

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

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В  
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ  
ЗАИМСТВОВАНИЯ

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

Е.С. Корчемкина

«25» 06 2018г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
(магистерская диссертация)

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

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнила работу  
студентка 2 курса  
очной формы обучения



Кустова  
Анастасия  
Михайловна

Научный руководитель  
канд.экон.наук, доцент



Юманова  
Наталья  
Николаевна

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



Горн  
Андрей  
Петрович

г. Тюмень, 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	8
1.1. Понятие и сущность банковского ипотечного жилищного кредитования.....	8
1.2. Механизм функционирования рынка банковского ипотечного жилищного кредитования.....	17
1.3. Регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования.....	32
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПРАКТИКИ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ.....	53
2.1. Анализ состояния рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ.....	53
2.2. Анализ состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области.....	58
2.3. Анализ операции банковского ипотечного жилищного кредитования на примере Сбербанка .....	61
ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	68
3.1. Оценка существующей системы оценки кредитоспособности заемщиков ПАО Сбербанк на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования и разработка направлений ее совершенствования.....	68
3.2. Проблемы и перспективы рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ.....	78
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	89
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	100

## ВВЕДЕНИЕ

Покупка своего собственного жилья – это главная потребность для каждой семьи, но далеко не все в России могут позволить себе приобрести собственный дом или квартиру без помощи кредита в банке, так как низкий уровень дохода не позволяет решить квартирный вопрос за счёт собственных средств. Поэтому население обращается к оформлению ипотечного кредита.

В современных условиях банковское ипотечное жилищное кредитование – основной способ решить жилищный вопрос. Также ипотека является преобладающим источником финансирования приобретения жилья. В этом заключается актуальность раскрытия и изучения вопроса проблем и перспектив ипотечного жилищного кредитования в РФ в сложившейся экономической ситуации. Рынок ипотечного жилищного кредитования – это важнейший элемент финансовой системы государства, а его стабильное развитие – составляющая проводимой экономической, социальной и правовой политики страны. В ведущих странах мира на долю жилищной ипотеки приходится более 60% ВВП, она является при этом важнейшим драйвером развития экономик европейских государств.

Рынок ипотечного кредитования в России является достаточно молодым по сравнению со многими странами Запада. В 2005 году началось активное его развитие, тогда объём выданных ипотечных кредитов составил 56 млрд. руб. И с 2005 года рынок банковского ипотечного жилищного кредитования прошел большой путь развития, а банковские ипотечные продукты стали одним из самых доступных способов решить вопрос с жильем. Но на данный момент возникло много трудностей и проблем в области ипотечного кредитования из-за нестабильности экономики, низкого уровня жизни населения, неустойчивостью рубля и т. д. Эти причины сильно повлияли на уменьшение объемов выдаваемых жилищных займов, произошло усложнение процедуры выдачи кредитов и увеличение процентных ставок. Население крайне серьезно и осторожно подходит к

такому способу покупки жилья. Поэтому актуальность исследования обусловлена необходимостью совершенствования механизма банковского ипотечного жилищного кредитования в стране.

Степень проработанности проблемы. Проблемы социальной защиты населения достаточно глубоко и всесторонне изучены и освещены в социальной и экономической науках. Среди зарубежных ученых, посвятивших работы экономическому благосостоянию населения можно отметить Д.Коуди, М. Грош, Д. Ходдинотт и др. Среди представителей отечественной экономической мысли, внесших вклад в развитие теоретических и практических аспектов изучения рынка банковского ипотечного жилищного кредитования, следует отметить труды Грудцыной Л.Ю., Козловой М.Н., Гришаева С.П., Зеленева А.Ю. и другие. Но стоит отметить, что вышеперечисленные авторы в своих работах рассматривали банковское ипотечное жилищное кредитование населения в рамках банковского института, не выделяя его как самостоятельную сферу, что повлияло на отсутствие применяемой системы показателей, а также экономической оценки уровня развития рынка банковского ипотечного жилищного кредитования.

Элементами научной новизны являются:

1. Предложено авторское определение понятия «Ипотечное жилищное кредитование» и уточнено как, совокупность рыночных инструментов оборота прав на объекты недвижимости между такими участниками рынка как банки, заемщики и кредитно-финансовые организации по вопросам предоставления специальных кредитов физическим и юридическим лицам на строительство, реконструкцию жилья, покупку готовых объектов недвижимости, которые обязательно должны быть обеспечены залогом приобретаемого либо имеющегося в собственности жилья или объекта незавершенного строительства недвижимости, и которые находятся в собственности заёмщика оборудования, материалов, предназначенных для строительства, включая функционирующую систему мер государственной

поддержки, которые позволяют привлекать дополнительные финансовые средства для реализации жилищных прав.

2. Проведена оценка и группировка преимуществ и недостатков скоринговой оценки кредитоспособности заемщика.

3. Предложено внедрение в ПАО Сбербанк использование скоринговой системы «Скоринг Плюс», которое может быть оправдано также в сфере применения дистанционного банковского обслуживания заемщиков ипотечного кредитования, когда заявка подается через сайт банка.

Цель диссертационного исследования – на основе анализа современного состояния выявить перспективы развития рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ.

Объект исследования – банковское ипотечное жилищное кредитование в ПАО Сбербанк.

Предмет исследования – система экономических, правовых и социальных отношений в процессе функционирования банковского ипотечного жилищного кредитования. Для достижения поставленной цели, следует решить задачи:

1) изучить категории рынка банковского ипотечного жилищного кредитования и его особенности;

2) исследовать теоретические аспекты организации банковского ипотечного жилищного кредитования;

3) разработать рекомендации, обеспечивающие совершенствование системы банковского ипотечного жилищного кредитования на примере ПАО Сбербанк.

Теоретическая и методологическая база. Для проведения исследования в данной работе были использованы метод сравнения, экономического анализа, обобщения, группировки, в процессе оценки действующего механизма ипотечного жилищного кредитования применялся математический и экономико-статистический метод. Информационная база исследования выступали нормативно-правовые акты Российской

Федерации, статистические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации.

Магистерская диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. В первой главе теоретические основы банковского ипотечного жилищного кредитования, во второй главе проанализирована практика банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ, в третьей главе разработаны пути совершенствования банковского ипотечного жилищного кредитования.

## ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 1.1. Понятие и сущность банковского ипотечного жилищного кредитования

Жилищное ипотечное кредитование способствует разрешению противоречий между высокими ценами на недвижимость и низкими доходами населения; между денежными накоплениями небольшой группы экономических субъектов и необходимостью их использования у другой группы субъектов.

Большинство экономистов отмечает возрастающую роль ипотечного кредитования в экономике, обусловленную следующим:

во-первых, ипотечное кредитование позволяет включить недвижимость в рыночный оборот;

во-вторых, способствует мобилизации капитала для строительства и реконструкции объектов бытового назначения;

в-третьих, создает условия для решения социальных проблем за счет возможности обеспечения населения современным и качественным жильем;

в-четвертых, расширяет перечень кредитных продуктов банков и кредитных организаций [5, с. 25], [11, с. 19], [19, с. 79].

Прежде чем раскрыть сущность ипотечного кредитования, как экономической категории, необходимо показать различие некоторых терминов: кредит, ипотека, ипотечный кредит, ипотечное кредитование.

В современной экономической литературе кредит рассматривается как займ (ссуда), то есть кредитные отношения подразумевают передачу в пользование материальных ценностей в товарной или денежной форме на условиях возвратности, срочности и платности. Под термином «ипотека» часто подразумевается ипотечное кредитование: ипотека – это кредит где в качестве залога выступает недвижимое имущество заемщика; при этом, в большинстве случаев, ипотечный кредит берется с целью приобретения

недвижимости (квартиры, дома, земельного участка), однако, возможно его использование и на другие цели. Однако, следует отметить, что термин «ипотека» имеет самостоятельное значение – залог недвижимости как способ обеспечения обязательств [20, с. 206].

Согласно ст. 2 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: «Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в т.ч. обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не установлено федеральным законом» [59]. В.И. Тарасов отмечает, что «ипотечный кредит представляет собой тип экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимого имущества» [56, с. 107]. Л.Ю. Грудцына дает определение ипотеки «как залога недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю)» [12, с. 25]. Н.Б. Косарева считает, что «ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества» [29, с. 32]. Ипотечный кредит — это кредит, обязательства по возвращению которого обеспечены залогом недвижимого имущества (ипотекой) [29, с. 34]. Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

Понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» тесно взаимосвязаны, но не тождественны. Ипотечное кредитование как система финансово-экономических отношений включает в себя ипотеку как базовую подсистему — составную часть или существенный элемент в форме непосредственных залоговых технологий. В качестве залога по договору об ипотеке могут быть использованы: земельные участки, предприятия, здания и сооружения, жилые дома, квартиры, дачи, воздушные и морские суда и др.

Н.Б. Косарева выделяет пять отличий ипотеки от кредита: [29, с. 37]

- 1) Главное отличие ипотеки от кредита – наличие залога;
- 2) Сумма займа по договору ипотеки значительно превышает суммы предоставляемых нецелевых кредитов;
- 3) Сроки кредитования по ипотечным кредитам могут достигать 30 лет, в то время как по стандартным кредитам в среднем 5 лет (редко – до 10);
- 4) Уровень процентных ставок по ипотечному кредиту значительно ниже, т.к. риски банков в этом случае минимальны;
- 5) Цель ипотеки, как правило, - улучшение жилищных условий; стандартные же кредиты могут быть использованы на различные цели (в некоторых случаях и на приобретение недвижимости). (приложение 1)

Ипотека позволяет заемщику получить займ под более низкую процентную ставку, в большем размере и на более длительный срок, чем это возможно в рамках обычного кредитования. Однако, получение займа невозможно без залога. Основными документами для получения ипотечного кредита являются: кредитный договор и договор о залоге.

