыполнения заемщиком ипотеки своих обязательств по каким-либо причинам. Проблема кредитного риска решается комплексно и со стороны государства, и со стороны самой финансовой организации. Для успешного развития системы ипотечного кредитования важное значение имеет создание институтов, обслуживающих ипотечный рынок. Только при взаимодействии всех элементов этой системы появляется возможность, во-первых, снизить риски ипотечных кредитов и тем самым повысить доступность ипотечных кредитов, во-вторых, повысить надежность ипотечных облигаций и благодаря этому привлечь дополнительные источники кредитования [4]. Создание института ипотечного страхования призвано обеспечить защиту

имущественных интересов участников рынка ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное страхование (ИС) (англ. mortgage insurance), как функция защиты риска убытков кредиторов, которые могут возникнуть в случае дефолтов ипотечных заёмщиков и последующей реализации заложенного имущества (недостаток средств от реализации заложенного имущества и невозможность довыскать с заёмщика остаток средств) [2]. Основная цель ИС – повышение доступности ипотечных кредитов для граждан при одновременном сохранении качества ипотечных активов.

Если заемщик вдруг перестанет платить по кредиту, его долг будет погашен за счет уплаченного первоначального взноса и продажи банком заложенного имущества. Во избежание названной проблемы банками был сформулирован заказ на страхование рисков так называемого "невозврата". Снижение размера первоначального взноса стало возможным благодаря тому, что риски "невозврата" кредита приняли на себя страховщики. В России ипотечное страхование реализуется через страхование ответственности заемщика и страхование рисков кредитора. Ввиду того, что срок страхования равен сроку ипотечного кредита может накопиться немалая сумма, которую заемщику необходимо уплачивать. При этом страховой случай может и не наступить, в таких условиях деньги остаются у страховой компании.

Ипотечный кредит – это сложная форма финансово – кредитных отношений, так как действует и на кредитном рынке и на рынке ценных бумаг и при этом требует постоянного притока долгосрочных ресурсов. Возникает необходимость создавать дополнительные институты (например, ипотечного страхования), призванные обеспечить защиту имущественных интересов участников рынка ипотечного жилищного кредитования.

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1. Обзор продуктов банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

Банковский продукт – отдельная банковская услуга или несколько связанных банковских услуг, которые банк предлагает клиентам на типичных условиях, т. е. система документально оформленных процедур обслуживания клиента. Один из банковских продуктов, набирающий популярность – жилищный ипотечный кредит. В настоящее время коммерческие банки России представляют три вида жилищных ипотечных кредитов [12, с.113]:

- земельный кредит – краткосрочный или долгосрочный кредит, предоставляемый заемщикам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство;

- строительный кредит - краткосрочный кредит на строительство (реконструкцию) жилья, предоставляемый для финансирования строительных работ;

- кредит на приобретение жилья - долгосрочный кредит для приобретения жилья.

Жилищное кредитование осуществляется при соблюдении основных принципов кредитования: целевого использования, обеспеченности, срочности. Сумма выдаваемого банком кредита не должна, как правило, превышать 70% стоимости приобретения и обустройства земли, строительства (реконструкции) или стоимости приобретаемого жилья, зафиксированной в закладной, при условии вложения заемщиком недостающих средств (собственных или полученных в виде субсидий из бюджетов предприятия) в размере не менее 30% стоимости кредитуемого объекта. Основной формой обеспечения возврата жилищного ипотечного кредита является ипотека [14, с.193]:

- залог готового индивидуального жилья вместе с земельным участком,

на котором оно находится;

- залог земельного участка под строительство жилого объекта;

- залог объекта незавершенного жилищного строительства вместе с земельным участком;

- залог приватизированной квартиры в многоквартирном доме.

Заложенное имущество подлежит обязательному страхованию от рисков утраты и повреждения в размерах, покрывающих возможные убытки банка при наступлении страхового случая и неисполнения заемщиком обязательств перед банком. Основная идея состоит в том, чтобы застройщики - получатели кредитов имели возможность погашать полученные ссуды в наиболее благоприятном для их деятельности режиме, а именно: в период строительства жилья погашать только задолженность по процентам, а возврат основной суммы долга производить после завершения строительства. Наиболее распространенные в России ипотечные программы - это кредиты на приобретение готовых квартир [22, с.82].

По партнерским программам условия кредитования могут быть более мягкими, чем на приобретение готового жилья - ниже первоначальный взнос или величина процентной ставки. Яркий пример тому - Сбербанк, который при покупке жилья в кредит у определенных застройщиков, которых более 160, предоставляет скидку в 2% - без нее ставка была бы 9,4% годовых. Минимальные 7,4% возможны также за счет страхования жизни и здоровья, при электронной регистрации сделки, а также если заемщик получает зарплату на карту Сбербанка [58]. При этом залогом по кредиту до регистрации ипотеки служат имущественные права заемщикам на приобретаемое жилье, а после регистрации ипотеки - приобретенный объект недвижимости. Ипотека для приобретения загородного жилья возвращается на рынок чуть менее активно, чем кредитование квартир в строящихся домах. Кредиты на приобретение и строительство коттеджей и таунхаусов предлагает большое количество федеральных банков: «Альфа-Банк», «Россельхозбанк», «Открытие» и др. Существуют программы

рефинансирования ипотеки (выдачи кредита на погашение ранее выданного ипотечного кредита), которые позволяют уменьшить ежемесячные платежи за счет снижения процентной ставки, а также скорректировать срок, сумму и валюту кредита [84, с.119].

Проведем обзор ипотечных продуктов двух крупнейшего банка страны: ПАО «Сбербанк России». На сегодняшний день Сбербанк России предоставляет две программы ипотечного кредитования – «Базовые» и «Специальные».

«Базовые программы» включают в себя три вида кредита [58]:

- программа приобретения готового жилья;
- программа приобретения строящегося жилья;
- программа строительства жилого дома.

Данные программы подробно представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Сравнительная характеристика базовых программ ипотечного жилищного кредитования физических лиц в ПАО «Сбербанк России»

Показатели	Приобретение готового жилья	Приобретение строящегося жилья	Строительство жилого дома
Сумма кредита, руб.	От 300 000	От 300 000	От 300 000
Ставка, %	От 8,6	От 7,4	От 10
Срок кредита, лет	До 30	До 30	До 30
Первоначальный взнос, %	От 15	От 15	От 25

Источник: составлено автором по данным [58]

Для того чтобы получить ипотеку по программе приобретение готового или стоящего жилья – предоставляется на приобретение квартиры или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости (новостройка), необходимо предоставить пакет документов для рассмотрения кредитной заявки в Банк или офис партнера Банка. Порядок получения и обслуживания ипотечного кредита представлен в таблице 2.2.

**Получение и обслуживание ипотечного жилищного кредита
в ПАО «Сбербанк России»**

Показатели	Условия
Срок рассмотрения кредитной заявки	В течение 2-10 рабочих дней со дня предоставления полного пакета документов
Порядок предоставления кредита	Единовременно
Порядок погашения кредита	Ежемесячными аннуитетными (равными) платежами
Условия досрочного погашения	Плата за досрочное погашение кредита не взимается. Осуществляется по заявлению, содержащему дату досрочного погашения, сумму и счет, с которого будет осуществляться перечисление денежных средств. Дата досрочного погашения, указываемая в заявлении, должна приходиться исключительно на рабочий день. Минимальный размер досрочно возвращаемого кредита неограничен
Неустойка за несвоевременное погашение кредита	Составляет 20% годовых с суммы просроченного платежа за период просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной Договором, по дату погашения Просроченной задолженности по Договору (включительно)
Возраст на момент предоставления кредита	Не менее 21 года
Возраст на момент возврата кредита по договору	75 лет
Страж работы	Не менее 6 месяцев на текущем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет
Привлечение созаемщиков	В качестве созаемщиков по кредиту могут выступать физические лица в количестве не более 3-х человек, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. Супруг(а) Титульного созаемщика является созаемщиком в обязательном порядке вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста.

Источник: составлено автором по данным [58]

В Сбербанке России действуют определенные требования по страхованию залогового имущества и непосредственно страхователей:

- страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика;
- страхование приобретаемой квартиры от рисков повреждения;
- страхование утраты права собственности на квартиру (действует в некоторых случаях).

Ипотечные жилищные спецпрограммы в ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Ипотечные жилищные спецпрограммы в ПАО «Сбербанк России»

Программа кредитования	Краткое описание	Ставка в рублях, %	Срок кредита	Минимальная сумма
Акция на новостройки – ставка 7,4 %	Сбербанк предоставляет кредит на приобретение строящего жилья или жилья в готовой новостройке у компании - продавца	От 7,4	До 30 лет	От 300 000 руб.
Ипотека для молодой семьи	Семья, в которой хотя бы один из супругов не достиг 35-летнего возраста или неполная семья (семья с одним родителем и ребенком/детьми), в которой родитель не достиг 35 лет	От 7,4 (6 при рождении второго ребенка)	До 30 лет	От 300 000 руб.
Военная ипотека	Предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости, а также на приобретение на первичном рынке недвижимости	9,5	До 20 лет	От 300 000 руб.

Источник: составлено автором по данным [58]

На основе анализа данных представленных в таблице 2.3, можно выявить особенности ипотечных жилищных программ.

1. Ипотека для молодых семей. Ее особенность состоит в специальной пониженной процентной ставке (6%). Также в рамках программы «Молодая семья» существует возможность для частичного погашения кредита материнским капиталом, а также для оплаты первоначального взноса.

2. Военная ипотека - предоставляется военнослужащим, состоящим

в специальной накопительной ипотечной системе не менее 3 лет. Согласно условиям данной системы, оплата взносов по ипотеке происходит за счет поступлений на сертификат участника НИС. По военной ипотеке возможно приобрести готовую квартиру либо жилой дом, а также участвовать в долевом строительстве.

3. Ипотека с государственным участием введена в марте 2016 года в целях развития ипотечного рынка. Ее особенностью является субсидирование процентной ставки со стороны государства с целью поддержания рынка строящегося жилья, а также повышения доступности ипотеки. Программа действует только для приобретения жилья на первичном рынке недвижимости.

4. Ипотека по двум документам позволяет оформить кредит без подтверждения дохода и занятости, что важно для клиентов, не имеющих официального дохода. По данной программе установлены требования по первоначальному взносу (как правило, 50% от стоимости объекта), а также повышены процентные ставки.

5. Ипотека для участников зарплатного проекта позволяет оформить ипотеку по сниженным ставкам как лояльному клиенту. Также для участников зарплатного проекта существуют различные привилегии, например, оформление кредита «овердрафт» к зарплатному счету, а также получение кредитной карты премиум-класса с пониженной стоимостью обслуживания.

6. Ипотека на залоговую недвижимость. Программа дает возможность клиентам приобретать недвижимость, находящуюся в залоге банка.

Общие требования к заемщикам, предъявляемые в Сбербанке, аналогичны условиям на рынке. Возраст заемщиков должен быть от 21 года до 75 лет на момент окончания договора, однако срок выплаты приходится на трудоспособный возраст. Если заем выдается без предоставления документов, подтверждающих доход и трудовую занятость, то

максимальный возраст заемщика ограничивается 60 годами.

Общий трудовой стаж должен быть не менее 1 года, при этом срок работы на последнем месте - от 6 месяцев. Банк допускает привлечение трех созаемщиков, доход которых учитывается при расчете максимального кредита [58].

Кредит выдается в рублях. Первоначальный взнос в размере от 15% стоимости приобретаемого жилого помещения. Срок кредита: от 12 месяцев до 30 лет (включительно). Процентная ставка в рублях: от 7,4% до и после регистрации ипотеки Валюта кредита: рубли. Минимальная сумма кредита составляет 300 000 рублей, максимальная 8 млн. руб. (для объектов, располагающихся на территории Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга) и 3 млн. руб. (для объектов, располагающихся на иных территориях РФ) [58].

Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Дополнительные расходы – страхование и оценка приобретаемого объекта недвижимости, тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика, нотариальное заверение документов. Погашение и уплата процентов за пользование кредитом производится ежемесячно аннуитетными платежами. Коэффициент аннуитета рассчитывается по следующей формуле:

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

где i - месячная процентная ставка по кредиту (= годовая ставка / 12),
 n - количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

Досрочное погашение осуществляется без комиссий и ограничений. Основное конкурентное преимущество Сбербанка - неценовое: популярность бренда – это наиболее крупная банковская организация нашей страны, имеющая значительный опыт в кредитовании и наиболее благонадежную репутацию, предлагающая максимально удобные вариативные условия для своих клиентов.

Второе, что привлекает потенциальных заемщиков, это сосредоточение всех финансовых операций в одном банке. Если у человека открыт зарплатный счет в Сбербанке, очень удобно получать зарплату и иметь кредит на особых условиях в одном и том же банке. Стоит заметить, что объем данного специфического ресурса огромен, у Сбербанка более 110 миллионов клиентов. Усиливает это преимущество постоянное совершенствование возможностей дистанционного управления счетами клиентов (онлайн-банкинг, мобильное приложение, SMS-сервис и наличие крупнейшей в мире сети банкоматов и терминалов самообслуживания). Отсюда возникает третье конкурентное преимущество – близость к пользователю.

Еще одним элементом преимуществ является отсутствие нишевой политики на рынке ипотечного кредитования, заявка на ипотечный кредит не привязана к регистрации гражданина в регионе расположения филиала банка, поскольку Сбербанк имеет свои отделения в 83 субъектах Российской Федерации [58].

На рынке действует много банков, предлагающих примерно одинаковые условия кредитования. Однако в современной нестабильной ситуации на первый план выходит надежность и солидность кредитора, основанные на многолетнем опыте работы в данной сфере. За последние годы Сбербанк значительно повысил качество обслуживания, расширил линейку своих продуктов и приспособил их под современные реалии, а ипотека в Сбербанке является одной из самых привлекательных на рынке.

Проанализируем лучшие предложения шести крупных банков, выдающие ипотечные кредиты в Тюменской области и г.Тюмени.