В кредитном договоре определяется цель получения ссуды, сроки и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструменты кредитования (процентная ставка), условия страхования, санкции за нецелевое использование кредита и т.д. Ипотечный договор (договор о залоге) определяют форму, размер и порядок залогового обеспечения кредита.

Все вышесказанное позволяет определить «ипотечное кредитование» как кредитование под залог недвижимости. Ипотека, как элемент экономической системы, с одной стороны, обеспечивает привлечение финансовых ресурсов для развития экономики; с другой – обеспечивает реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например купля-продажа) нецелесообразны; кроме того, с помощью ипотеки создается фиктивный капитал на базе ценных бумаг (закладные первичные и вторичные). Проведем анализ существующих в литературе понятий

ипотечного жилищного кредитования в приложении 2. С учетом выявленных достоинств и недостатков существующих определений, было сформулировано авторское определение ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование - это совокупность рыночных инструментов оборота прав на объекты недвижимости между такими участниками рынка как банки, заемщики и кредитно-финансовые организации по вопросам предоставления специальных кредитов физическим и юридическим лицам на строительство, реконструкцию жилья, покупку готовых объектов недвижимости, которые обязательно должны быть обеспечены залогом приобретаемого либо имеющегося в собственности жилья или объекта незавершенного строительства недвижимости, и которые находятся в собственности заёмщика оборудования, материалов, предназначенных для строительства, включая функционирующую систему мер государственной поддержки, которые позволяют привлекать дополнительные финансовые средства для реализации жилищных прав.

Из данного определения ипотечного жилищного кредитования следует, что ипотечное жилищное кредитование выполняет следующие функции:

- функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;
- функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества;
- функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде вкладных, производных ипотечных бумаг;
- функция обеспечения возврата заемных средств.

Рынок ипотечного кредитования представляет собой взаимосвязанную систему, включающую три элемента:

- рынок ипотечных кредитов (первичный ипотечный рынок);
- рынок ипотечных ценных бумаг (вторичный ипотечный рынок);
- рынок недвижимости.

Таким образом, ипотечное жилищное кредитование можно рассматривать как сложную систему регулируемых отношений, складывающуюся в процессе кредитования, обеспеченного залогом. В целях обеспечения населения жильем. Классификация ипотечного кредитования представлена в приложении 3. Рассмотрим данную классификацию более подробно. По обеспечению можно выделить:

- кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта;
- кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором оно находится;
- кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком;
- кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка.

Таким образом, главное отличие будет заключаться в объекте недвижимости, который будет предоставлен для обеспечения ипотечного кредитования заемщиком.

По способу кредитования считаем целесообразным выделить:

- ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования;
- ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования [39, с. 235].

Одноуровневая модель ипотечного кредитования строится на цикличности обращения денежных средств: средства, возвращенные заемщиком, используются для выдачи новых ипотечных кредитов. В качестве кредитора может выступать ипотечный банк или ссудно-сберегательное учреждение. Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг – закладных листов и, тем самым, – минимизирование возможных рисков. При нехватке средств для выдачи ипотечных кредитов кредитор (ссудно-сберегательное учреждение)

использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком. При взаимодействии с ссудно-сберегательным учреждением заемщиком накапливается первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием для выдачи ипотечного кредита (заемного капитала). Количество обслуживающих организаций – минимально (как правило, это только страховая организация) [41, с. 379].

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания). На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму [41, с. 380]. Со страховой организацией заключаются договоры страхования предпринимательского риска и заложенного жилья. На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции. По категориям заемщиков считаем целесообразным выделить ипотечный кредит физическим лицам и ипотечный кредит юридическим лицам. Однако, для целей настоящей работы будем исследовать ипотечное кредитование физическим лицам, так как ипотечное жилищное кредитование в большей мере относится к категории заемщиков физических лиц.

По кредиторам выделим ипотечный кредит, выдаваемый банками, и небанковский ипотечный кредит. Банковское ипотечное кредитование – это

ипотечное кредитование, осуществляемое банковскими кредитными учреждениями, зарегистрированными на территории РФ в установленном законом порядке и имеющим лицензию на осуществление соответствующей деятельности. Небанковское ипотечное кредитование – это ипотечное кредитование, осуществляемое небанковскими организациями, такими как кредитный кооператив и т.п. [49, с. 18]

Для целей данной исследовательской работы будем анализировать банковское ипотечное кредитование, как наиболее распространенную форму, применяемую физическими лицами для получения ипотечного жилищного кредитования. По видам процентных ставок считаем целесообразным выделить ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой и ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой.

Плавающая процентная ставка, т.е. когда имеется возможность ее пересмотра в течение действия кредитного договора, обычно привязана к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т.п., позволяет оплачивать кредит по плавающей ставке с ограничениями по минимальной и максимальной ее величине. Изменение ставок влияет и на сроки кредитования. Чтобы изменения ставки не были чрезвычайно резкими, предусматривают допустимую предельную норму коррективы (например, не более 20%). Оговаривают и минимальную величину корректировки. Ипотека такого рода преследует цели учета колебаний на денежном рынке, так как даже в стабильной экономике предоставление кредита связано с определенным риском, в том числе с риском изменения уровня процентной ставки на денежном рынке. Некоторую страховку от такого риска обеспечивают условия ссуды с периодическим пересмотром процентной ставки, или канадского ролловера. Данная схема предполагает, что стороны каждые 3–5 лет возобновляют кредит на основе пересмотренного уровня процентной ставки [52, с. 27].

Разновидность этого вида кредита — кредит с переговорной ставкой, отличие которого в том, что помимо периодичности выплат заранее

оговаривают предельные ставки процента. Таким образом, происходит среднесрочное финансирование при долгосрочном погашении задолженности и создается некоторая возможность адаптации сделки к изменяющимся условиям денежного рынка. Этот вид ссуд под залог получил широкое распространение в Канаде и Англии.

По методу платежа выделим: ипотечный кредит со стандартными выплатами; ипотечный кредит с переменными выплатами; пружинные ипотечные кредиты; ипотечные кредиты с нарастающим платежом; ипотечные кредиты с участием.

Ипотечный кредит со стандартными выплатами – это наиболее распространенный метод погашения. Например, покупатель для приобретения некоторого имущества за назначенную цену в 1200 тыс. руб. получает ссуду под залог этого имущества в сумме 1000 тыс. руб. и добавляет 200 тыс. руб. из собственных средств. Погашение клиент производит ежемесячно. Кроме того, он выплачивает проценты по ссуде исходя из 12% годовых, начисляемых помесечно. Заемщик получает от залогодержателя (кредитора) некоторую сумму, задолженность по которой он погашает равными, обычно ежемесячными взносами. Поэтому такие кредиты относят к разряду самоамортизирующихся. Амортизация в данном случае означает процесс погашения основного долга и процентов за пользование кредитом. К концу срока долг должен быть полностью оплачен. Платежи по обслуживанию долга можно вносить в конце каждого периода или в его начале [22, с. 59].

В современной практике применяют ипотечные кредиты с переменными выплатами, которые не относятся к числу самоамортизирующихся и предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия. В число таких кредитов входят кредиты с так называемым шаровым платежом, предлагающие единовременный итоговый (шаровый) платеж. Последние подразделяют на:

– кредиты с замораживанием процентных выплат до истечения срока кредита – погашение кредита и капитализированных процентов по нему производят в конце срока. Использование подобных кредитов достаточно ограничено. К ним прибегают в основном земельные спекулянты, рассчитывающие на продажу участка земли в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи;

– кредиты с выплатой только процентов – предусматривают единовременную выплату итогового платежа основной суммы в конце срока, а проценты выплачиваются регулярно в течение срока кредита;

– кредиты с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом, они допускают частичную амортизацию до конца срока кредита.

Пружинные ипотечные кредиты предполагают регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга. Например, в течение первых четырех лет погашают только проценты, а в последующие три года – проценты и основной долг [23, с. 45].

Кредиты с нарастающими платежами (с нарастающим аннуитетом) предусматривают равнопеременные выплаты в течение всего срока и используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости в расчете на то, что платежи будут увеличиваться ежегодно или с другой периодичностью. Эта схема выплат приводит к тому, что в первые годы текущие расходы могут оказаться меньше, чем суммы, необходимые даже для полного погашения процентов. В связи с этим величина основного долга в течение некоторого времени увеличивается, а далее уменьшается. Долг полностью погашается последним взносом. Ипотечные кредиты с участием применяют при финансировании доходной недвижимости. Данный кредит близок к самоамортизирующемуся, но предполагает, что кредитор, регулярно получая основной долг и проценты по нему, претендует и на доходы от объекта. Участие кредитора может быть различным. Он может получать:

– часть превышения ренты, часть превышения чистого операционного дохода (кредит с участием в доходах);

– часть прироста капитала или выручки, полученной от реализации недвижимости (кредит с участием в приросте стоимости) и т.д.