В таблице 2.4 представим ипотечные программы ведущих банков в Тюменской области.

Ипотечные программы крупных банков в Тюменской области на 01.10.2018г.

Банк	Процентная ставка	Условия	Плюсы/минусы
ПАО «Бинбанк»	От 6%	Действует по программе «Семейная ипотека с господдержкой», заемщиком или созаемщиком по кредиту должен быть гражданин РФ, у которого в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 родился второй и (или) третий ребенок (гражданин РФ). При этом необходимы первоначальный взнос в 20%, участие в зарплатном проекте банка, страхование жизни и наличие несовершеннолетних детей	Ипотека с государственной поддержкой / Только для семей с детьми, родившимися в 2018г.
ПАО «Совкомбанк»	От 6,4%	Действует по программам «Новостройка» (по ней можно приобрести только квартиру). Первоначальный взнос 5%,	Низкая процентная ставка по программе без государственной поддержки / Заемщик должен являться работником по найму. Также необходимо страхование риска утраты (ограничения) права собственности на приобретаемую недвижимость; страхование жизни и трудоспособности. Еще одно условие - согласие заемщика оплатить единовременную плату за изменение условий кредитования.
АО «Россельхозбанк»	От 6%	Ипотека «С государственной поддержкой семей с детьми».	Заемщик - гражданин РФ, у которого в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 родился второй и (или) третий ребенок (гражданин РФ). При этом необходимы первоначальный взнос в 20%, участие в зарплатном проекте банка, страхование жизни и наличие несовершеннолетних детей

Продолжение таблицы 2.4

Банк	Процентная ставка	Условия	Плюсы/минусы
ПАО «Сбербанк»	От 7,4%	Ипотека на новостройки и вторичное жилье	Низкая процентная ставка по программе без государственной поддержки /Ставки в зависимости от размера первоначального взноса (чем больше взнос, тем меньше процентная ставка). Пониженные ставки действуют для клиентов, получающих зарплату на карты банка, и премиальных клиентов
ВТБ (ПАО)	9,5%	Действует по программе «Новостройка» и «Вторичное жилье»	Низкая процентная ставка по программе без государственной поддержки /Обязательное страхование
ПАО «Запсибкомбанк»	9,5%	Действует по всем программам банка в зависимости от условий	Ставка действует для тех, кто готов приобрести жилье, построенное с участием финансовой организации. Сейчас это новый жилой комплекс «Гагарин» в Тюмени. Такая ставка 9,5 % действует на двух- и трехкомнатные квартиры. Первоначальный взнос 10%, Кредиты предоставляются в основном клиентам, получающим заработную плату на карту ПАО «Запсибкомбанк», сотрудникам бюджетных организаций

Источник: составлено автором по данным [56;57;58]

Представленные ипотечные программы банков достаточно схожи и различаются лишь условиями первоначального взноса и ставками, что является основным для заемщика. Максимальный срок, на который может быть предоставлен кредит, во всех перечисленных банках – до 30 лет.

Что касается максимальных ставок, то они в «ипотечных» банках, колеблются от 10% до 11,8% годовых. Кредиты под высокие проценты предоставляются тем, кто отказывается тратиться на страховку.

Так, Локо банк выдает кредиты под максимальную ставку 11,8% по

программам «Новоселам» с любым первоначальным взносом и в том случае, если заемщик отказывается от приобретения защиты от риска утраты жизни и трудоспособности.

ПАО АКБ «Связь-банк» выдает кредиты с максимальной ставкой – 10,9% по годовых по программе «Новостройка без дополнительного обеспечения». По данной программе возможно приобретение недвижимости на первичном рынке [84, с.119].

Максимальная ставка по ипотеке в «Запсибкомбанке» - 13,5% - установлена для жилищных кредитов (без залога приобретаемой недвижимости) и при отказе заемщика от комплексного страхования рисков.

Получить положительное решение по заявке на ипотечный кредит легче всего заемщикам, состоящих в браке, с хорошим доходом, высшим образованием и наличием каких – либо накоплений и имущества, однако все банки рассматривают заемщиков индивидуально. Плохая кредитная история и наличие просроченной задолженности банкиры называют основной причиной, по которой заемщику может быть отказано в кредите.

2.2. Анализ операций банковского ипотечного жилищного кредитования

Современное состояние БИЖК в РФ можно оценить после проведения анализа основных показателей: объема выданных ипотечных кредитов банками физическим лицам – резидентам РФ (в рублях и иностранной валюте); задолженность по ипотечным кредитам (в рублях и иностранной валюте); просроченная задолженность по ипотечным кредитам (в рублях и иностранной валюте) и пр. Представленные расчеты осуществим по показателям первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по 30 крупнейшим банкам (в целом по Российской Федерации). Динамику объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов представим в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Динамика объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов по
30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	абс.измен.	%
Объем предоставленных кредитов, млрд. руб., в том числе:	1016,9	1295,4	1821,1	804	179,09
- предоставленных в рублях, млрд. руб.	1016,0	1295,3	1821,1	805	179,24
Объем предоставленных кредитов в ин. валюте, млрд. руб.	0,9	0,0	0,0	-1	1,22

Источник: составлено автором по данным [56]

По данным таблицы 2.8 наблюдается положительная динамика объема ипотечных жилищных кредитов, выданных в период с 2016 по 2018 годы: рост на 809 млрд.руб. или на 79,09% обусловлен снижением процентной ставки на ипотечные жилищные кредиты и увеличением спроса на них. Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях превалирует над объемом в иностранной валюте. Ввиду того, что все расчеты проводятся в российских рублях при соотношении с курсом доллара трудно предугадать точное развитие событий и, несмотря на то, что валютная ипотека – это выбор в пользу стабильной валюты, на нее соглашаются абсолютное меньшинство. Отобразим объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в приложении 6.

В результате смягчения денежно-кредитной политики и взятие курса ЦБ РФ на снижение ключевой ставки и, соответственно, процентной ставки по ипотеке наблюдается резкий скачок выданных ипотечных кредитов по состоянию на 01.01.2018 года. Отобразим в приложении 7 как изменялась процентная ставка за рассматриваемый период.

По данным рисунка видно, что с 2016 по 2018 гг. наблюдается снижение процентной ставки на 2,7 процентных пункта. Тенденция к

устойчивому снижению процентных ставок сохраняется и сегодня, привлекая новых заемщиков и обеспечивая рост рынка ипотеки.

Таблица 2.6

Динамика объема задолженности ипотечных жилищных кредитов по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Объем задолженности итого, млрд. руб.	3520,9	4048,1	4710,4	1190	133,79
Задолженность в рублях, млрд. руб.	3446,6	4005,9	4683,9	1237	135,90
Задолженность в ин. валюте, млрд. руб.	74,3	42,2	26,5	-48	35,67

Источник: составлено автором по данным [56]

По данным таблицы 2.6 задолженность в рублях за исследуемый период значительно возрастает – 35,90%, а в иностранной валюте значительно снижается – 64,33% и такая тенденция просматривается на протяжении всего анализируемого периода.

Таблица 2.7

Динамика объема просроченной задолженности жилищных кредитов по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста,%
Просроченная задолженность итого, млрд. руб.	55,2	59,2	58,9	3,74	106,78
Доля просроченной задолженности, %	1,57	1,46	1,25	-0,32	-
Просроченная задолженность в рублях, млрд. руб.	33,7	41,1	48,0	14,32	142,48
Доля просроченной задолженности в рублях, %	0,98	1,03	1,03	0,05	-
Просроченная задолженность в ин. валюте, млрд. руб.	21,5	18,0	10,9	-10,58	50,69
Доля просроченной задолженности в ин. валюте, %	28,90	42,69	41,06	12,17	-

Источник: составлено автором по данным [56]

Из таблицы 2.7 заметно, что доля просроченной задолженности всего в период с 2016-2018 гг. уменьшается на 0,32 п.п., но оценивая просроченную

задолженность в рублях и в ин. валюте мы наблюдаем значительный рост «просрочки» на 0,05 и 12,16 п.п. соответственно.

Долю просроченной задолженности в целом по 30 крупнейшим банкам РФ отразим в приложении 8.

Таблица 2.8

Структура задолженности по ипотечным жилищным кредитам
по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг., %

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Объем задолженности, всего в т.ч.	100,0	100,0	100,0	0	-
в рублях, %	97,9	99,0	99,4	2	-
в ин. валюте, %	2,1	1,0	0,6	-2	-

Источник: составлено автором по данным [56]

Из таблицы 2.8 по структуре задолженности по кредитам, предоставленным банками физическим лицам – резидентам в рублях и иностранной валюте в РФ в период с 2016-2018 гг. наибольшую долю имеет задолженность в рублевом эквиваленте, при этом она растет на 1,5 п.п..

В таблице 2.9 рассмотрим ипотечные жилищные ссуды в структуре предоставленных ссуд, по которым срок платежа наступил в отчетном периоде за 2016-2018 гг., а также объем предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде.

Таблица 2.9

Динамика ипотечных жилищных ссуд в структуре предоставленных ссуд,
по которым срок платежа наступил в отчетном периоде
за 2016-2018 гг., млн. руб.

Показатели	На 1 января каждого года			Абс. измен.	Темп роста, %
	2016	2017	2018		
1	2	3	4	5	6
Объем предоставленных физическим лицам ссуд, по которым срок платежа наступил в отчетном периоде, всего в том числе:	235 749	209 692	233 932	-1 817	99,23
- ипотечные жилищные ссуды	18 390	20 366	23 866	5 476	129,78

Продолжение таблицы 2.9

1	2	3	4	5	6
Объем предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде, всего в том числе:	37 179	26 993	22 523	-14 656	60,58
- ипотечные жилищные ссуды	1 912	1 934	1 902	-10	99,48
Доля предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде всего(%), в том числе:	16	13	10	-6	-
- ипотечные жилищные ссуды	10	9	8	-2	-

Источник: составлено автором по данным [56]

По данным таблицы 2.9, за весь анализируемый период с 2016 – 2018 гг. объем предоставленных физическим лицам ссуд, по которым срок платежа наступил в отчетном периоде наблюдается снижение на 0,77%, в т.ч. по ипотечным жилищным ссудам наблюдается рост на 29,78%. Заметна положительная тенденция – снижение на 39,42% в объеме предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде с 2016 по 2018 годы, а по ипотечным жилищным ссудам наблюдается незначительное колебание – снижение на 0,52%.

Долю предоставленных физическим лицам ссуд ипотечным жилищным ссудам, непогашенным в установленный договором срок в отчетном периоде отразим в приложении 9.

По рисунку 2.4 наблюдается снижение просроченных ипотечных жилищных ссуд с 2016-2018 гг. на 2,4 процентных пункта, это значит, что качество кредитных операций по риску становится выше.

Важным показателем при оценке ипотечного жилищного кредита играет переплата по кредиту. Каждый заемщик, решив взять на себя долговую нагрузку в виде ипотеки, должен расценивать свои силы и возможности именно для этого создается график платежей по ипотечному жилищному кредиту. В таблице 2.10 оценим уровень переплаты по

ипотечным жилищным кредитам физических лиц по 30 крупнейшим банкам, выданным в рублях и в иностранной валюте, млрд.руб.

Таблица 2.10

Переплата по ипотечным жилищным кредитам физических лиц по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Переплата по кредитам физических лиц, млрд.руб.	1604,7	1625,3	1919,5	314,80	119,62
Переплата по кредитам физических лиц, выданным в рублях, млрд.руб	1317,7	1613,3	1906,5	588,80	144,68
Коэффициент переплаты по кредитам, выданным в рублях	2,30	2,20	2,00	-0,30	-
Переплата по кредитам физических лиц в иностранной валюте, млрд.руб.	287,0	12,0	13,0	-274,00	4,53
Коэффициент переплаты по кредитам, выданным в ин.валюте	1,30	1,90	2,20	0,90	-

Источник: составлено автором по данным [56]

По данным таблицы 2.10, за весь анализируемый период с 2016 – 2018 гг. по 30 крупнейшим банкам наблюдается рост переплаты по ипотечным кредитам на 314,8 млрд.руб. или на 19,62%. При этом переплата по ипотечным кредитам, выданным в рублях отражает увеличение на 588,8 млрд.руб. или на 44,68%, а в иностранной валюте наоборот снижение на 274 млрд.руб. или на 95,47% , это вполне объяснимо тем, что ипотечные жилищные кредиты в иностранной валюте в 2017 и 2018 года практически не выдавались. Коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях по 30 крупнейшим банкам отразим в приложении 10. Коэффициент

переплаты по ипотечным кредитам, выданным в иностранной валюте по 30 крупнейшим банкам отразим в приложении 11.

Рисунок 2.5 и 2.6 наглядно демонстрирует нам противоположный тренд: коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях отражает спад, а коэффициент по выданным в иностранной валюте при этом демонстрирует подъем. Такая динамика позволяет нам ответить на вопрос, почему банки не выдают, а заемщики не выбирают ипотечные кредиты в иностранной валюте – расчеты проводятся в российских рублях и при соотношении с курсом доллара трудно предугадать точное развитие событий, от этого кредитный риск очень высокий. Эти факторы создают предпосылки для поиска инструментов поддержания устойчивости российского рубля.

Проанализируем динамику объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов по месяцам за исследуемый период, результаты представим в приложении 12,13.

Абсолютно точно видно из рис. 2.7 и 2.8, что объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов (в единицах и млрд.руб.) не находится в прямой зависимости от процентной ставки, а имеет тенденцию к сезонным колебаниям. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов увеличивается в последнем квартале каждого года в рассмотренном периоде. И наименьшее число выданных кредитов приходится на январь и февраль. Проанализировав эти данные можно разрабатывать особые условия в рамках каждого банка: активизировать сотрудников, создавать новые источники привлечения заемщиков, а также застройщикам необходимо наращивать темпы строительства и работать на опережение, ведь когда цена спроса высока, цена предложения тоже должна быть привлекательна – это и есть основы рыночного равновесия.

Высокие значения переплаты по ипотечным жилищным кредитам не останавливают население покупать квартиры, однако это решение носит сезонный характер. Проведем анализ сезонных колебаний по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг., результаты расчетов представим в таблице 2.11.

Таблица 2.11

Анализ сезонных колебаний объема предоставленных ипотечных кредитов по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг., единиц

Период	2016	2017	2018	yt	$\Delta_{\text{сез}}$	$\Delta_{\text{отн, \%}}$	$I_{\text{сез, \%}}$
Январь	32 637	36 495	72 084	47 072	-402 350	-89,53	10,47
Февраль	103 106	88 800	166 495	119 467	-329 955	-73,42	26,58
Март	167 260	161 627	275 681	201 523	-247 900	-55,16	44,84
Апрель	232 046	235 083	390 317	285 815	-163 607	-36,40	63,60
Май	287 075	305 900	498 672	363 882	-85 540	-19,03	80,97
Июнь	346 979	381 806	613 492	447 426	-1 997	-0,44	99,56
Июль	404 664	457 583	725 923	529 390	79 968	17,79	117,79
Август	469 602	542 412	842 260	618 091	168 669	37,53	137,53
Сентябрь	536 680	632 970	954 604	708 085	258 662	57,55	157,55
Октябрь	600 514	735 566	1 086 091	807 390	357 968	79,65	179,65
Ноябрь	675 425	847 233	1 249 005	923 888	474 465	105,57	205,57
Декабрь	622 796	763 026	985 568	790 463	341 041	75,88	175,88

Источник: составлено автором по данным [56]

С июля по декабрь рассчитанные значения индекса сезонности превышают 100%, это говорит о влиянии сезонного фактора в сторону увеличения уровней динамического ряда. Максимальные значения можно наблюдать в октябре и ноябре каждого года: 179,65% и 205,57% соответственно. Наглядно отразим индекс сезонности в приложении 14.

2.3. Анализ операций банковского ипотечного жилищного кредитования

ПАО Сбербанк

Лидирующие позиции и наибольший удельный вес по объему выданных ипотечных кредитов среди ТОП-30 крупнейших банков занимает ПАО Сбербанк. Проведем оценку состояния ИЖК российского банковского локомотива. Проанализируем также основные показатели: объем выданных ипотечных кредитов; задолженность по ипотечным кредитам; просроченную задолженность по ипотечным кредитам. Динамику объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов представим в таблице 2.12.

Таблица 2.12

Динамика объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов
ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Объем предоставленных кредитов, млрд. руб.	688,9	740,7	1121,3	432	162,77

Источник: составлено автором по данным [56]

По данным таблицы 2.12 наблюдается рост объема выданных ипотечных жилищных кредитов в период с 2016- 2018 гг. на 432 млрд.руб. или на 62,77% также обусловленный снижением процентной ставки на ипотечные жилищные кредиты и увеличением спроса на них. Банк предоставляет ипотечные жилищные кредиты в рублях, т.к. нет спроса на кредиты в иностранной валюте, т.к. валютный риск очень высокий. Отообразим объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в приложении 15. В какой зависимости находится процентная ставка и объем выданных кредитов рассмотрим в приложении 16.

По данным рисунка также видно, что с 2016-2018 гг. тренд на снижение процентных ставок сохраняется в ПАО Сбербанк (снижение процентной ставки на 3,1 процентных пункта). Рассмотрим динамику объема задолженности ипотечных жилищных кредитов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг. в табл.2.13.

Таблица 2.13

Динамика объема задолженности ипотечных жилищных
кредитов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Объем задолженности итого, млрд. руб.	2287,7	2567,3	3008,9	721	131,53
Задолженность в рублях, млрд. руб.	2280,2	2562,3	3006,4	726	131,85
Задолженность в ин. валюте, млрд. руб.	7,5	5,0	2,5	-5	33,33

Источник: составлено автором по данным [56]

По данным таблицы 2.13 задолженность в рублях за исследуемый период значительно возрастает – 31,85%, а в иностранной валюте значительно снижается – 66,67% и такая тенденция просматривается на протяжении всего анализируемого периода.

Таблица 2.14

Динамика объема просроченной задолженности жилищных кредитов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Просроченная задолженность итого, млрд. руб.	25,6	29,1	30,6	5,00	119,53
Доля просроченной задолженности, %	1,12	1,13	1,02	-0,10	-
Просроченная задолженность в рублях, млрд. руб.	22,1	26,3	29,2	7,10	132,13
Доля просроченной задолженности в рублях, %	0,97	1,03	0,97	0,00	-
Просроченная задолженность в ин. валюте, млрд. руб.	3,5	2,8	1,4	-2,10	40,00
Доля просроченной задолженности в ин. валюте, %	46,67	56,00	56,00	9,33	-

Источник: составлено автором по данным [56]

Из таблицы 2.14 заметно, что доля просроченной задолженности всего в период с 2016-2018 гг. уменьшается на 0,1 п.п., но оценивая просроченную задолженность в рублях остается на том же уровне, а в ин. валюте мы наблюдаем значительный рост «просрочки» на 9,3 п.п.

Долю просроченной задолженности в целом ПАО Сбербанк отразим в приложении 17.

Таблица 2.15

Структура задолженности по ипотечным жилищным кредитам ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг., %

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Объем задолженности всего в т.ч.	100,0	100,0	100,0	0,00	-
в рублях, %	99,7	99,8	99,9	0,20	-
в ин. валюте, %	0,3	0,2	0,1	-0,20	-

Источник: составлено автором по данным [56]

Из таблицы 2.15 по структуре задолженности по кредитам, предоставленным банками физическим лицам – резидентам в рублях и

иностранной валюте в РФ в период с 2016-2018 гг. наибольшую долю имеет задолженность в рублевом эквиваленте, при этом она растет на 0,2 п.п.

В таблице 2.16 отразим переплату по ипотечным жилищным кредитам физических лиц, выданным в рублях, млрд.руб.

Таблица 2.16

Переплата по ипотечным жилищным кредитам физических лиц
ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года			2018/2016	
	2016	2017	2018	Абс.измен.	Темп роста, %
Переплата по ипотечным кредитам физических лиц, выданным в рублях, млрд.руб.	882,7	909,5	1124,0	241,3	127,34
Коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях	2,30	2,20	2,00	-0,3	-

Источник: составлено автором по данным [56]

Коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях ПАО Сбербанк отразим в приложении 18.

По данным таблицы 2.16, за весь анализируемый период с 2016 – 2018 гг. в ПАО Сбербанк наблюдается рост переплаты по кредитам, выданным в рублях на 241,3 млрд.руб. или на 27,34%, но коэффициент при этом демонстрирует положительный тренд – снижение на 0,3 пункта.

Проанализировав 30 крупнейших банков и лидера среди них - ПАО Сбербанк мы наблюдаем абсолютный рост объема выданных ипотечных жилищных кредитов, выданных в период с 2016 по 2018 годы. Снижение процентной ставки на в рассматриваемый период побуждает спрос со стороны населения на ипотечные жилищные кредиты в рублях. При этом объем выданных ипотечных кредитов не находится в прямой зависимости от процентной ставки, а имеет тенденцию к сезонным колебаниям. Несмотря на высокий коэффициент переплат по ипотечным кредитам, этот банковский продукт является одним из самых популярных в линейке банковских продуктов.

ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

3.1. Проблемы банковского ипотечного жилищного кредитования

В настоящий момент российская ипотека зависит от источника «коротких пассивов», что является главной проблемой дальнейшего развития ипотечного кредитования. Если мы хотим, чтобы у нас была сформирована реальная система ипотечного кредитования, необходимо создать специальные условия, учитывающие российскую специфику. В первую очередь ипотеку необходимо обеспечить источниками финансовых ресурсов.

Ипотечное жилищное кредитование, предполагает, что ПАО «Сбербанк России» для выдачи ипотечных кредитов использует те же средства, что и для всех прочих кредитов, то есть преимущественно средства с депозитов. Однако при угрозе финансовых потрясений в стране или ухудшении финансового положения коммерческих банков, существует высокий риск массового вывода денежных средств клиентов банка, как физических, так и юридических лиц, со счетов банков, в том числе прерывания депозитов. В данном случае, альтернатива – использование новых источников привлечения средств на долгосрочной основе.

Анализ банковских продуктов ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России», выявил как положительный, так и отрицательные моменты. Обозначим главные проблемы, выявленные после анализа:

1. Высокий размер первоначального взноса при покупке жилья в ипотеку, снижает количество клиентов на получения ипотечного кредита.
2. При подаче заявок на получение ипотечного кредита присутствует большой процент отказов после проверки кредитоспособности заемщика, что так же связано с падением доходов одной части населения и нестабильным доходом другой.

3. Достаточно большая часть населения - пенсионеры, они не могут участвовать в ипотечном кредитовании, так как просто не проходят программы проверки кредитоспособности и получают отказ.

4. Не решен вопрос с валютными и теми рублевыми ипотечниками, которые не могут платить, что повышает просроченную задолженность банка и постановку на баланс не всегда ликвидной недвижимости.

Одной из самых главных проблем в области ипотечного жилищного кредитования для ПАО «Сбербанк России» является невозврат заемщиком полученных денежных средств. Из-за увеличивающегося объема проблемных кредитов возникает множество негативных последствий, к которым можно отнести следующие:

- банк теряет свою репутацию;
- снижается рентабельность и ликвидность банка;
- образуются дополнительные расходы, которые связаны с взысканием проблемной задолженности и т.д.
- происходит отток клиентов и увольняются квалифицированные работники.

Потенциальные проблемы, касающиеся невозвращения ипотечного жилищного кредита сотрудники банка должны идентифицировать на всех этапах кредитного процесса. Благодаря этому можно уменьшить риски, которые связаны с образованием проблемной задолженности, и уменьшить возможные финансовые потери банка по причине невозврата предоставленных кредитов. Именно поэтому в ПАО «Сбербанк России» значительное внимание нужно уделять непрерывному контролю за выполнением условий кредитного договора ипотечным заемщиком, погашением тела кредита и процентов за его пользование в четко оговоренные сроки, изменением физического состояния заемщика, наличием и изменением стоимости и качестве обеспечения по кредиту, а также своевременно реагировать на другие изменения, которые в перспективе могут привести к возникновению проблемной задолженности.

ПАО «Сбербанк России» самостоятельно устанавливает методы, позволяющие обнаружить проблемную задолженность, проводит мониторинг, определяет критерии, которые требуются для того, чтобы определить проблемную задолженность, методы работы с заемщиками, направленные на взыскание проблемной задолженности. Но при работе с такой задолженностью существует ряд общих принципов, которые применяют многие банки России и с помощью которых проводится выявление проблемной задолженности и её мониторинг. Факторы, по причине которых образуется проблемная задолженность в ПАО «Сбербанк России» перекликаются с факторами, из-за которых возникают кредитные риски.

Проблемная задолженность – это главная причина возникновения кредитного риска. В группу внутрибанковских факторов, из-за которых возникает проблемная задолженность, относятся факторы, непосредственно связанные с кредитной политикой банка. Особенностью группы внутрибанковских факторов является возможность влияния и контроля со стороны банка.

В эту группу факторов входят:

- либеральность отношения к заемщику;
- мало продуманная политика банковской организации в области кредитования;
- кредитование на льготных условиях лиц, которые связаны с банком (инсайдеры);
- квалификационный уровень, отсутствие или недостаточность опыта работы сотрудников отдела выдачи кредитов;
- недостаточность и неточность информации о заемщике и о его кредитоспособности;
- злоупотребление работников отдела кредитования;
- ошибки при оценке обеспечения по кредиту и ненадлежащий мониторинг наличия или изменения качества или стоимости обеспечения;

-ненадлежащий контроль выполнения условий кредитного договора.

Практика показывает, что чаще всего проблемная задолженность возникает из-за факторов, которые связаны с деятельностью заемщика, к которым относятся:

- недостаточный уровень управления на предприятии заемщика;
- неожиданные обстоятельства, связанные с обеспечением по кредиту (потеря или ухудшение качества имущества);
- изменение финансового состояния заемщика в сторону ухудшения;
- отсутствие опыта ведения бизнеса;
- снижение качества продукции заемщика;
- морально-этические качества заемщика;
- неэффективность реализации и некупаемости кредитного проекта и т.д.

Несмотря на сложную экономическую ситуацию в государстве, а также на циклические кризисные явления в банковском секторе, ПАО «Сбербанк России» усилил контроль за просроченной задолженностью. Поэтому просрочка платежа по кредиту даже на несколько дней делает кредит проблемным. Необходимо учитывать, что на первых стадиях просрочки платежа по кредиту работа с заемщиком носит либеральный характер и проявляется напоминаниями, звонками и просьбами оплатить долг. Временные промежутки раннего этапа сбора просроченной задолженности банк определяет самостоятельно, они могут составлять 30-90 дней.

Аспектом проблемной задолженности считаются кредиты, которые являются сомнительными к возвратению, они могут быть определены как кредиты, по которым срок оплаты еще не наступил, но в ПАО «Сбербанк России» имеются серьезные опасения, касающиеся полного и своевременного погашения по причине неустойчивого финансового положения должника, недостаточной обеспеченности или необеспеченности кредита, а также имеющейся негативной информации, касающейся

возможности должника выполнять свои обязательства и т.д.

Также составляющей проблемной задолженности является безнадежная задолженность, которая до момента списания находится в разработке подразделения безопасности банка. Чтобы выполнять разные цели и исполнять важные приоритеты ПАО «Сбербанк России» применяет некоторые процедуры и финансовые операции, нуждающиеся в постоянном улучшении в соответствии с состоянием среды экономики и уровнем развития технологий, а также, в соответствии с потребностями клиентов ПАО «Сбербанк России» и соблюдением курса модернизации и т. д.

Теперь обратимся к «возрастной» стороне ипотечного рынка. Как было выявлено, у ПАО «Сбербанк России» происходит сокращение доли заемщиков в возрасте от 46-65 лет. Для российской ипотеки характерна возрастная дискриминация. Чем ближе гражданин к пенсии, тем труднее ему получить жилищный кредит. Участники ипотечного рынка надеются, что планка «критического возраста», при котором заемщику все еще можно взять кредит, будет постепенно подниматься.