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не установлено федеральным законом. Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов. Из этого следует, что ипотечное жилищное кредитование - это совокупность рыночных инструментов оборота прав на объекты недвижимости между такими участниками рынка как банки, заемщики и кредитно-финансовые организации по вопросам предоставления специальных кредитов физическим и юридическим лицам на строительство, реконструкцию жилья, покупку готовых объектов недвижимости, которые обязательно должны быть обеспечены залогом приобретаемого либо имеющегося в собственности жилья или объекта незавершенного строительства недвижимости, и которые находятся в собственности заёмщика оборудования, материалов, предназначенных для строительства, включая функционирующую систему мер государственной поддержки, которые позволяют привлекать дополнительные финансовые средства для реализации жилищных прав.

## 1.2. Механизм функционирования рынка банковского ипотечного жилищного кредитования

Две мировые войны в 20-ом веке, а также мировой кризис в 30-х годах 20-ого века заставили правительства большинства стран осознать особую социальную значимость решения жилищных проблем населения. Развитие системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования стало рассматриваться как важнейшая стратегическая цель, реализация которой

позволяет решить целый комплекс социально-экономических проблем [23, с. 46]. Именно ипотечное кредитование способствовало развитию экономики большинства стран: Новый курс Рузвельта в США, послевоенные реформы Эрхарда в Германии, «план Ковальо» в Аргентине и реформы Пиночета в Чили.

Система ипотечного жилищного кредитования - совокупность механизмов, обеспечивающих согласованное развитие рынка жилья, рынка ипотечных кредитов, финансового рынка (рынка ипотечных ценных бумаг). Система ипотечного жилищного кредитования в России, это система, включающая в себя несколько сегментов:

- рынок недвижимости, обладающий необходимыми характеристиками для участия в ипотечном кредитовании;

- первичный рынок ипотечных кредитов, охватывающий всю совокупность деятельности кредиторов и должников, вступающих между собой в соответствующие обязательственные отношения, при которых должник (залогодатель) в качестве способа исполнения предоставляет, а кредитор (залогодержатель) принимает в залог недвижимое имущество. Чем стабильнее рынок недвижимости, тем охотнее банки берут недвижимость в залог, расширяя оборот и снижая процентные ставки по кредиту;

- вторичный рынок ипотечных кредитов, обеспечивающий передачу прав по закладным и ипотечным кредитам (продажа уже выданных ипотечных кредитов), а также реинвестирование выданных ипотечных кредитов. Вторичный рынок является связующим звеном между кредиторами на первичном ипотечном рынке и инвесторами на рынке ипотечных ценных бумаг, обеспечивая аккумуляцию денежных средств инвесторов и направляя финансовые потоки (через выпуск облигаций и их размещение на фондовом рынке) в ипотечные кредиты [23, с. 56].

В дополнение к известным принципам кредитования: платности, возвратности, срочности, обеспеченности и целевого использования средств, ипотечное кредитование осуществляется исходя, из принципов:

- конкретности залога, который предполагает выделение строю определенного, конкретного имущества, являющегося объектом залогового права. Именно конкретность позволяет выделить заложенное имущество из всей имущественной базы;

- гласности залога, что предусматривает требование, чтобы обремененность данного имущества залогом было легко распознаваема для третьих лиц;

- неприменимости погасительной задолженности к зарегистрированным правам;

- старшинства, определяющего порядок удовлетворения претензий различных кредиторов к данному имуществу.

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит - это кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства. На рынке долгосрочного ипотечного жилищного кредитования действуют следующие основные участники:

1) заемщики - физические лица, граждане Российской Федерации, заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями) или договоры займа с юридическими лицами (некредитными организациями), по условиям которых полученные в виде кредита средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья (ипотека);

2) продавцы жилья - физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим и юридическим лицам, по их поручению;

3) кредиторы - банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы) [23, с. 91]. Основными функциями кредитора

являются: предоставление ипотечного кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования, оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке, обслуживание выданных ипотечных кредитов.

По договору об ипотеке жилья кредитор становится залогодержателем, что дает ему возможность в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами залогодателя;

4) операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) - специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению. К основным функциям операторов вторичного рынка относятся:

- рефинансирование кредиторов на основе установленных стандартов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования;
- выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования;
- оказание кредиторам содействия во внедрении рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования и в разработке типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов;

5) органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним [23, с. 103]. Основными функциями этих органов являются:

- регистрация сделок купли-продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику;
- регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки;

- хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка;

б) страховые компании - страховые компании, имеющие лицензии, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), личное страхование заемщиков и страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка;

7) оценщики - юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании;

8) риэлтерские фирмы - юридические лица, являющиеся профессиональными посредниками на рынке купли-продажи жилья.

К функциям риэлторов относятся подбор вариантов купли-продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья, помощь в заключении сделок по купле-продаже, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание;

9) инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относятся пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды и др.;

10) инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования - нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации, обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства (в том числе в заложенных квартирах и домах), защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью [25, с. 84].

Особую роль особенно на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения призвано играть государство. Государство определяет концепцию развития системы

ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими. Основными препятствиями увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования для населения являются высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, а также отсутствие достаточного объема долгосрочных ресурсов у кредитных организаций [25, с. 85]. Эти проблемы решаются путем:

- снижения кредитных рисков за счет совершенствования процедур обращения взыскания на заложенное жилое имущество, включая определение порядков формирования Фондов временного поселения и проживания в них граждан, более четкой регламентации деятельности органов опеки и попечительства, прав членов семьи собственника жилья, формирования кредитных историй граждан и т.п.;

- повышения привлекательности ипотечного жилищного кредитования для банковского сектора экономики за счет увеличения объемов выдаваемых ипотечных кредитов и целенаправленной нормативной деятельности Банка России;

- повышения привлекательности ипотечного жилищного кредитования для населения за счет снижения высоких транзакционных издержек (отмена обязательного нотариального удостоверения договоров ипотеки, совершенствования процедур государственного учета и снижение оплаты за регистрацию прав на рынке жилья), внедрения и совершенствования механизмов страхования в ипотечном кредитовании, введения льгот по налогообложению;

- повышения прозрачности операций с недвижимостью путем совершенствования налогообложения операций с недвижимостью, совершаемых с участием физических и юридических лиц;

- обеспечения реального привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в ипотечное жилищное кредитование за счет совершенствования Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», совершенствования налогообложения для эмитентов и инвесторов в ипотечные ценные бумаги, принятия нормативных актов Банка России, принятия поправок в законодательство о банкротстве в части исключения из конкурсной массы активов, обеспечивающих облигации с ипотечным покрытием [25, с. 88].

Модели ипотечного кредитования обычно разделяются на основе того, какие финансовые ресурсы используют финансово-кредитные организации при выдаче ипотечных кредитов, например: собственные средства, межбанковские и государственные кредиты, инвестиции страховых и инвестиционных компаний, депозиты клиентов и другие средства. Основной проблемой ипотечного жилищного кредитования является выбор наиболее эффективных ресурсов. Различаются три вида моделей ипотечного кредитования, которые представлены в приложении 4.

Ключевым отличительным признаком замкнутой (немецкой) модели является сберегательно-ссудный принцип функционирования. В рамках этой модели право на получение ипотечного кредита заемщик имеет только в том случае, если, ранее он, согласно жилищно-сберегательного контракта, направлял в систему свои временно свободные денежные средства, обычно 30-50% от требуемой суммы кредита. Эта модель осуществляется следующими этапами [27, с. 102]. Мазунов А.А. выделяет следующие этапы механизма ипотечного жилищного кредитования в Германии [39, с. 234]:

1) Первый этап - это фаза сбережения, когда вкладчик заключает контракт со строительной сберегательной кассой на определенную сумму. Вкладчик обязуется ежемесячно вносить установленные в контракте суммы взносов на свой счет, например 50 % от стоимости квартиры. За свои взносы вкладчик получает фиксированный доход в среднем 3 % годовых.

2) Второй этап-фаза предоставления кредита. Вкладчик накапливает нужную сумму и ему предоставляется кредит в среднем на 5 % годовых.

По причине своей замкнутости данная модель совершенно не зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка.

Вторая модель – усеченно-открытая модель, которая замыкается в рамках первичного рынка закладных. Основными ресурсами для финансирования ипотечных кредитов являются собственные средства, депозиты, межбанковские кредиты и т.п. По сравнению с первой моделью в этом случае проценты напрямую зависят от состояния финансово-кредитного рынка. Очень многие страны используют эту модель из-за относительной простоты организации ипотечного кредитования.

Расширенная модель ипотечного кредитования основана на выпуске ипотечных облигаций. Ипотечные облигации-долгосрочные ценные бумаги, которые выпускаются под обеспечение недвижимого имущества и которые приносят фиксированный доход [39, с. 235]. Эта модель может быть одноуровневой и двухуровневой.

Сущность одноуровневой модели заключается в том, что, предоставляя ипотечный кредит, банк выпускает ипотечные облигации под залог закладных ипотечных кредитов. После этого банк продает облигации на открытом рынке. Механизм одноуровневой модели представлен в приложении 5. Ипотечные облигации обращаются и на внутренних, и на международных рынках, составляют значительную долю в инвестиционных портфелях страховых компаний и других институтов.

Двухуровневая (американская) модель ипотечного кредитования предполагает наличие специальных посредников на вторичном ипотечном рынке, в роли которых могут выступать крупные ипотечные банки или специализированные кредитные организации. [41, с. 379]. Сущность этой модели заключается в том, что банк (эмитент), выдав ипотечный кредит, тут же продает его специальной организации-кондуиту. При этом ипотечный кредит уходит из баланса банка и переходит на баланс кондуита. Далее кондуит собирает купленные ипотечные кредиты в отдельные пулы, потом продает их инвесторам. Трансформация ипотечных займов в ценные бумаги

называется секьюритизация. Механизм деятельности двухуровневой модели представлен на рисунке приложение 6.