«Возрастные» проблемы у кредитуемых граждан начинаются уже с 45 лет. Многие банки ставят обязательное условие, чтобы на момент погашения кредита максимум возраста заемщика составлял не более 60 лет для женщин и 65 лет – для мужчин. Женщинам еще сложнее взять ипотеку, так как их пенсионный возраст еще на пять лет меньше. Банки отказывают в займе, если заемщик, ежемесячно выплачивая 45-50% от подтвержденных доходов, не успевает погасить кредит до пенсии. На практике же, банки с большой неохотой предоставляют любые жилищные кредиты гражданам России в возрасте старше 50 лет. Такого заемщика может ждать повышенный тариф по обязательному страхованию сделки. При этом не каждая страховая компания будет готова работать с немолодым клиентом.

Дополнительным поводом для банкиров не развивать ориентированные на пожилых заемщиков программы является тот факт, что немолодому человеку в случае потери работы – пусть и не по его вине – достаточно

сложно найти другое место с достойной зарплатой. У российских работодателей укоренилось мнение, что работник в солидном возрасте хуже адаптируется в новых условиях и заведомо менее лоялен к компании. Да и получить в подчинение граждан старше себя многие начальники совершенно не стремятся. Конечно, в перспективе у банкиров появятся веские причины пересмотреть свое отношение к немолодым заемщикам. В зарубежной практике существует ряд инструментов, которые позволяют решить данную проблему, к таким инструментам относится – «обратная ипотека».

В ближайшие несколько лет Россия будет находиться в «демографической яме», и число активных заемщиков резко сократится. Одновременно с сокращением населения среднего возраста будут быстро увеличиваться число и доля пожилых людей, а быстрое сокращение численности трудоспособного населения будет сопровождаться ростом экономической нагрузки на каждого работающего. Иначе говоря, многим гражданам даже в трудоспособном возрасте будет не до ипотеки.

Можно сказать, что в скором времени на ипотечном рынке следует ожидать появления специализированных, ориентированных именно на пожилую аудиторию ипотечных продуктов. Таким образом, в перспективе позиция банка будет постепенно меняться на более выгодную для пожилых россиян.

3.2. Направления развития банковского ипотечного жилищного кредитования

В рамках совершенствования развития ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» предлагаем к внедрению следующее мероприятие по решению выявленных выше проблем (таблица 3.1).

**Проблемы ипотечного жилищного кредитования в
ПАО «Сбербанк России» и направления их решения в перспективе**

Проблемы	Перспективные пути решения проблем
Снижение платежеспособности клиентов	<p>На данную ситуацию банк повлиять не имеет возможности, так как платежеспособность клиента зависит от его заработной платы, наличия ликвидной собственности (недвижимость, машины, дома), а в сложной экономической ситуации в стране, когда идет снижение уровня дохода банк на это повлиять не может. Но эта проблема очень актуальна, т.к. снижает количество клиентов банка.</p> <p>Один из путей решения данной проблемы – выдача ипотечного кредита такой группе населения с дополнительным обеспечением в виде залога уже имеющейся недвижимости, автомобиля, но данный путь не всегда реален к выполнению.</p> <p>Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам.</p>
Высокий первоначальный взнос	<p>Банком на основании оценки кредитоспособности заемщика, стоимости недвижимости, наличия у клиента зарплатной карты банка должно быть предусмотрено получение ипотечного кредита без первоначального взноса, или с минимальным взносом до 5% от стоимости квартиры. Такие дополнения должны быть внесены в условия всех видов ипотечных кредитов, что позволит привлечь определенную категорию заемщиков, которые могут платить, но на данном этапе не имеют первоначального взноса для получения ипотечного кредита.</p>
Категория клиентов - пенсионеры	<p>Введение нового ипотечного продукта «Обратная ипотека». Основными принципами института обратной ипотеки являются следующие положения: заемщик не обязан (но имеет право) выплачивать кредит до дня своей смерти или добровольного переезда; заемщик получает оговоренные выплаты независимо от своего возраста и текущих цен на недвижимость («обратные» платежи); заемщик является владельцем жилья до дня своей смерти или добровольной продажи жилья; заемщик вправе в любое время продать собственность за сумму ипотечного долга или за оценочную стоимость (в зависимости от того какая сумма меньше)</p>
Отказы в выдаче кредитов скоринговыми системами	<p>Постепенный переход на полуавтоматизированную систему скоринга, в которых конечное решение на начальном этапе принимает сотрудник банка. Применение обновленной скоринговой модели должно происходить оперативно и отражать все социально-экономические изменения в регионе и в стране в целом, текущую кредитную политику банка, стратегию развития, уровень просроченной задолженности в портфеле банка</p> <p>Формирование упрощенных условий получения кредита для клиентов с положительной кредитной историей, возможность установления для отдельных категорий заемщиков плавающей границы отсечения.</p>

Проблемы	Перспективные пути решения проблем
Проблемы не выплаты ипотечных кредитов, не ликвидная недвижимость	<p>Индивидуальные условия работы с такими клиентами, более эффективная работа с ДОМ.РФ в рамках Программы помощи ипотечным заемщикам, разработка новых программ реструктуризации и рефинансирования, что позволит снизить кредитные выплаты заемщикам и войти вновь в график платежей, это повлияет так же на снижение просроченной задолженности и банк не будет вынужден забирать квартиру заемщика через суд или банкротство и в дальнейшем ее реализовывать, что в условиях снижения стоимости объектов недвижимости по всему рынку, не всегда возможно.</p> <p>Хотя на сегодняшний день в банке и существуют различные программы реструктуризации, но используются они не всегда, часть заемщиков о них не знает.</p>

Источник: составлено автором по [12; 15; 34; 56; 64; 71]

Остановимся более подробно на предлагаемой программе банка по сокращению возрастных ограничений и выход на конкурирующие позиции по ипотечному кредитованию – «обратная ипотека» и условиях реструктуризации.

Программе «обратная ипотека» свойственны следующие социально-экономические функции (приложение 19). Данный инструмент используется в зарубежной практике, и наибольшее распространение «обратная ипотека» получила в США, Великобритании и Австралии. В России в тестовом режиме выдачу обратной ипотеки осуществляло ОАО АФЖС, дочерняя компания АО «ДОМ.РФ» в 2012 году. В апреле 2017 года Правительство вновь объявило о возможности реализации такого механизма, обозначив, что в качестве залога может быть использовано как движимое, так и недвижимое имущество, и что данный механизм будет доступен для бедных людей. Однако сроки разработки и запуска обратной ипотеки обозначены не были.

Получить обратную ипотеку может только пожилой человек, находящийся на пенсии. Пенсионер получает под залог своей недвижимости значительную денежную сумму сразу или в виде выплат от банка каждый месяц, что достаточно выгодно заемщику на пенсии.

После смерти заемщика банк продает квартиру и из разницы выплаченного и реализованного складывается его доход, но после продажи банк сможет забрать себе только сумму, которую задолжал престарелый заемщик, а также проценты. Если выручка от продажи окажется большей, в таком случае оставшиеся средства банк обязан будет передать наследникам. В случае с одинокими гражданами – излишек банки обязаны переводить в государственный бюджет. Если человек выплатит весь долг банку по обратной ипотеке, то жилье останется у него в собственности, и он сможет ее передать наследникам.

Банк при таком варианте кредитования ничем не рискует – он в любом случае возвращает себе потраченные средств плюс проценты, а потому достаточно больше количество финансовых организаций идет на выдачу подобных займов. Пенсионер в любой момент может произвести разрыв договора – для этого достаточно будет полностью расплатиться со своим кредитором. За использование средств заемщику необходимо будет платить, но немного. Эффективность для программы «Обратная ипотека» рассчитаем следующим образом: представим экономические показатели эффективности программы, определим условия займа (таблица 3.2).

Таблица 3.2

Предлагаемые условия займа по программе «Обратная ипотека»

Условия	Показатель
Стоимость недвижимости на момент расчета «обратной ипотеки», руб.	2 500 000
Период, мес.	120
Ежемесячный платеж, руб.	15 000
Индексация ежегодно, %	5
Рост стоимости недвижимости за год, %	3
Ставка банка, %	10
Инфляция, %	5

Источник: предложено автором

Представим расчеты на выше обозначенных условиях как для клиента, так и для банка (таблица 3.3).

Таблица 3.3

Платежи по программе «Обратная ипотека»

	Ежегодно к выплате без ИНД	Ежегодно с ИНД 5%	Нарастающая сумма выплат клиенту	Ежегодный доход банка (ставка 10%)	Нарастающий доход банка	Долг клиента перед банком в случае отказа от программы	Нарастающий долг клиента	Стоимость недвижимости (рост 3%)	Остаточная стоимость недвижимости
	a_n	$a_{n-1} * 1,05$		ст.2 * 0,10		ст.2 + ст.4		$b_{n-1} * 1,03$	ст.8 - ст.7
№ ст. Год	1	2	3	4	5	6	7	8	9
								2500000	
1	180000	189000	189000	18900	18900	207900	207900	2575000	2367100
2	180000	198450	387450	19845	38745	218295	426195	2652250	2226055
3	180000	208373	595823	20837	59582	229210	655405	2731818	2076413
4	180000	218791	814614	21879	81461	240670	896075	2813773	1917698
5	180000	229731	1044345	22973	104434	252704	1148779	2898186	1749407
6	180000	241217	1285562	24122	128556	265339	1414118	2985131	1571013
7	180000	253278	1538840	25328	153884	278606	1692724	3074685	1381961
8	180000	265942	1804782	26594	180478	292536	1985260	3166926	1181666
9	180000	279239	2084021	27924	208402	307163	2292423	3261934	969511
10	180000	293201	2377222	29320	237722	322521	2614944	3359792	744848
PV								3054356	439412

Источник: рассчитано автором

Разберем подробнее содержание таблицы 3.3. Рассмотрим вариант для аннуитетных платежей. Данный вид платежа предполагает, что банк производит равные ежемесячные выплаты клиенту в течение всего срока программы «Обратная ипотека».

Сумма выплаты без индексации 180 000 руб. определена из условия, что ежемесячный платеж 15 000 руб. умножен на 12 месяцев в году. Определим ежегодную сумму займа с учетом индексации 5%. Для этого нужно умножить 180 000 руб. на 1,05 (189 000 руб.). Аналогичным образом рассчитываем суммы за период действия программы (10 лет). Так как процентная ставка составляет 10%, то сумма начислений составляет 18 900 руб. ($189000 * 0,10$).

С учетом процентной ставки (интереса банка) задолженность клиента перед банком за первый год составит 207 900 руб. За 10 лет – 2 614 944руб.

Согласно условиям программы, общая задолженность клиента перед банком покрывается за счет реализации (продажи) недвижимости или досрочного погашения. Доход при реализации недвижимости стоимостью 2,5 млн руб. при среднем росте цен на недвижимость 3% через 10 лет составит 3 359 792 руб.

Рассчитаем приведенную стоимость квартиры по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+R)^n} \quad (2)$$

где PV - будущая стоимость в конце n-го периода,

n - период,

R – ставка процента, выраженная в долях.

$$PV = \frac{3\,359\,792}{(1 + 0,10)} = 3\,054\,356 \text{ руб.}$$

Таким образом, приведенная стоимость квартиры составляет 3 054 356 руб.

Остаточную стоимость недвижимости рассчитаем как разницу стоимости недвижимости через 10 лет и общей суммы долга клиента перед банком:

$$3\,054\,356 - 2\,614\,944 = 439\,412 \text{ руб.}$$

Остаточная стоимость равна 439 412 руб.

Рассчитаем остаточную сумму (но уже с учетом приведенной стоимости недвижимости), которую после продажи недвижимости банк обязан будет вернуть клиенту (наследникам):

ОС = стоимость продажи - общая задолженность перед банком

ОС = 3 054 356 – 2 614 944= 439 412 руб., данная сумма является долгом клиента (или наследника).

Рассчитаем доход банка, он равен 10% от суммы выплат клиенту:

$$\text{Доход банка через 10 лет} = 2\,377\,222 * 0,10 = 237\,722 \text{ руб.}$$

В свою очередь, выгода клиента от программы «Обратная ипотека» в

том, что заемщик на протяжении 10 лет каждый месяц будет получать от банка 15 000 руб., при этом проживая в своей квартире, но находящейся в залоге у банка и по окончании срока такой ипотеки может или выкупить квартиру, заплатив долг банку, или квартира переходит к банку, но банк удерживает только ту сумму от продажи квартиры, которая погасит долг заемщика, остальное вернут или самому заемщику, или его наследникам.

Механизм «обратной ипотеки», возможно, сможет решить проблему с «черными риэлторами», т.к. банк, имея у себя заложенное имущество, будет заинтересован, чтобы пенсионеров не обманули. Чтобы это реализовать, нужно чтобы банки работали с агентствами недвижимости в тандеме. Возможности проекта можно расширить на все регионы России, затем рассмотреть различные категории граждан по возрасту, сделать плавающую процентную ставку с учетом роста цен и ставки по кредитам.

Эффективным инструментом управления просроченной задолженности является институт реструктуризации.

Более эффективная работа с программами реструктуризации ИЖК в ПАО «Сбербанк России» позволяет снизить кредитную нагрузку при уменьшении доходов заемщика. Это проводится путем увеличения сроков, перерасчета процентов или введения кредитных каникул. Если ввиду сложившихся обстоятельств выплачивать кредит физическое лицо не может, реструктуризация кредита в ПАО «Сбербанк России» позволяет скорректировать условия осуществления выплат. К таковым могут относиться изменение объема заработной платы, потеря работы или серьезная болезнь. Эта процедура дает возможность избежать просрочки. Кредитополучатель возвращает займы меньшими объемами, срок обязательств продлевается (приложение 20).

Реструктуризация кредита должна проводиться после согласования условий между банком и кредитополучателем и подавать заявление заемщику необходимо до того момента, когда начнутся просрочки по платежам. Однако и при наличии не выполненных в срок платежей можно

договориться с банком.

При изменении условий договора кредитор: продолжает выплачивать кредит, но меньшими суммами; избегает начисления штрафов; переплачивает большую сумму; не портит свою кредитную историю. Банк в свою очередь имеет определенную выгоду, а именно: дополнительная прибыль; возможные потери при смягчении условий компенсируются продлением договора.

При просьбе о реструктуризации стоит учесть, что она осуществляется при наличии оснований. Само по себе ухудшение финансового состояния еще не будет причиной для обращения в банк. К утвержденным условиям относятся: потеря работы и отсутствие результатов трудоустройства на бирже труда; тяжелая болезнь или смерть кредитополучателя; потеря дополнительного источника дохода; просрочка платежей от 1 до 4 месяцев.

Необходимо документально подтвердить причину реструктуризации. При потере работы можно предоставить трудовую книжку (можно восстановить при утере) с пометкой об увольнении или справку из фонда занятости, подтверждающую статус безработного. При снижении дохода понадобится выписка с карты, на которую перечисляют заработную плату. Если же причина кроется в болезни, приложить нужно медицинскую справку или выписку из стационара.

Для клиентов ПАО «Сбербанк России» предлагаем несколько вариантов реструктуризации ИЖК:

1. Отсрочка платежа.
2. Продление срока действия договора.
2. Разработка индивидуального плана погашения долга.

При отсрочке платежа, у клиента появляется дополнительное время для поиска средств на выплату задолженности. Ограничение по срокам должно составлять 24 месяца для ипотеки. Продление также должно иметь временное ограничение. Для ипотеки предельный срок договора 35 лет, продление не более 10 лет.

Выделяя направления развития доступности ипотечных кредитов, в частности через предоставление индивидуальных условий первоначального взноса необходимо:

- создание Единого государственного ипотечного центра, работающего по механизму «единого окна». Данный центр является определенным посредником между субъектами ипотечного рынка;

- предоставление услуг заемщикам должно производиться безвозмездно.

- объединение в Единый ипотечный центр ведущих российских банков и других организаций, обслуживающих ипотечный рынок;

- развитие дополнительных услуг (страхование, оценка залога).

Соответственно развитие представленного Единого ипотечного центра даст возможность в предоставлении качественной комплексной услуги с минимальными временными затратами.

Развитие ипотечного кредитования представляет интерес как частных лиц, так и собственников бизнеса, кроме того данный вид кредитования представляет интерес и для государства, так как снимает социальную напряженность в обществе и ведет к росту экономики в целом.

Осуществление данных мероприятий поможет ПАО «Сбербанк России» усовершенствовать не только ипотечное жилищное кредитование, но, а также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Так же, как было обозначено в выявленных проблемах одним из стратегических направлений ПАО «Сбербанк России» является снижение процентных ставок по ипотечным кредитам. Предлагается рассмотреть снижение ставок по ипотечному кредиту, так как данный вид кредитования является наиболее перспективным не только для банка, но и для всего кредитного рынка. Спрос на ипотечные кредиты восстанавливается.

Анализ банковских продуктов ипотечного кредитования в ПАО

«Сбербанк России», выявил как положительный, так и отрицательные моменты.

В рамках совершенствования развития ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» предлагаем к внедрению следующее мероприятие по решению выявленных проблем: программу «Обратная ипотека», изменение системы реструктуризации проблемных кредитов.

Получить обратную ипотеку может только пожилой человек, находящийся на пенсии. Пенсионер получает под залог своей недвижимости значительную денежную сумму сразу или в виде выплат от банка каждый месяц, что достаточно выгодно заемщику на пенсии.

Расчет программы «Обратная ипотека» показал, что выгода клиента от программы «Обратная ипотека» в том, что заемщик на протяжении 10 лет каждый месяц будет получать от банка 15 000 руб., при этом проживая в своей квартире, но находящейся в залоге у банка и по окончании срока такой ипотеки может или выкупить квартиру, заплатив долг банку, или квартира переходит к банку, но банк удерживает только ту сумму от продажи квартиры, которая погасит долг заемщика, остальное вернут или самому заемщику, или его наследникам.

Возможности проекта можно расширить на все регионы России, затем рассмотреть различные категории граждан по возрасту, сделать плавающую процентную ставку с учетом роста цен и ставки по кредитам.

Более эффективная работа с программами реструктуризации ИЖК в ПАО «Сбербанк России» позволяет снизить кредитную нагрузку при уменьшении доходов заемщика. Это проводится путем увеличения сроков, перерасчета процентов или введения кредитных каникул. Если ввиду сложившихся обстоятельств выплачивать кредит физическое лицо не может, реструктуризация кредита в ПАО «Сбербанк России» позволяет скорректировать условия осуществления выплат.

Таким образом, проведенный анализ системы развития ипотечного

жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» позволил выделить следующие основные проблемы: снижение платежеспособности клиентов; высокие проценты по ипотечным кредитам; высокий первоначальный взнос; категория клиентов – пенсионеры; отказы в выдаче кредитов скоринговыми системами; проблемы невыплаты ипотечных кредитов, неликвидная недвижимость, и предложены пути их решения.

Перспективы развития ипотечных кредитных операций в России, в целом, и ПАО «Сбербанк России» в частности прежде всего, связаны с экономической и политической стабилизацией, оздоровлением реальной экономики, а также с повышением уровня жизни населения. Поэтому главной задачей правительства на ближайшую перспективу должно стать урегулирование экономической и политической ситуации, что будет способствовать развитию экономики и повышению эффективности её функционирования. Система ипотечного жилищного кредитования должна быть ориентирована на привлечение таких внешних заимствований, которые обеспечивают предоставление кредитов населению по ставке 3-4 % годовых.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное жилищное кредитование - это кредитование населения под залог недвижимости, т. е. кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

Развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности в результате повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активизации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Ипотечное жилищное кредитование, являясь одним из важных направлений бизнеса, подвержено влиянию достаточно широкого набора рисков:

- риск досрочного платежа, смежный риску ликвидности и процентной ставки: при досрочном погашении ипотеки заемщиком банк теряет значительную часть прибыли;

- риск процентной ставки – это риск недополучения кредиторами прибыли в результате уменьшения процентной ставки, по которой была выдана ипотека.

- кредитный риск при ипотеке – риск невыполнения заемщиком ипотеки своих обязательств по каким-либо причинам.

Проблема кредитного риска решается комплексно и со стороны государства, и со стороны самой финансовой организации. Для успешного развития системы ипотечного кредитования важное значение имеет создание институтов, обслуживающих ипотечный рынок. Только при взаимодействии всех элементов этой системы появляется возможность, во-первых, снизить риски ипотечных кредитов и тем самым повысить доступность ипотечных

кредитов, во-вторых, повысить надежность ипотечных облигаций и благодаря этому привлечь дополнительные источники кредитования [4]. Создание института ипотечного страхования призвано обеспечить защиту имущественных интересов участников рынка ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное страхование (ИС) (англ. mortgage insurance), как функция защиты риска убытков кредиторов, которые могут возникнуть в случае дефолтов ипотечных заёмщиков и последующей реализации заложенного имущества (недостаток средств от реализации заложенного имущества и невозможность довыскать с заёмщика остаток средств) [2]. Основная цель ИС – повышение доступности ипотечных кредитов для граждан при одновременном сохранении качества ипотечных активов.

Анализ продуктов банковского ипотечного жилищного кредитования показал, что это ипотека – это социально-значимый продукт. Обзор ипотечных программ крупных банков в Тюменской области показал, что наиболее выгодные условия кредитования имеют БИЖК с социальной составляющей, например «ипотека для многодетных семей». Также многие банки имеют ипотечные программы с государственной поддержкой, где обозначены особые условия ИЖК.

Анализ операций банковского ипотечного жилищного кредитования показал рост объема ипотечных жилищных кредитов, выданных в период с 2016 по 2018 годы. Валютная ипотека – это выбор в пользу стабильной валюты, результат анализа показал, что на нее соглашаются абсолютное меньшинство. Доля просроченной задолженности в целом демонстрирует снижение на 0,32 п.п. Доля предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде также демонстрирует снижение – на 2,4 п.п., это значит, что качество кредитных операций по риску становится выше.

Анализируя в целом переплату по ипотечным жилищным кредитам физических лиц по 30 крупнейшим банкам наблюдается рост переплаты по

ипотечным кредитам на 19,62%. Рассматривая коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях отражает спад, а коэффициент по выданным в иностранной валюте при этом демонстрирует подъем. Такая динамика позволяет нам ответить на вопрос, почему банки не выдают, а заемщики не выбирают ипотечные кредиты в иностранной валюте – расчеты проводятся в российских рублях и при соотношении с курсом доллара трудно предугадать точное развитие событий, от этого кредитный риск очень высокий. Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов (в единицах и млрд.руб.) не находится в прямой зависимости от процентной ставки, а имеет тенденцию к сезонным колебаниям. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов увеличивается в последнем квартале каждого года в рассмотренном периоде. С июля по декабрь рассчитанные значения индекса сезонности превышают 100%, это говорит о влиянии сезонного фактора в сторону увеличения уровней динамического ряда.

Таким образом, проведенный анализ системы развития ипотечного жилищного кредитования позволил выделить следующие основные проблемы: снижение платежеспособности клиентов; высокие проценты по ипотечным кредитам; высокий первоначальный взнос; категория клиентов – пенсионеры; отказы в выдаче кредитов скоринговыми системами; проблемы невыплаты ипотечных кредитов, неликвидная недвижимость, и предложены пути их решения.

Предлагается рассмотреть снижение ставок по ипотечному кредиту, так как данный вид кредитования является наиболее перспективным не только для банка, но и для всего кредитного рынка. Спрос на ипотечные кредиты восстанавливается.

В рамках совершенствования развития ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» были предложены к внедрению следующие мероприятия по решению выявленных проблем:

1. Изменение системы реструктуризации проблемных кредитов.
2. Программа «Обратная ипотека».

Эффективным инструментом управления просроченной задолженности является институт реструктуризации. Для клиентов ПАО «Сбербанк России» предлагаем несколько вариантов реструктуризации ИЖК:

1. Отсрочка платежа.
2. Продление срока действия договора.
2. Разработка индивидуального плана погашения долга.

При отсрочке платежа, у клиента появляется дополнительное время для поиска средств на выплату задолженности.

Программа «Обратная ипотека» как механизм борьбы с возрастной дискриминацией заемщиков и защита от «черных риэлторов».

Получить обратную ипотеку может только пожилой человек, находящийся на пенсии. Пенсионер получает под залог своей недвижимости значительную денежную сумму сразу или в виде выплат от банка каждый месяц, что достаточно выгодно заемщику на пенсии. После смерти заемщика банк продает квартиру и из разницы выплаченного и реализованного складывается его доход, но после продажи банк сможет забрать себе только сумму, которую задолжал престарелый заемщик, а также проценты. Если выручка от продажи окажется большей, в таком случае оставшиеся средства банк обязан будет передать наследникам.

Возможности проекта можно расширить на все регионы России, затем рассмотреть различные категории граждан по возрасту, сделать плавающую процентную ставку с учетом роста цен и ставки по кредитам. Система ипотечного жилищного кредитования должна быть ориентирована на привлечение таких внешних заимствований, которые обеспечивают предоставление кредитов населению по ставке 3-4 % годовых.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Адамян, Ж.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: трудности развития в современных условиях / Ж.А. Адамян // Современные научные исследования и разработки. - 2017. - Т. 2.- № 1 (9). - С. 273–274.
2. Аджиева, А.Ю., Бешкок, Е.А. Ипотечное кредитование в России на сегодняшний день / А.Ю. Аджиева, Е.А. Бешкок // Аллея науки. - 2017. - Т. 1. - № 8. - С. 182–186.
3. Алимова, И.О., Савиных, К.А. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы / И.О. Алимова, К.А. Савиных // Экономика и управление: проблемы, решения. - 2015. - № 3. - С. 85–88.
4. Амбарцумян, Р.П., Кухаренко, О.Г. Ипотечное кредитование в РФ / Р.П. Амбарцумян, О.Г. Кухаренко // Бенефициар. - 2017. - № 10. - С. 113–115.
5. Андронович, С.А. Ипотечное кредитование в России / С.А. Андронович // Новая наука: Опыт, традиции, инновации. - 2016. - № 12–1 (119). - С. 6–8.
6. Банковское дело: учебник для вузов / Отв. ред. Тавасиев А.М. - М.: Юрайт, 2016. - 647 с.
7. Банковское дело: учебник. / Под ред. Колесникова В. И. - М.: Финансы и статистика, 2016. - 501с
8. Банковское дело: Учебник для вузов / Под ред. Коробовой Г.Г. - М.: Экономистъ, 2015. - 751 с.
9. Банковское право: учебник для вузов / Отв. ред. Попондопуло В.Ф. и Петров Д.А. - М.: Юрайт, 2015. - 468 с.
10. Банковское право Российской Федерации : учебник для магистратуры / отв. ред. Е. Ю. Грачева. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма : ИНФРА-М, 2017. – 619с.
11. Барбоза, М.П., Аллаюа, К.В. Ипотечное кредитование: анализ цен и развитие в условиях экономического кризиса / М.П. Барбоза, К.В. Аллаюа // Управление. Бизнес. Власть. - 2017. - № 5 (14). - С. 26–31.
12. Бектаубаева, Н.Г. Ипотечное кредитование в мировой практике / Н.Г.