Реализация расширенной открытой модели может быть обеспечена лишь при условии создания расширенной инфраструктуры ипотечного рынка и при определенном содействии государства. Раскроем механизм проведения коммерческими банками сделок в области ипотечного кредитования, существующий в настоящее время в России. Кредитная политика, на основании которой банком выделяются этапы кредитования, параметры и процедуры, разрабатывается руководством банка с целью регламентировать кредитные операции [33, с. 29].

Кредитная политика в области ипотечных программ в большинстве крупных банков определяет следующие основные направления представленные в приложении 7. Каждая сделка по ипотечному кредитованию проходит несколько этапов.

На первом этапе инициатива принадлежит заемщику [36, с. 174], который выбирает банк, подходящую программу ипотечного кредитования, оценивая ее по размеру процентной ставки и величине первоначального взноса.

На втором этапе заемщик действует, осуществляя сбор пакета документов, который передает в кредитный отдел банка для проведения анализа платежеспособности и кредитоспособности.

На третьем этапе банк отвечает на инициативу потенциального заемщика [36, с. 175]. Кредитный эксперт рассматривает заявку и если она соответствует требованиям банка, направляет заявку в кредитный комитет, где принимается решение о выдаче или невыдаче кредита [36, с. 176]. Кредитный комитет может рекомендовать изменить сумму, процентную ставку или срок кредита. Параллельно банк проверяет кредитную историю клиента, для этого делает запрос в БКИ.

На четвертом этапе потенциального заемщика информируют о принятом решении [36, с. 176]. Кредитный эксперт делает отметку в Книге

регистрации заявок. при положительном решении клиента знакомят с основными параметрами кредита.

На пятом этапе заемщик предоставляет в банк пакет документов по выбранному им объекту недвижимости. В случае получения от банка повторного одобрения по выбранному объекту недвижимости.

На шестом этапе клиент заказывает оценку его стоимости в аккредитованной банком оценочной компании.

На седьмом этапе происходит сделка в банке. Банк заключает с заемщиком кредитный договор и договор залога недвижимости, а если в сделке участвуют поручители, с ними подписываются договора поручительства. Также заемщик должен заключить застраховать имущество, жизнь и здоровье с аккредитованной банком страховой компанией. Заемщик - покупатель и продавец объекта недвижимости подписывают договор купли - продажи объекта недвижимости, а также договор аренды индивидуального сейфа (банковской ячейки). После подписания заемщиком необходимых документов с банком, банк открывает заемщику ссудный счет, куда переводит кредитные средства. Покупатель (заемщик) и продавец объекта недвижимости закладывают денежные средства (кредитные средства и первоначальный взнос) в банковскую ячейку.

На восьмом этапе производится государственная регистрация договора купли - продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств [36, с. 176].

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что основные недостатки в работе с ипотечными кредитами в банках, связанные с качеством предоставляемого сервиса клиентам, сводятся к одной проблеме - несинхронизированной работе отделений банка друг с другом. По мере внедрения современных информационно - компьютерных технологий и методов принятия решений эта проблема постепенно устраняется.

Эффективная годовая процентная ставка по кредиту является одним из важнейших показателей при банковском ипотечном кредитовании. Формула

для расчета эффективной процентной ставки при помощи номинальной процентной ставки выглядит следующим образом:

$$i_3 = (1 + i / c)^c - 1 \quad (12)$$

где  $c$  – количество раз начисления процентов в течение одного процентного периода;

$i_3$  – эффективная процентная ставка;

Особенностью методики определения эффективной годовой процентной ставки является учет обесценения резерва на возможные потери по ссудам, списываемого на доходы. Известно, что значительные суммы резервов со временем обесцениваются под действием инфляции (особенно это касается высокорисковых активов). С целью повышения эффективности управления резервами суммы обесценения могут быть вложены в другие активы. Для оценки эффективности банковского ипотечного кредитования, кроме уровня эффективной годовой процентной ставки, можно использовать также уровень риска концентрации залога недвижимости в портфеле банка с учетом региональных особенностей. Для измерения концентрационного риска используется понятие «коэффициент концентрации» - мера измерения риска концентрации, определяемая как удельный вес отраслевого портфеля в общей совокупности доходных активов. Он определяется по формуле:

$$R_i = V_i / A \quad (19)$$

где  $R$  - коэффициент концентрации  $i$ -й отрасли в портфеле доходных активов;

$V$  - отраслевой портфель;

$A$  - совокупный портфель доходных активов.

По сложившейся практике банк требует обязательного страхования недвижимости в свою пользу, что в какой-то степени снижает кредитный

риск (в данной ситуации – и риск концентрации). При этом банк проводит оценку финансового состояния страховой компании, ориентируясь только на компании с хорошим финансовым состоянием и репутацией надежного страховщика. Для снижения рисков, связанных с большой концентрацией недвижимости в залоге, банк пользуется собственной системой анализа рисков концентрации, позволяющей отслеживать рыночные изменения цен на залоговые инструменты. В частности, по недвижимости в банке разработана система методик, учитывающих как рыночную динамику, так и собственные внутренние процессы:

- методика оценки рыночных темпов роста стоимости недвижимости;
- методика прогнозирования стоимости недвижимости, принятой в залог, на ближайший квартал;
- методика расчета коэффициента стабильности дохода, основанную на предыдущих двух методиках [32, с. 153].

Динамика квартальных цен рассчитывается на основании статистических данных, предоставляемых Федеральной службой государственной статистики по региону.

Основным принципом построения рассматриваемой методики является расчет показателей по кварталам, то есть предполагается (и это подтверждено данными статистики), что цены на жилье по кварталам года растут в разной степени. При расчете темпов роста цен, принимаются данные трех последних лет, предшествующих дате оценки. В течение трех лет поквартально выбираются темпы роста цен на недвижимость. Определяется средний темп роста цен по кварталам и по видам недвижимости. Например, складываются темпы роста цен за первый квартал каждого из трех лет и находится их средняя арифметическая. Далее определяются среднегодовые темпы роста: складываются поквартальные темпы роста в течение определенного года и находится средняя арифметическая. Среднегодовой темп роста за три года рассчитывается из среднегодовых темпов роста по годам (по аналогии – находится их средняя арифметическая) [32, с. 154].

Общая формула расчета среднегодового темпа роста выглядит следующим образом:

$$Tr_{cp} = \sqrt[n]{(y_n / y_0)} \quad (19)$$

Где n – количество месяцев (лет),

$y_n$  – текущий показатель,

$y_0$  – базисный показатель (например, на 1 января)

При сравнении темпа роста цен за соответствующий квартал в течение последних трех лет и среднегодового темпа за три года выбирается наименьшая величина, которая необходима для расчета риска концентрации. Полученная величина (по видам недвижимости) включается в расчет оценки стоимости залога. Усреднение темпов роста и выбор наименьшей величины способствует тому, что банк определяет для себя минимальный темп роста цены на залог, соответственно, получает наибольший риск.

На базе двух рассмотренных выше методик (оценки рыночных темпов роста стоимости недвижимости и прогнозирования стоимости недвижимости, принятой в залог) строится методика расчета коэффициента стабильности дохода. Коэффициент стабильности дохода облегчает стратегическое планирование развития кредитных продуктов в зависимости от рыночных условий. Другими словами, данный коэффициент позволяет делать прогнозы о том, как долго банк сможет получать стабильный доход по каждому конкретному виду кредитования. Для оценки уровня стабильности дохода используются и специальные статистические приемы. В частности, можно рассчитать среднеквадратическое отклонение в доходах, низкое значение которого указывает на стабильность доходов, а следовательно, на их высокое качество, коэффициент вариации, высокий уровень которого означает повышенный риск, нестабильность доходов, а также индекс нестабильности.

Формула индекса нестабильности ( $I_f$ )  $\bar{y}$  следующим образом:

$$I_f = \sqrt{\frac{\sum(y - \bar{y}_t)^2}{n}} \quad (19)$$

Где  $y$  – доходы за определенный период

$y_t$  – линейная функция, которая рассчитывается с помощью метода аналитического выравнивания ( $a + bt$ , где  $a$  – помехи, вызываемые изменением курса валют,  $b$  – величина изменений,  $t$  – временной период).

Индекс отражает вариацию между действительными и возможными доходами. Высокое значение индекса свидетельствует о низком качестве доходов. При определении коэффициента стабильности дохода полагаем, что:

– для ипотечных кредитов в силу длительности их срока доход может быть достаточно стабильным (возникновение просроченной задолженности и проблем по таким кредитам будет нивелироваться ростом цен на недвижимость, инфляцией и т.д.);

– коэффициент стабильности позволяет банку с высокой вероятностью оценить стабильность доходов, получаемых от ипотечного кредитования, в периоде до трех лет [33, с. 26].