- Бектаубаева // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. - 2017. - № 3 (65). - С. 256–259.
- 13.Белоглазова, Г.Н., Кроливецкая, Л.П. Банковское дело: учебник для вузов / Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. - СПб.: Питер–Юг, 2014. - 400 с.
- 14.Бондарь, А.П., Байрам, У.Р. Ипотечное кредитование в российской федерации: проблемы и пути их решения / А.П. Бондарь, У.Р. Байрам // Science Time. - 2015. - № 12 (24). - С. 82–88.
- 15.Боровкова, В.А. Банки и банковское дело: учебник / В.А. Боровкова. - М.: Юрайт, 2016. - 623 с.
- 16.Боровская, Л.В., Сигачева, Т.Н. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России / Л.В. Боровская, Т.Н. Сигачева // Science Time. - 2017. - № 3 (39). - С. 48–53.
- 17.Борщ, Л.М., Тюлин, А. Приоритетное развитие банковской системы: ипотечное кредитование в России / Л.М.Борщ, А. Тюлин // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. - 2015. - № 4 (33). - С. 123–127.
- 18.Бут, Т.П., Комар, Р.А. Управление рисками недвижимости в ипотечном кредитовании / Т.П. Бут, Р.А. Комар // Территория науки. - 2017. - № 2. - С. 103–109.
- 19.Власова, А.В. Ипотечное кредитование в механизме реализации жилищной политики государства / А.В. Власова // Сборники конференций НИЦ Социосфера. - 2016. - № 5.- С. 64–67.
- 20.Власова, А.В. Государственная поддержка системы ипотечного кредитования / А.В. Власова // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. - 2017. - № 9. - С. 113–116.
- 21.Вовченко, Н.Г., Литвинова, С.А. Применение моделей ипотечного кредитования и схем рефинансирования в России / Н.Г. Вовченко, С.А. Литвинова // Финансовые исследования. - 2014. - №1 (42). - С.28–35
- 22.Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством,

- федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 -2020 годы. [Электронный ресурс]. - Режим доступа -URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/6c1b0fdc95a334ca64b7e16727fc237585d51625/ (дата обращения 23.11.2018)
23. Государственная программа РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» на основании Постановления Правительства РФ №404 от 05 мая 2014 г. при поддержке АИЖК, Министерства Строительства и Правительства РФ. [Электронный ресурс]. - Режим доступа -URL:<http://base.garant.ru/70649858/>(дата обращения 23.11.2018).
24. Глушков, М.В. Ситуация на рынке ипотечного кредитования в России / М.В. Глушков // Велес. - 2017. - № 9–2 (51). - С. 28–32.
25. Гончаренко, Т.В., Морозов, А.С. Ипотечное кредитование в российской банковской практике / Т.В. Гончаренко, А.С. Морозов // Фундаментальные исследования. - 2015. - № 6–3. - С. 562–565.
26. Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. М.: МГИУ, 2014. - 368 с.
27. Горяева, Е.А. Классификация моделей ипотечного кредитования / Е.А. Горяева // Научно–практические исследования. - 2017. - № 4 (4). - С. 34–39.
28. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье в займы / А. Гусев. - М.: Феникс, 2016. - 627 с.
29. Демихов, В.Ю., Малеева, Е.А. Основы ипотечного кредитования / В.Ю. Демихов, Е.А. Малеева // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. - 2017. - № 4 (130). - С. 12–13.
30. Долматович, И.А., Кешенкова, Н.В. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Деньги и кредит. - 2017. - № 3. - С. 33–37.
31. Драгунских, А.И., Хафизова, А.Ф. Ипотечное кредитование / А.И. Драгунских, А.Ф. Хафизова // Гуманитарные научные исследования. -

2015. - № 6–2 (46). - С. 99–102.
32. Жуков, Е. Ф. Банки и банковские операции: учебник для вузов / Е.Ф. Жуков. - СПб.: Питер, 2015.- 425с.
33. Елисеева, Т. В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования: моногр. / Т.В. Елисеева. - М.: Юриспруденция, 2016. - 128 с.
34. Загайнова, Э.Ю. Построение карты распределения показателей рынка ипотечного кредитования / Э.Ю. Загайнова // Аллея науки. - 2017. - Т. 2. - № 12. - С. 199–203.
35. Калинина, О.А. Ипотека: статистика. - Режим доступа: <http://www.nkonline.ru/staff/> (дата обращения 01.11.2018).
36. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. - М.: Дело и сервис, 2016. - 272 с.
37. Каримова, И.М. Ипотечное кредитование в России / И.М. Каримова // Форум молодых ученых. - 2016. - № 4 (4). - С. 448–451.
38. Киреев, В.Л., Козлова, О.Л. Банковское дело: учебник для вузов / В.Л. Киреев, О.Л. Козлова. - М: КНОРУС, 2015. - 239 с.
39. Клевцов, В.В., Архипова, Е.М. Развитие научных представлений о кредите и ипотечном кредитовании / В.В. Клевцов, Е.М. Архипова // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. - 2015.- № 1–1. - С. 100–107.
40. Колобов, С.С. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы / С.С. Колобов, В.С. Колобов. - М., 2013.- 397с.
41. Костерина, Т.М. Банковское дело: учебник / Т.М. Костерина. - М.: Юрайт, 2016. - 332 с.
42. Краснянский, А.В. Программа помощи ипотечным заемщикам. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://avkrasn.ru/article-4271.html> (дата обращения 01.11.2018).
43. Кулешова, В.Ю. Ипотечное кредитование в России сегодня: реальность и ожидания / В.Ю. Кулешова // Новый взгляд. Международный научный

- вестник. - 2015. - № 7. - С. 214–222.
44. Лаврушин, О. И. Деньги, кредит, банки: учебное пособие / О.И. Лаврушин. - М.: Финансы и статистика, 2017. - 487с.
45. Лаврушин, О.И. Банковское дело. Современная система кредитования / О.И. Лаврушин. - М.: КноРус, 2016. - 300 с.
46. Лаврушин, О. И. Банковское дело: учебник. – 12 –е изд., стер. / О.И. Лаврушин. - М.: Кнорус, 2016. - 800с.
47. Лактионов, А.Н. Современные финансово-кредитные инструменты организации финансирования жилищного строительства / А.Н. Лактионов // Дайджест-Финансы. - 2015. - №6. - С. 42.
48. Лозинская, А.М. Современные возможности оценки кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании / А.М. Лозинская // Глобальные рынки и финансовый инжиниринг. - 2016. - Т. 3. - № 1. - С. 7–20.
49. Масленченков, Ю. С. Финансовый менеджмент банка: учебное пособие для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 399 с.
50. Мальцева, О.Е. Сущность кредитного риска и источники его возникновения в ипотечном кредитовании/ О.Е. Мальцева // Новая наука: финансово–экономические основы. - 2017. - № 1. - С. 172–175.
51. Мартыненко, Н.Н. Банковские операции: учебник / Н.Н. Мартыненко, О.М. Маркова, О.С. Рудакова, Н.В. Сергеева. - 2–е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт, 2015. - 612 с.
52. Маслова, В.А. Проблемы реализации программы помощи заемщикам по жилищной ипотеке в РФ / В.А. Маслова // Сборник научных статей II Международной научно-практической конференции, посвященной 25-летию юридического факультета Юго-Западного государственного университета. Курск, 25-27 мая 2017 г. - С.46-48.
53. Мотовилова, Е.С. Программа помощи ипотечным заемщикам в 2017 г. [Электронный ресурс]. -Режим доступа: <http://personright.ru/bank/vzyat-ipoteku/187-programma-pomoshchi-ipoteka-zayemshchikam.html> (дата обращения 01.11.2018).

54. Новосельский, С.О., Щедрина, И.Н. Ипотечное кредитование: отечественные тенденции и зарубежный опыт / С.О. Новосельский, И.Н. Щедрина // Политика, экономика и инновации. - 2016. - № 4 (6). - С. 13.
55. Оганесян, Г. Д. Моделирование «участвующей ипотеки» / Г.Д. Оганесян // Обозрение прикладной и промышленной математики. - 2014. - Т. 15. - № 2. - С. 340-340.
56. Официальный сайт Центрального банка РФ [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения 30.11.2018г.)
57. Официальный сайт ДОМ.РУ. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/2017_god_stal_samym_uspeshnym_dlya_ipoteki_kachestvo_portfelya_prodolzhaet_uluchshatsya/ (дата обращения 29.11.2018).
58. Официальный сайт ПАО «Сбербанк России». - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: www.sberbank.ru (дата обращения 20.11.2018).
59. Официальный сайт АО «Россельхозбанк». - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://rshb.ru> (дата обращения 20.11.2018).
60. Пестов, А.В. Ипотечное кредитование в России / А.В. Пестов // Научный альманах. - 2016. - № 3–1 (17). - С. 269–272.
61. Петенева, Е.Н., Петенева, В.М. Ипотечное кредитование в решении жилищной проблемы / Е.Н. Петенева, В.М. Петенева // Новый взгляд. Международный научный вестник. - 2015. - № 8. - С. 211–229.
62. Питерская, Л.Ю., Бешкок, Е.А. Состояние и проблемы развития ипотечного кредитования / Л.Ю. Питерская, Е.А. Бешкок // Аллея науки. - 2017. - Т. 2. - № 12. С. 309–314.
63. Позмогов, А.И., Гергиев, И.Э. Факторы и перспективы развития ипотечного кредитования в условиях рыночно–трансформационной экономики России / А.И. Позмогов, И.Э. Гергиев // Фундаментальные исследования. - 2017. - № 6. - С. 170–174.
64. Полищук, О. Ипотечное кредитование. Российский опыт / О. Полищук. - М.: Финансы и кредит, 2015. - 399с.

65. Попцова, В.А. Ипотечное кредитование в России / В.А. Попцова // Политика, экономика и инновации. - 2016. - № 2 (4). - С. 9.
66. Пшеничников, Р.В. Статистический анализ текущего кризиса на рынке жилья и ипотеки. Результаты программы ипотеки с господдержкой // Р.В. Пшеничников // Синтез науки и общества в решении глобальных проблем современности. - Санкт-Петербург, 29-30 сентября 2017 г. - С.190-195.
67. Российская Федерация. Законы. Гражданский Кодекс РФ: Части первая, вторая, третья и четвертая. - М.: Омега-Л, 2018. - 476 с.
68. Савинова, В.А., Самсуни, А.Ю. Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России / В.А. Савинова, А.Ю. Самсуни // Экономические науки. - 2017. - № 149. - С. 81–85.
69. Смирнова, И.А., Червяков, Л.В. Ипотечное кредитование в России: проблемы и перспективы / И.А. Смирнова, Л.В. Червяков // Генезис экономических и социальных проблем субъектов рыночного хозяйства в России. - 2017. - Т. 1. - № 11. - С. 65–68.
70. Смирнов А. Ипотека против кризиса // Группа «Эксперт». 2017. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: // <http://expert.ru/> (дата обращения 23.09.2018)
71. Старикова, К.В. Ипотечное кредитование в России / К.В. Старикова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. - 2016. - № 7–1. - С. 202–204.
72. Толкушкина, А.В. Ипотека в России / А.В. Толкушкина. - М.: Юрист, 2014. - 412с.
73. Тютюнник, А. Банковское дело: операции, технологии, управление: учебник / А. Тютюнник. - М.: Альпина, 2016. - 682 с.
74. Фролова, К.А. Ипотечное жилищное кредитование / К.А. Фролова // Вектор экономики. - 2017. - № 5 (11). - С. 59.
75. Чуканов, А.И., Гучек, Н.Е. Ипотечное кредитование: современный подход / А.И. Чуканов, Н.Е. Гучек // Известия Тульского

- государственного университета. Экономические и юридические науки. - 2017. - № 2–1. - С. 201–211.
76. Шилов, М. Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования / М.Шилов. – М.: РГГУ, 2016. - 184 с.
77. Щетинин, Я. В. Спрос на ипотечные кредиты / Я.В. Щетинин. - М.:Изд. БДЦ-пресс. 2016. - 216 с.
78. Финансово-экономический словарь / под редакцией М.Г. Назарова. - М.: Финансы и статистика, 2014. - 1003с.
79. Федеральный закон «О Центральном банке РФ (Банке России)» № 86-ФЗ от 10.07.2002 г. (в ред.03.08.2018г.) // СПС «Консультант Плюс».
80. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» № 395-1 от 02.12.1990 (в ред.29.07.2017г.) // СПС «Консультант Плюс».
81. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. 31.12.2017г.) // СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>.
82. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (в ред.29.07.2018г.) // СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>.
83. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред.03.08.2018г.) // СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>.
84. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в ред.25.11.2017г.) // СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>.
85. Федеральная целевая программа «Обеспечение жильем молодых семей федеральной целевой программы «Жилище» на период от 2015 -2020 годы
Режим доступа -URL:<http://docs.cntd.ru/document/902258321> (дата обращения 23.11.2018).

86. Юзвович Л. И. Банковские риски в условиях финансовой глобализации: теория и практика диверсификации: монография / Юзвович Л.И., Савинова В.А., Забровская А.Е., - 2-е изд., стер. - М.:Флинта, 2017.- С.63-69.
87. Юманова, Н.Н. Анализ современного состояния банковского кредитования населения / Н.Н. Юманова, С.А. Кузнецов // Международный научно-исследовательский журнал. - 2016.- №1.- С.16-21.
88. Якимова, Л.В. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на перспективу / Л.В. Якимова // Наука через призму времени. - 2018. - № 1 (10). - С. 118–121.
89. Яровикова, Р.П. Ипотечное кредитование в России / Р.П. Яровикова // Актуальные проблемы экономики современной России. - 2016. - № 3. - С. 348–350.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

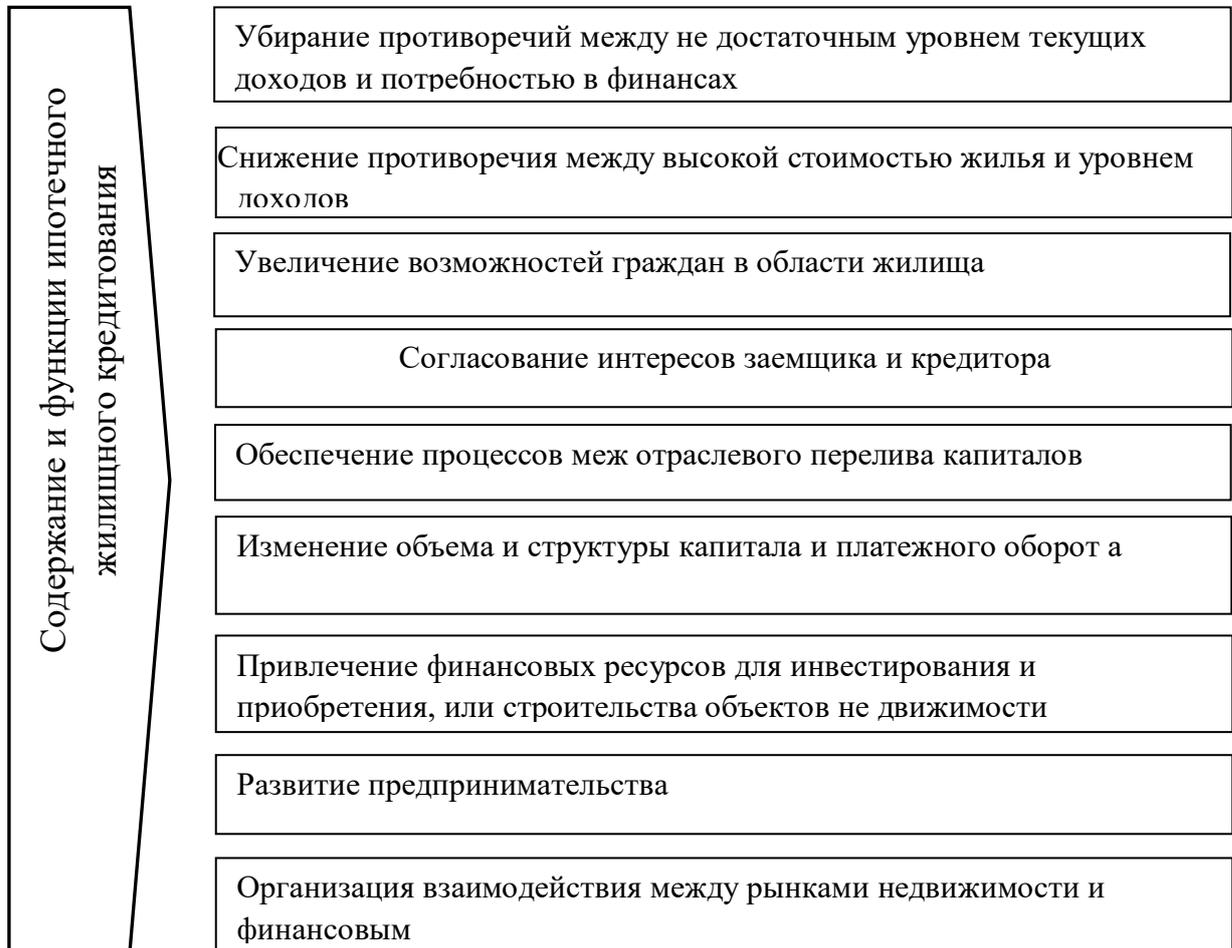


Рисунок 1.1 Содержание и функции ипотечного жилищного кредитования

Источник: [13]



Рисунок 1.2 Одноуровневая модель банковского ипотечного жилищного кредитования

Источник: [15]

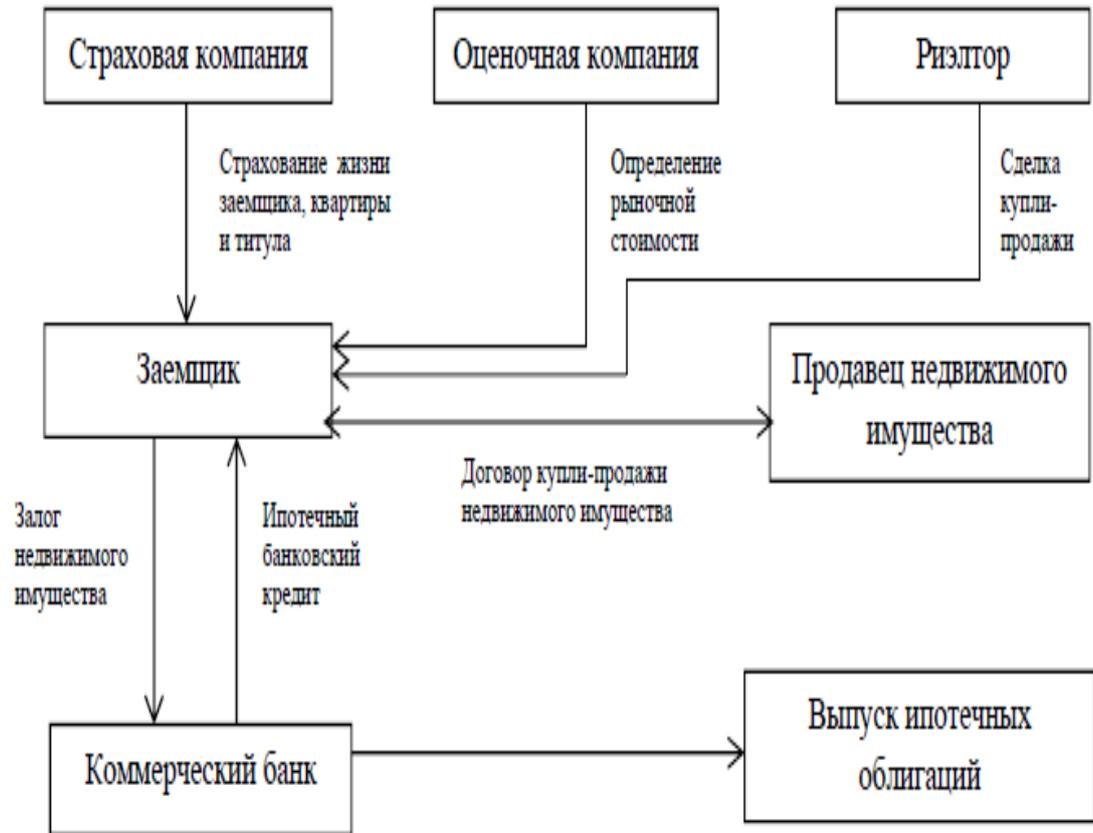


Рисунок 1.3 Механизм одноуровневой модели банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

Источник: [16]



Рисунок 1.4 Двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования

Источник: [19]

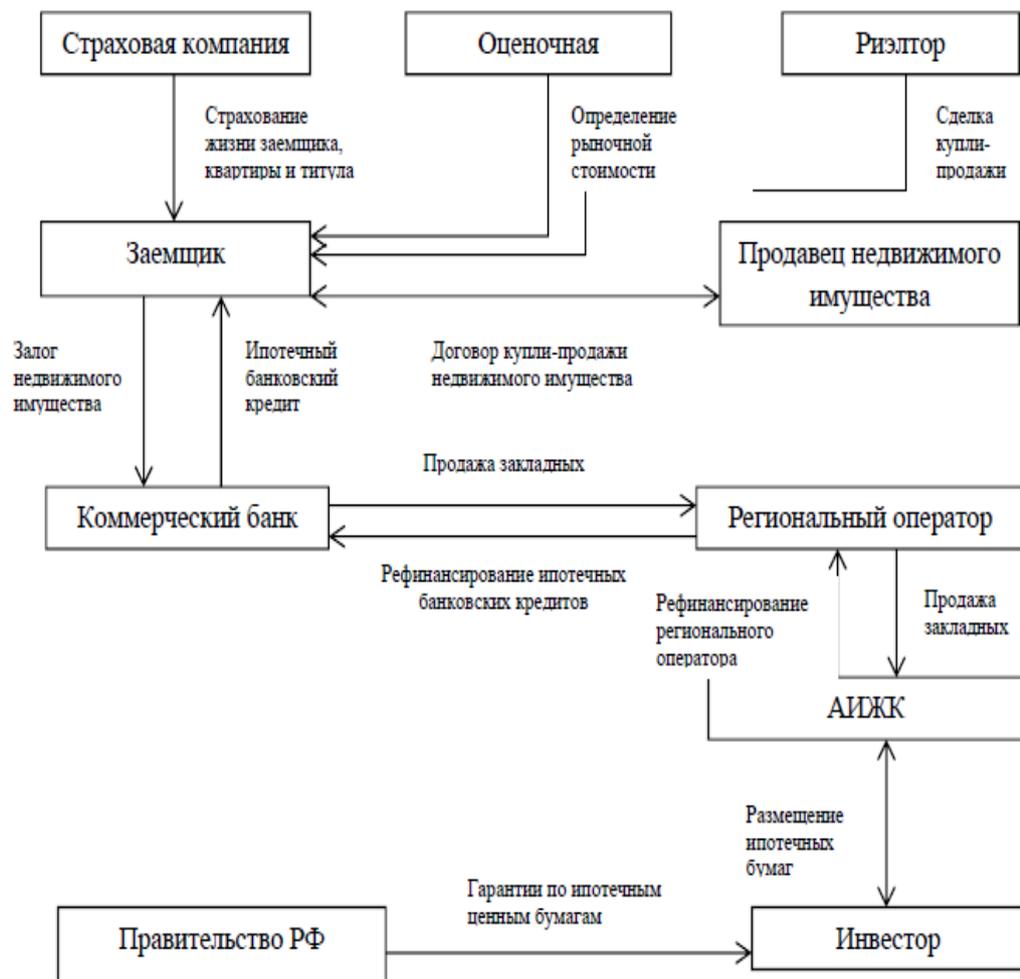
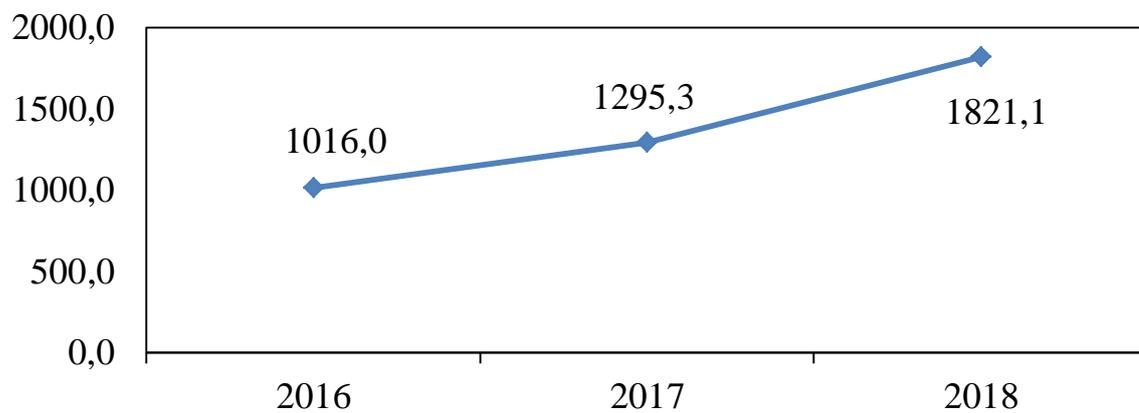


Рисунок 1.5 Механизм двухуровневой модели банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

Источник: [19]



—◆— Объем предоставленных кредитов в рублях, млрд. руб.

Рисунок 2.1 - Динамика объема ипотечных жилищных кредитов за 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по таблице 2.5



Рисунок 2.2 - Средневзвешенная ставка на ипотечные жилищные кредиты по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.
Источник: составлено автором по данным [56]



Рисунок 2.3 - Доля просроченной задолженности по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по таблице 2.7



Рисунок 2.4 - Доля ипотечных жилищных ссуд предоставленных физическим лицам, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде за 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по таблице 2.9



Рисунок 2.5 - Коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.
Источник: составлено автором по таблице 2.10



Рисунок 2.6 - Коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в иностранной валюте по 30 крупнейшим банкам за 2016-2018 гг.
Источник: составлено автором по таблице 2.10

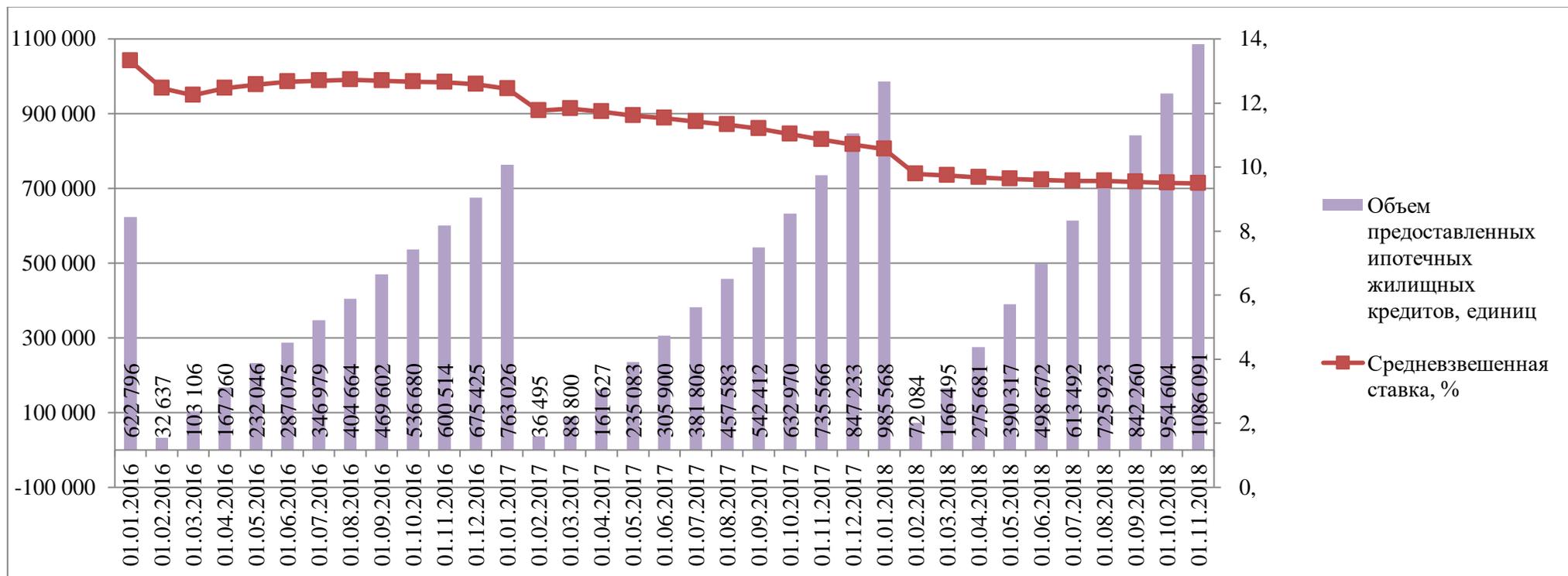


Рисунок 2.7 - Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов, в единицах за 2016-2018 гг. по месяцам