Коэффициент рассчитывается сроком на три года (допускается, что в течение этого срока заемщики ипотечного кредита рассчитаются с долгами и сделают ремонт в приобретенной квартире). В расчет включается коэффициент досрочного гашения, который отражает склонность заемщиков к досрочному гашению ипотечного кредита. Прочими параметрами, участвующими в расчетах, являются динамика цен на недвижимость, конкурентные ставки по ипотечным кредитам, динамика роста портфеля ипотечных кредитов по сумме и количеству. Расчет коэффициента стабильности дохода осуществляется на основе следующего алгоритма:

1) производится расчет коэффициента досрочного гашения;

2) осуществляется корректировка срока кредитного договора на коэффициент досрочного гашения (определяется количество месяцев, на которые можно сократить срок кредита путем внесения досрочных платежей, связанных исключительно с рыночными факторами, при этом не учитываются потенциальные возможности заемщиков);

3) полученная после корректировки срока кредитного договора на коэффициент досрочного гашения величина корректируется на темп роста ипотечного портфеля (с учетом рыночных конкурентных ставок по ипотечным кредитам);

4) проверяется критерий: темп роста портфеля должен превышать или, как минимум, быть равным темпу досрочного гашения (в целом по портфелю считается в автоматизированной внутрибанковской системе как средневзвешенная величина по всем кредитам); если критерий не выполняется, тогда величина, полученная согласно п. 3 данного алгоритма, корректируется на величину отставания темпов роста кредитного портфеля от темпов погашения [26, с. 18]. Коэффициент досрочного гашения рассчитывается так:

$$K_{дг} = S_t / S_o * 100 \quad (19)$$

где  $K_{дг}$  - коэффициент досрочного гашения

$S_t$  - срок, на который уменьшился основной срок кредитного договора

$S_o$  - основной срок кредитного договора.

– определяется темп роста среднедушевых доходов за год (%) исходя из разности величины среднедушевых доходов на конец и начало отчетного периода (по данным Федеральной службы государственной статистики по области, официальных периодических изданий и др.);

– рассчитывается среднегодовой темп роста доходов за три последних года (как средняя арифметическая);

– учитывается годовой уровень инфляции (%);

– определяется средний уровень ежемесячных доходов заемщиков банка, руб.;

– определяется аннуитет – рассчитывается сумма возможных досрочных платежей (определяется тарифной политикой банка);

– расчетным путем определяется количество месяцев, необходимых заемщику для того, чтобы за счет роста реального дохода накопить сумму, достаточную для досрочного погашения.

– расчетным путем определяется прогнозное максимальное количество возможных досрочных гашений (как отношение срока кредитного договора к предыдущему показателю);

– определяется общая сумма возможного досрочного гашения в течение всего срока договора (как произведение количества досрочных гашений и их суммы);

– рассчитывается срок, на который можно уменьшить срок кредитного договора (как отношение общей суммы досрочных гашений к величине аннуитета, поскольку аннуитет уплачивается ежемесячно);

– рассчитывается коэффициент досрочного гашения (как отношение срока, на который уменьшился основной срок кредитного договора, к основному сроку кредитного договора, в процентах) [40, с. 19].

### 1.3. Регулирование банковского ипотечного жилищного кредитования

Мировой опыт развития ипотечного кредитования насчитывает уже больше сотни лет. В России же его развитие, успешно начинавшееся в конце XIX в., в 1917 г. прервалось, и его историю в нашей стране стоит вновь отсчитывать лишь с середины 1990-х гг. и в большей степени с 2004 г., когда Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создало систему рефинансирования ипотечных кредитов и дало мощный импульс развитию нового сегмента российского финансового рынка. Одновременно стали выделяться и анализироваться факторы кредитного риска, имеющие существенную специфику в сфере ипотечного жилищного кредитования [1].

Стоимость фондирования составляет 50–70% в структуре процентной ставки, поэтому вопрос обеспечения долгосрочным и дешевым фондированием для большинства банков является самым острым. При отсутствии долгосрочных источников фондирования кредиторы стараются переложить процентный риск на заемщика через установление плавающей ставки по ипотечному кредиту. Такие кредиты, номинированные как в российских рублях, так и в иностранной валюте, были крайне популярны в 2007–2008 гг.

При внедрении подобных кредитов в продуктовую линейку банка наибольшую сложность представляют выбор базового индикатора, на основании которого рассчитывается процентная ставка, а также взаимосвязь выбранного индикатора с реальной стоимостью заимствований на соответствующем рынке. Значительные трудности коммуникаций с заемщиком обуславливались молодостью рынка рублевых заимствований и отсутствием устоявшихся публичных индикаторов – на рынке применялись и ставка рефинансирования Банка России, и MIBOR, и MosPrime. После резкого взлета ставок в конце 2008 г. практически все кредитные организации прекратили выдачу новых кредитов с плавающей ставкой – резкий рост платежной нагрузки делал невозможным обслуживание таких кредитов заемщиками [7, с. 17].

За рубежом в ипотечные продукты с плавающей ставкой стараются включить нижнее и верхнее ограничения ставки, по которой будет вынужден платить заемщик, однако в этом случае практически теряется мотивация кредитора применять плавающую ставку для снятия своего процентного риска. В таких условиях возрос спрос на сделки секьюритизации, которые позволяют переложить процентный риск на инвестора, а заемщику предложить фиксированную процентную ставку на весь срок жизни кредита. Снижение процентных ставок в начале 2010 г. позволило перекредитовать практически всех заемщиков, чьи кредиты имели плавающую ставку, и зафиксировать им приемлемую процентную ставку.

Кредиторы не оставляют попыток снизить свои процентные риски через различные продуктовые опции, например, устанавливая некий срок фиксации процентной ставки. По наблюдениям авторов, заемщики в большинстве случаев выбирают самый большой (от пяти лет) период фиксации процентной ставки, снижая эффективность таких опций. Создание системы жилищной ипотеки, обладающей жизнеспособностью, является для России одной из актуальных задач. Согласно конституции, право граждан на жилье достойного уровня характеризуется как важнейшая задача, имеющая социально-политический, экономический и правовой аспекты [7, с. 24].

Ипотечное кредитование в РФ регулируется нормативно-правовыми актами, которые имеет следующую структуру:

1) Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) [28]. В соответствии с Конституцией РФ в отношении объектов недвижимости:

- гарантирована свобода экономической деятельности и защита права государственной, частной, муниципальной собственности и других форм;

- определен особый статус природных ресурсов, в частности земли, как основы жизнедеятельности населения, которое проживает на определенной территории;

- установлено право граждан на землю в виде частной собственности и в виде объединений граждан, на принципах соблюдения общественных интересов;

- установлено гарантированное право граждан на наличие жилища, предусмотрена государственная защита прав и свобод человека и гражданина РФ.

2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) [10]. Гражданский кодекс Российской Федерации относительно объектов недвижимости регулирует

основания возникновения, нормы осуществления и защиту гражданских прав; регулирует содержание и элементы правоспособности и дееспособности граждан в сфере имущественных правоотношений. Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует отношения по поводу владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.

Статья 130-132 Гражданского кодекса РФ регулирует понятие недвижимости, требует производить государственную регистрацию прав на нее. Также данная статья законодательно закрепляет определение понятия «предприятие», рассматриваемого согласно правовому статусу как объект недвижимости.

В Гражданском кодексе Российской Федерации установлены правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. В ст. 549-558 ГК РФ урегулированы особенности продажи недвижимости; в статье 559-566 ГК РФ урегулированы основные аспекты продажи предприятия; в статье 650 - 655 ГК РФ урегулированы правовые аспекты аренды зданий, а в статье 656-664 ГК РФ - предприятий; наем жилого помещения урегулирован в статье 671 - 688 ГК РФ, в статье 740 - 757 ГК РФ урегулирован оборот недвижимости договором строительного подряда [10]. Нормы Гражданского Кодекса РФ, предусмотренные к использованию при возникновении правоотношений в сфере жилищной ипотеки, применяются определенным образом:

Процедура выдачи кредита определяется согласно нормам § 2 гл. 42 «Кредит», где дается понятие кредитного договора и приводятся общие положения по структуре. В связи с тем, что ипотечные договоры, по сути, являются кредитными и в их обеспечении предусмотрено использование объекта недвижимости в виде залога, то применяются нормы § 3 гл. 23 об обеспечении исполнения обязательств.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, главы 23 «Обеспечение исполнения обязательств» (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ определен перечень мер, способствующих понуждению должника к

исполнению гражданско-правовых обязательств. Согласно параграфу 3 главы 23 «Залог» ГК РФ (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ урегулировано понятие залога, основания возникновения залога, предмет залога и прочие понятия, регулирующие отношения залога и другие нормы, регулирующие правовое положение залога как способа обеспечения обязательств. В силу залога, согласно ст. 334 ГК РФ, кредитор имеет право, по обеспеченному залогом обязательству, и в случае его неисполнения должником, получить удовлетворение относительно других кредиторов лица, обладающего этим имуществом [10].

3) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [21]. В Земельном кодексе РФ урегулирована процедура передачи земельных участков в собственность и в аренду физическим и юридическим лицам, или без права распоряжения в постоянное пользование юридическим лицам. Согласно Земельному кодексу РФ предусмотрено урегулирование условий предоставления для целей индивидуального жилищного строительства земельных участков. Цели включают крестьянское (фермерское) хозяйство, садоводство и огородничество, дачное строительство и другие, не запрещенные законом цели.

4) Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 19.02.2018) [43] устанавливает понятие организация и индивидуальный предприниматель, а также стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 333.25 НК РФ и применяется оценщиками при анализе потоков денежных средств от использования имущества, подвергающегося оценке.

5) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.02.2018) [17] регулирует жилищные отношения, связанные:

- с возникновением, осуществлением, изменением и прекращением прав пользования, владения и распоряжения жилой недвижимости, относящейся к государственному и муниципальному жилищному фонду;

- с использованием жилыми помещениями жилищного фонда, находящегося в частной собственности;
- с использованием общего имущества собственников помещений;
- с отнесением помещений к разряду жилых помещений и устранению их из состава жилищного фонда;
- с учетом жилищного фонда, содержанием и ремонтом жилых помещений;
- с переустройством и перепланировкой жилых помещений;
- с управлением многоквартирными домами;
- с созданием и деятельностью жилищно-строительных и жилищных кооперативов, а также товариществ собственников жилья, с определением обязанностей и прав их членов;
- с предоставлением коммунальных услуг;

б) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [9] устанавливает в правовом аспекте отношения, связанные с созданием системы расселения, градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений. На основе Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются вопросы развития транспортной, инженерной, и социальной инфраструктур, сохранения историко-культурных объектов наследия, рационального природопользования, охраны природной окружающей среды для формирования благоприятного уровня качества жизни населения.

7) Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» основной правовой документ, регулирующий ипотечные основания возникновения, порядок оформления и юридические последствия их возникновения. Рассматриваемый закон признается специалистами как первый специальный закон, определяющий систему отношений, формирующихся в связи с залогом недвижимости. В законе предусмотрена конкретизация условий приобретения недвижимости и дальнейшего залога прав на нее посредством предоставления кредита [59].

В настоящее время в соответствии со ст. 334 ГК РФ ипотека недвижимости представляет собой договор залога. Ипотечное кредитование представлено системой долгосрочных кредитов, выдаваемых банками для покупки квартиры на первичном или вторичном рынке. Схема ипотечного кредитования выглядит так: банковское учреждение заключает с клиентом кредитный договор, по которому выдает кредит и договор об ипотеке, по которому берет в залог недвижимость, рыночная стоимость которого должна превышать величину выдаваемого кредита. Квартира, которая является залогом, остается во владении и пользовании у залогодателя (ст. 1 ФЗ «Об ипотеке»). В залог можно оформлять любую недвижимость, включая ту, на которую выдается кредит на строительство, а также уже имеющуюся в собственности квартиру. В случае неплатежеспособности клиента банк имеет право реализовать квартиру, находящуюся в залоге, и возместить свои расходы либо переоформить квартиру, находящуюся в залоге в собственность банка.

Согласно Федеральному закону № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закреплена целостная система правоотношений сторон при нарушении со стороны заемщика исполнения обязательств, а также на заложенное имущество определен порядок получения взыскания в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ. На сегодняшний день, действующее законодательство РФ не имеет ограничений относительно залогового правоотношения по субъектному составу. Согласно законодательству и залогодателем, и залогодержателем, может стать физическое либо юридическое лицо, а также либо государство. Установленное таким образом правило, предусматривает возможность кредита для лиц, не располагающих недвижимостью, в случае если третьи лица, обладающие правом собственности на определенное недвижимое имущество, обозначатся как залогодатели для обеспечения исполнения обязательств не имеющих в собственности недвижимости лиц.

Ипотечное жилищное кредитование отличается от других видов кредита, которые обеспечиваются ипотекой по целевому назначению (выдается кредит для покупки жилья) и по предмету залога, (покупаемое жилье). В соответствии с законом по ипотечным договорам предусмотрена возможность залога определенных видов недвижимого имущества. К такому имуществу относят квартиры, жилые дома и части квартир и жилых домов, состоящих из нескольких или одной изолированных комнат (ст. 5 ФЗ «Об ипотеке»). Запрет ипотеки предусмотрен в отношении имущества, подпадающего под обязательную приватизацию, либо того, где приватизация запрещена, в установленном федеральным законом порядке [59].

Следовательно, ипотечные взаимоотношения могут сформироваться на основании закона или договора (ст. 1 ФЗ «Об ипотеке») и иметь несколько вариантов:

- ипотечные договора на приобретенное жилое помещение с требуемым нотариальным подтверждением сделки и обязательной государственной регистрацией ипотеки;

- трехсторонние (смешанные) договора купли-продажи совместно с ипотекой жилого помещения, когда все три заинтересованные стороны параллельно и почти одновременно определяют, нотариально утверждают и регистрируют переход от продавца квартиры к покупателю права собственности, а также ипотеку этого жилья в пользу кредитора;

- договора приобретения жилой недвижимости с привлечением кредитных средств, согласно возникающей в силу закона ипотеке в момент регистрации купли-продажи такого помещения.

Необходимо отметить, что основная часть субъектов Российской Федерации приняла необходимые нормативные акты, целевые программы, положения о формировании и поддержке ипотечно-кредитной системы на своей территории. Однако в ряде случаев нормативно-правовые акты субъектов РФ представляют собой только нормы-декларации, что негативно сказывается на формировании и регулировании ипотечно-кредитной системы

в России. Таким образом, наиболее важную роль в практической деятельности играет оценка стоимости недвижимого имущества. Надлежащая оценка стоимости недвижимости лежит в основе надежности кредитных отношений всех участников рынка: государства, инвесторов, кредиторов. Оценочная деятельность относительно предмета ипотеки производится по соглашению залогодателя с залогодержателем в соответствии с законодательством Российской Федерации, что отражается в денежном выражении в договоре об ипотеке.

Кредитный риск – это риск неисполнения заемщиком полностью и в установленные сроки своих финансовых обязательств, которые предусмотрены договором. Для целей выпускной квалификационной работы будем использовать данное понятие [56, с. 94].

В условиях нестабильности экономической ситуации в стране банки вынуждены брать на себя повышенные риски, и в связи с этим, проблема снижения банковских рисков резко возросла. Совокупный риск кредитной организации зависит от степени кредитного риска отдельных сегментов портфеля, а также от диверсифицированности структуры кредитного портфеля и отдельных его сегментов. Ипотечное кредитование подвержено рискам, огромное количество которых обусловлено экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими и другими причинами.

Риски, связанные с предоставлением банковского ипотечного жилищного кредитования можно разделить на систематические и несистематические. Систематические риски – это риски, возникающие под воздействием факторов, влияющих на весь рынок в целом, они не носят специфического (индивидуального) или местного характера и связаны с экономической ситуацией в стране, ростом цен на ресурсы, повышением инфляции, изменением денежной политики, кредитной политики и др. Систематические риски очень сложно избежать. Несистематические риски – это риски, характерные для конкретной местной экономики, отрасли или

компаний, к ним относится неплатежеспособность потребителя, банкротство поставщиков, развитие конкуренции, забастовки и др.

Для сферы ипотечного кредитования весьма значительным является риск потери доходов в результате нестабильной ситуации в экономике [43]. Основные риски банковского ипотечного жилищного кредитования приведены в приложении 8.

Внедрение банками новых операций по жилищному ипотечному кредитованию ориентированному на долгосрочную перспективу, способствует возникновению проблем в области управления рисками, решить которые порой становится практически невозможно. Наиболее характерные виды рисков ипотечного кредитования кредитный риск, процентный риск и риск ликвидности.

Кредитным риском выступает риск невыполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору, избежать который полностью невозможно. Для каждого банка важной задачей является поддержание процента невозвращенных кредитов на низком уровне, в среднем это не более пяти процентов в год.

Основное влияние на уровень кредитного риска оказывают уровень развития законодательной базы, уровень развития жилищного рынка, а также социально-экономическая стабильность в стране. Для того чтобы снизить кредитные риски, банки должны предпринимать ряд мер:

- внедрить процесс более качественной и глубокой оценки себестоимости недвижимости и кредитоспособности заемщиков;
- повысить эффективность функционирования механизма «обращения взыскания»;
- пересмотреть систему регистрации имущественных прав;
- в случае кредитования приобретения социального жилья, привлекать государство как гарант по ипотечному кредиту;
- деление кредитов на группы по рискам, совершенствование программ по возврату кредитов;

- создание резервных фондов (подушка безопасности);
- максимальное внедрение программы страхования ипотечных кредитов [56, с. 21].

Риски банковского ипотечного жилищного кредитования зависят от состояния экономики страны, уровня жизни населения, кредитно-финансовой политики государства. Они разделяются на следующие виды: полная или частичная потеря дохода; колебание курса валют; изменение условий ипотечного договора; «замораживание» строительства; полная или частичная утрата заемщиком трудоспособности; имущественные риски.

Рассмотрим перечисленные риски более подробно. Экономический кризис приводит к финансовой нестабильности, в результате которой есть вероятность потерять доход или рабочее место. В подобной ситуации у человека становится главной задачей выжить, а не только оплачивать кредит. Именно к таким последствиям приводит первый вид риска — потеря дохода. При снижении платежеспособности заемщика и необходимости перевести его на другие условия кредитования, которые не всегда оказываются выгодными, финансовое учреждение может изменить условия контракта. Иногда оно может потребовать досрочную выплату долга. Поскольку предугадать несчастные случаи невозможно, существует риск частичной или полной утраты трудоспособности заемщика. Он возникает в результате: травмирования; заболевания. В такой ситуации заемщик не может зарабатывать деньги и возвращать кредит. Так увеличивается финансовая нагрузка на бюджет, формирующая две задачи: вносить ежемесячные платежи по ипотеке и затрачивать средства на восстановление здоровья.

Следующий вид риска при ипотечном кредитовании — повреждение собственности или утрата прав на недвижимость. Этот фактор неблагоприятен для всех сторон сделки и возникает при: пожаре, затоплении и другом стихийном бедствии; обнаружении истинного владельца имущества, ранее отсутствовавшего по определенным причинам. Еще одна опасность ипотеки — «замораживание» постройки. Она связана с тем,

что многие строительные компании переживают сложные времена. Это приводит к следующим негативным последствиям: отсрочка даты окончания работ; увеличение стоимости жилья.