Источник: составлено автором по данным [56]

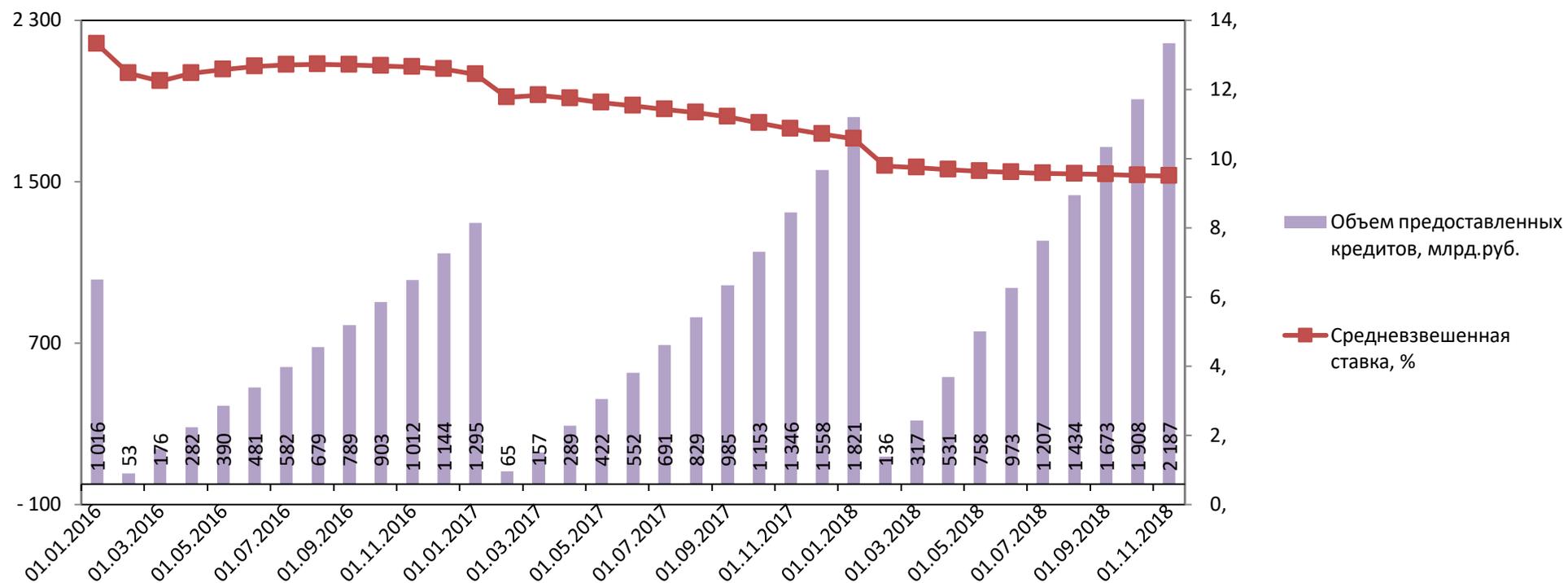


Рисунок 2.8 - Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов, млрд.руб.
за 2016-2018 гг. по месяцам

Источник: составлено автором по данным [56]

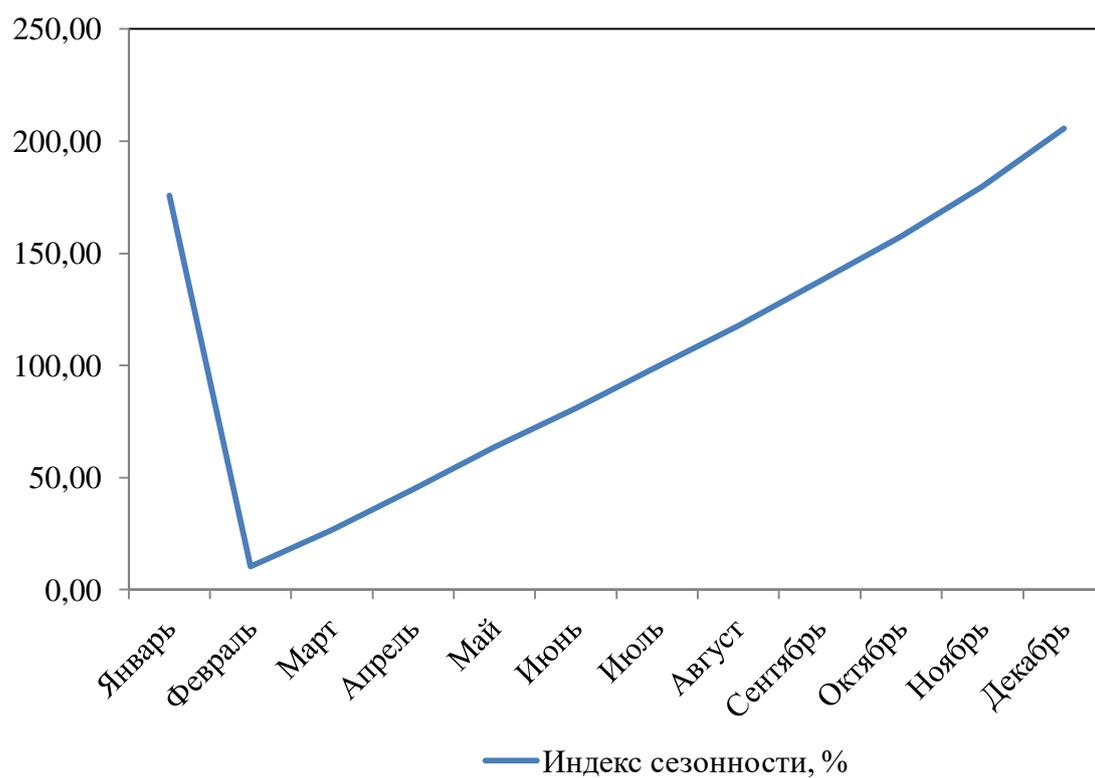
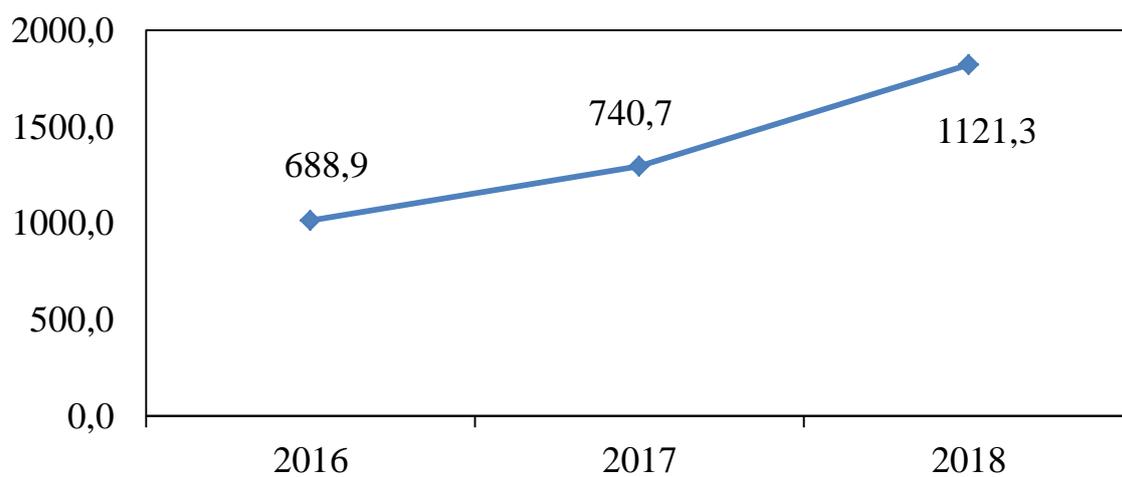


Рисунок 2.9- Индекс сезонности объема выданных кредитов, единиц за 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по таблице 2.11



—◆— Объем предоставленных кредитов в рублях, млрд. руб.

Рисунок 2.10 - Динамика объема ипотечных жилищных кредитов ПАО Сбербанк в 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по таблице 2.12



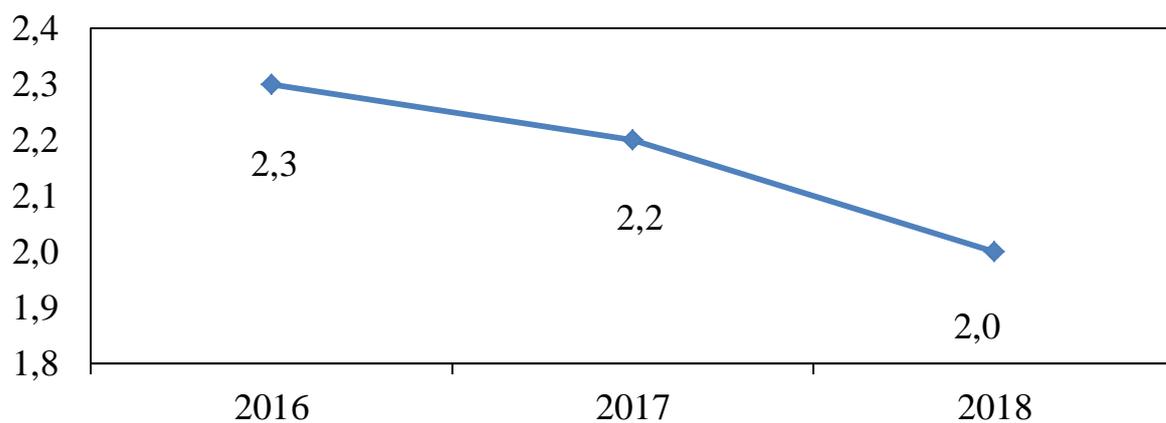
Рисунок 2.11 - Средневзвешенная ставка на ипотечные жилищные кредиты ПАО Сбербанк в 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по данным [56]



Рисунок 2.12 - Доля просроченной задолженности
ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по таблице 2.14



—◆— Коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях

Рисунок 2.13 - Коэффициент переплаты по ипотечным кредитам, выданным в рублях ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

Источник: составлено автором по таблице 2.15

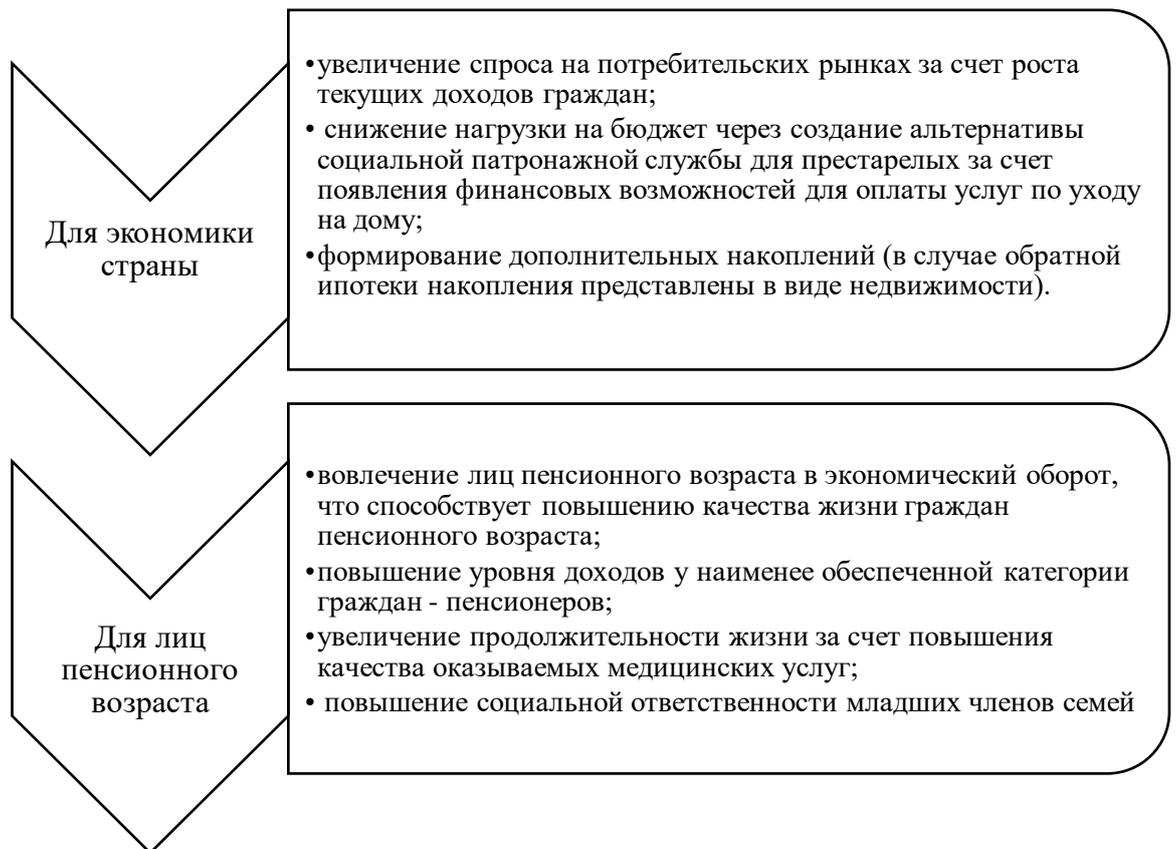


Рисунок 3.1 Социально-экономические функции «обратная ипотека»

Источник: составлено автором [25; 18]



Рисунок 3.2 Предлагаемая схема реструктуризации ипотечного жилищного кредита в ПАО «Сбербанк России»

Источник: составлено автором [16; 13]