Все угрозы оказывают разное влияние на участников ипотечной сделки. Те из них, которые крайне неблагоприятны для одних, оказываются выгодными для других. Рискам могут подвергаться: заемщики; кредиторы (банк или другое кредитное учреждение).

Как потребитель продукта ипотечного кредитования, заемщик подвергается в первую очередь рыночному риску. Он проявляется в снижении цен на жилье и влечет за собой:

- большую переплату за жилплощадь в будущем;
- рост стоимости кредитов и дефолту по ипотеке (вместе с повышением инфляции и ставки рефинансирования);
- вероятность стать жертвой неблагонадежного кредитора, обещающему предоставить ссуду по низкой процентной ставке.

В случае невозврата долга банк не может полностью компенсировать финансовые потери; не получает ожидаемой прибыли; рискует потерять ликвидность. Изменение курса валюты существует в России в связи с нестабильной ситуацией на фондовом рынке и кризисом в лидирующих странах. Такой риск актуален для ипотеки в валюте. Он не оказывает влияния на кредитора, но является негативным для заемщика, так как увеличиваются выплаты по кредиту (при падении рубля) и изменяется стратегия развития валютного рынка. Для защиты от подобной угрозы некоторые учреждения предлагают своим клиентам переоформить ссуду в рубли, но эта процедура имеет два минуса: повышенная процентная ставка и большая кредитная нагрузка [52, с. 27]. Следует помнить, что валютные кредиты будут выгодны только для заемщиков, получающих прибыль в такой же денежной единице, в которой брали ссуду. Риск утраты трудоспособности, присущий заемщику и приводящий к следующим последствиям: взыскание залоговой недвижимости и невозможность вернуть деньги, потраченные на кредит.

Инфляция оказывает влияние на всех участников ипотечной сделки. Если она поддерживается на естественном уровне, для заемщиков угроза отсутствует, а при индексации зарплаты кредитная нагрузка уменьшается. Негативное влияние проявляется при резком повышении цен, которое ставит человека перед выбором: исправно платить ипотеку, жертвуя другими потребностями; искать дополнительные источники дохода. Для кредитора, предлагающего фиксированную процентную ставку на ипотечный кредит, инфляция несет следующие последствия: снижение прибыльности займов; вероятность досрочного погашения долга. Вероятность повреждения имущества негативно влияет на обе стороны ипотечной сделки: кредитор не сможет полностью возместить финансовый ущерб при утрате платежеспособности своего клиента, а заемщик формально будет нести обязанность по возврату долга [52, с. 28].

Кредитный риск представляет собой неуплату или преждевременное погашение долга и опасен только для банка. Последствия могут быть следующими: потеря прибыли в случае некредитоспособности заемщика; неожиданная необходимость реинвестировать крупную сумму, что не всегда оказывается возможным. Снижение стоимости национальной денежной единицы по отношению к зарубежной положительно отражается на заемщиках тогда, когда они получают зарплату в долларах, а оплачивают ипотеку в рублях. В противном случае изменение курса в большую сторону негативно отразится на семейном бюджете. При обвале рубля выходом из сложившейся ситуации станет рефинансирование ипотеки. Для некоторых финансовых учреждений девальвация рубля становится прекрасной возможностью заработать на изменении национальной денежной единицы по отношению к другим валютам.

Решение вопросов кредитного риска является прерогативой государства, а в частности политики кредитных учреждений в области первичного взноса. Для того что бы дать определенные гарантии, в связи с большими рисками в области ипотечного кредитования, предполагается

крупный первичный взнос в качестве частичной оплаты недвижимости. Чем больше сумма первоначального взноса, тем легче продать данный кредит, что в свою очередь уменьшает риски как по первоначальным взносам, там и по выплатам по основной части долга [52, с. 29].

Существуют следующие риски продажи квартиры под ипотеку:

- вероятность оказаться под влиянием мошенников;
- завышенные требования к документообороту, предъявляемые банками с целью защитить интересы покупателя;
- отзыв лицензии у кредитной организации в момент передачи денежных средств;
- длительный срок реализации имущества.

Продажа недвижимости при помощи ипотечного кредитования зависит от правильности оформления и наличия необходимой документации. Если все сделано правильно, то квартира реализуется быстрее. При оформлении ипотечного кредита страхование рисков является обязательным условием, благодаря которому банк гарантированно сможет компенсировать расходы при возникновении угрожающих факторов. Организация потребует заемщика застраховать здоровье и жизнь, а также недвижимость (жилье). Клиент, получивший страховку от этих рисков, является более выгодным. Поэтому при оформлении ипотеки банк будет относиться к нему лояльнее, чем к остальным.

Риск ликвидности – возникает в случае, когда при наступлении срока исполнения банком своих обязательств у него недостаточно собственных средств для расчетов, вследствие изменения рыночной конъюнктуры, процентных ставок, валютных курсов, фондового рынка; массовое изъятие вкладов; недостаточный контроль по остаткам денежных средств на счетах, несоответствие между сроками погашения по активам и пассивам банка, структура активов и пассивов банка и др.

Регулировать риск ликвидности возможно путем внесения изменений и дополнений в законодательство, а также установления специальных

нормативов. Особое внимание уделяется ограничению деятельности по выдаче высокорисковых ипотечных кредитов. Для того чтобы снизить данный риск необходимо разрабатывать стратегии мобилизации ресурсов с определением источников и затрат, определять необходимую потребность банка в средствах. [51, с. 45] Ипотечному кредитованию свойственны и такие риски как риск утраты дееспособности, риск досрочного погашения кредита, имущественные риски, и многие другие. Для того чтобы снизить возникающие риски как для кредитора, так и для заемщика, ипотечная сделка включает в себя этап ипотечного страхования, без которого заключение сделки невозможно. Отказ заемщика от различного вида страхования ведет к увеличению процентной ставки по кредиту в среднем на 2%. С целью определения рисков заключения договора ипотечного жилищного кредитования, банки используют следующие методики оценки кредитоспособности заемщиков.

Скоринговая модель оценки кредитоспособности клиента на сегодняшний день является неотъемлемой частью банковских бизнес-процессов. Она применяется как при потребительском кредитовании на небольшие суммы, так и при работе с крупными залоговыми кредитами (в этом случае ее дополняет экспертный анализ).

Фактически кредитный скоринг – это экспертная система, некий искусственный интеллект, предназначенный для оценки кредитоспособности на основании базы знаний о заемщиках (статистических данных). В качестве базы знаний может использоваться информация о поведении собственных клиентов – история изменения кредитного портфеля банка, накопленная за время работы, или база данных бюро кредитных историй. Первый источник информации обычно используют крупные банки, такие как Сбербанк или ВТБ24. В Сбербанке используют скоринг для оценки рисков и принятия кредитных решений при рассмотрении всех заявок физических лиц, включая ипотеку. При этом нужно отметить, что скоринговые технологии не исключают экспертную оценку данных. Сбербанк комбинирует скоринговые

и экспертные методы оценки заемщика, применяя различные стратегии принятия решений. В целом для оценки кредитного риска Сбербанк использует сотни различных стратегий сбора и анализа данных. Таким образом, в данной модели оценки данные из анкеты заемщика (в некоторых случаях – дополненные сведениями, содержащимися в его кредитной истории) заносятся в специальную программу, которая и выносит экспертное решение о возможности кредитования клиента [51, с. 47].

Одной из проблем скоринговых систем является их несовершенство. Одним из способов совершенствования системы скоринга является постоянное обновление системы данных по каждому заемщику. Внутренний график обновления данных в некоторых банках составляет около одного месяца. После анализа обновлений производится изменение портфеля данных конкретного заемщика. Таким образом, банки постепенно переходят от стандартной модели скоринга к адаптированной. Каждым банком в процессе работы вводится своя собственная система контрольных правил и поправочных коэффициентов, работающих одновременно с типовой системой скоринга. Также проблемой является отсутствие во многих скоринговых системах дифференциации потенциальных заемщиков. Дифференциация потенциальных заемщиков обеспечивает максимальную точность скоринговых систем. Под каждую программу определяется целевая аудитория и разрабатывается собственный скоринг с соответствующей процедурой проверки.

Еще одна проблема - это сложность в определении, какие характеристики следует включать в модель и какие весовые коэффициенты должны им соответствовать. Одним из подходов при решении проблемы является использование программных продуктов, имеющих возможность работать с несколькими скоринговыми моделями, делающими между ними автоматическое переключение в зависимости от распознанного клиентского сегмента. В них ведутся так называемые «скоринговые схемы» - системы, включающие в себя десятки скоринговых карт, математических подходов и

конструкторы переходов, трансформации данных, дополнительных проверок первичных данных. В данном случае схемы обеспечивают распознавание «плохой/хороший клиент» до статистически значимых математических величин - свыше 70-75% [42, с. 16]. Совершенствуется скоринг и формирование банком собственной базы данных и дальнейшее слияние с базами данных других банков. Таким образом, формируется единая банковская информационная структура, основой которой является индивидуальная кредитная история каждого заемщика. В идеале, скоринг должен лишь дополнять сведения, полученные из банка кредитных историй.

В приложении 9 проведен анализ преимуществ и недостатков скоринговой оценки. Отказ в выдаче кредита не означает, что человек никогда не сможет получить кредит в этом банке. Скоринг постоянно анализирует огромный поток информации, учитывает изменения в реальном времени, поэтому вполне возможно, что в следующий раз решение о выдаче кредита будет положительным. Во многих банках подобные системы скоринговой оценки кредитоспособности разработаны не только для физических лиц, но и для представителей малого и среднего бизнеса [36, с. 174]. Экспертная модель оценки опирается на профессионализм специалистов банка, поскольку именно они принимают решение по кредитной заявке клиента, оценивая его финансовые возможности и другие социально-демографические характеристики. Однако эта оценка в большей степени строится не на субъективных суждениях отдельного менеджера, а на основании определенных инструкций, в которых раскрыты основные признаки добросовестных и не добросовестных заемщиков.

Анализируя клиента, кредитный менеджер сопоставляет его ответы с некими стандартами «хорошего» заемщика, принятыми в банке, и по результатам оценки делает свой вывод – давать или не давать кредит. При рассмотрении кредитных заявок на значительные суммы данные модели могут дополнять друг друга. Современные системы оценки построены на базе анализа кредитных историй заемщиков, накопленных банком

самостоятельно (анализ истории формирования кредитного портфеля банка) или полученных в бюро кредитных историй. На основании статистических данных каждый банк формирует эталонные образцы идеальных заемщиков (наборы социально-демографических характеристик), отражая их в виде соответствующих настроек скоринговых систем и в инструкциях для кредитных менеджеров. Вся последующая оценка заемщиков ведется путем сравнения ответов анкетирования с характеристиками «идеального» клиента [37, с. 30].

Рассмотренные подходы применяются ко всем заемщикам, независимо от наличия или отсутствия у них собственной кредитной истории, поскольку позволяют оценить текущее (актуальное) состояние дел клиента (финансовое, семейное и т.п.). Тем не менее, собственная кредитная история играет важнейшую роль при оценке кредитоспособности заемщика.

В первую очередь кредитная история позволяет банку узнать о моральных качествах человека: обязательный ли он, насколько ответственный и пунктуальный, какой опыт кредитования имеет. Эти данные можно почерпнуть из кредитного отчета БКИ, в котором содержится вся история взаимоотношений клиента с банками. Анализируя отчет клиента, кредитный менеджер обязательно обратит внимание на объем и характер просроченных платежей за последние три года, а именно:

- наличие просрочек на срок от 30 до 60 дней – если их немного, то в выдаче кредита, вам, скорее всего, не откажут;
- наличие просрочек на срок от 60 до 90 дней – 2-3 подобных случая уже могут стать причиной для отказа в крупном и солидном банке;
- наличие просрочек на срок от 90 до 120 дней – даже один такой случай может послужить поводом для отказа, хотя некрупные банки, ведущие агрессивную политику кредитования, могут закрыть глаза не более чем на 1-2 просрочки, допущенные в период кризиса;
- наличие просрочек на срок свыше 120 дней является поводом для отказа в любом банке [39, с. 233].

Дополнительно по данным отчета банки проверяют текущую кредитную нагрузку клиента (наличие непогашенных кредитов), а также анализируют историю судебных разбирательств, если таковое имело место быть. Следующим важным критерием оценки кредитоспособности является финансовое состояние заемщика. Убедившись в добросовестности и порядочности, следующим шагом банк оценивает финансовые возможности заемщика. Для этого обычно запрашиваются документы, подтверждающие доход и, далее, определяются расходы клиента, ориентируясь на существующую кредитную нагрузку, семейное положение (наличие иждивенцев) и прочие факторы. В результате, если доходов достаточно для оплаты ежемесячного обязательного платежа, и после этого остается достаточная сумма «на жизнь», кредит предоставят на запрашиваемых условиях. В противном случае банк может предложить изменить способ погашения с дифференцированного на аннуитетный или увеличить срок кредитования и таким образом снизить величину ежемесячного платежа; уменьшить сумму займа или привлечь созаемщика [31, с. 9].

Если первые три действия регулируют величину ежемесячного платежа в соответствии с доходами заемщика, то последнее предложение позволяет увеличить размер дохода, включаемого в расчет кредита. Это объясняется тем, что созаемщик в соответствии с условиями кредитного договора является равноправным участником сделки, т.е. предполагается совместное погашение займа. К тому же ГК РФ классифицирует его, как солидарно обязанного, что позволяет банку требовать исполнения обязательств как от всех солидарных должников, так и от любого из них в отдельности (статья 323 ГК РФ «Права кредитора, при солидарной обязанности»). Поэтому при расчете максимальной суммы кредита (величины ежемесячного платежа) доход созаемщика учитывается [10].

Еще один способ повлиять на решение банка – предоставить обеспечение в виде поручительства. Согласно ст. 363 ГК РФ поручитель, также как и созаемщик несет солидарную ответственность по

кредитному договору, гарантируя своим доходом его своевременное исполнение. Банки минимизируют свой риск, а, следовательно, могут предложить более выгодные условия. В 2015 году был принят закон, позволяющий гражданину объявить себя банкротом. Это позволило людям решить проблемы с долгами в случае полной неплатежеспособности. Законодательство не содержит запреты на объявление о своей несостоятельности физических лиц при банковском ипотечном жилищном кредитовании. К таким заемщикам применяется стандартная процедура банкротства. Но нужно учитывать, что банкротом можно объявить себя по всем обязательствам сразу, то есть не только по ипотечному жилищному кредитованию, но и по другим кредитам.

Механизм банкротства при банковском ипотечном жилищном кредитовании содержит следующие варианты:

1) Обращение в банк за реструктуризацией. Если денежные трудности носят временный характер, то первое, что необходимо сделать, не дожидаясь просрочек, обратиться к кредитору за реструктуризацией ипотечного жилищного кредита. В заявлении потребуется указать причину возникновения финансовых затруднений физического лица. Реструктуризация может заключаться в предоставлении временной отсрочки по ежемесячным платежам, или заморозке выплат по процентам (весь платеж будет идти на основной долг), а также в увеличении срока кредитования.

2) Рефинансирование ипотеки в стороннем банке на более выгодных условиях. Благодаря указанной программе можно снизить процентную ставку, изменить валюту кредита или сроки по ипотеке. От заемщика потребуется наличие хорошей кредитной истории.

3) Обращение за помощью к государству. В настоящее время у заемщиков есть возможность единовременно списать до 20% от суммы долга по ипотеке через АИЖК. Данная программа с господдержкой направлена на оказание помощи самым уязвимым категориям заемщиков, например, семьям с детьми [1].

4) Обратиться в банк с предложением реализовать квартиру и на вырученные средства погасить основной долг физического лица. Многие кредитные организации соглашаются на этот шаг, т.к. самостоятельная продажа ипотечной квартиры связана для них с дополнительными издержками и им проще и дешевле переложить эту ответственность на заемщика.

5) Обратиться в банк с предложением аннулировать ипотечный договор и взыскать по нему квартиру. Банки редко соглашаются на данный шаг, так как недополучают прибыль по процентам и штрафным санкциям.

6) Дождаться начала исполнительного производства. В этом случае начисление штрафов и пени должно быть остановлено. Ипотечная квартира будет реализована, за счет чего и погашена задолженность. Если этих денег окажется недостаточно, открывается дополнительное исполнительное производство и недостающая сумма начнет взыскиваться приставами из вашей зарплаты и за счет иной собственности. В ситуации, когда общая сумма долга физического лица по ипотечному жилищному кредитованию превысила стоимость самого заложенного жилья, один из оптимальных вариантов – объявить о своем банкротстве. Нужно понимать, что разница между ценой недвижимости и задолженностью должна превышать 500 000 рублей, иначе данная процедура вряд ли принесет выгоды.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что созданные условия функционирования ипотечной системы, не являются основанием для прекращения активного воздействия на развитие данной отрасли. Учитывая взаимосвязь множества возникающих проблем, необходимо их комплексное решение. В последнее время государство уделяет большое внимание нормативно-правовому регулированию банковского ипотечного жилищного кредитования, что позволило снизить риски кредитных учреждений, при этом гарантируя защищенность от непредвиденных жизненных ситуаций физических лиц, являющихся заемщиками по договору банковского ипотечного жилищного кредитования.

## ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПРАКТИКИ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

### 2.1. Анализ состояния рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

Банковское ипотечное жилищное кредитование – это предоставление жилищных кредитов физическим лицам-резидентам под залог недвижимости. Институт ипотеки берет на себя роль аккумуляции денежных средств в реальный сектор экономики – это особенно важно в период кризисов: ипотека привлекает свободные денежные средства, снижая тем самым темпы инфляции и способствуя решению социальных и экономических проблем [9, с. 88].

Большое значение ипотечное жилищное кредитование имеет и для банковской системы, где ипотека по-прежнему остается самым надежным способом привлечения средств. Однако за последние годы на рынке ипотечного кредитования в России отсутствует стабильный рост: снижается объем предоставленных кредитов, увеличивается задолженность при одновременном сохранении процентной ставки в одном диапазоне. Упадок ипотечного рынка лишает экономику важнейшего катализатора развития, ведь привлеченные средства стимулируют инвестиции, минуя инфляционные процессы.

Ипотечный рынок является наиболее комфортным инструментом регулирования экономики. Статистический анализ ипотечного жилищного кредитования за 2015-2017 гг. позволит выявить наиболее важные закономерности развития исследуемого рынка и определить факторы, в разной степени, влияющие на формирование спроса. Развитие рынка ипотечного кредитования оказывает значительное воздействие на реальный сектор экономики и значительно влияет на преодоление социальной нестабильности. В настоящее время разработаны многообразные модели в сфере ипотечного кредитования [9, с. 89].

Рассмотрим количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (табл. 2.1).

Таблица 2.1

Динамика количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в РФ, УРФО и Тюменской области в 2014-2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года					Изменения	
	2014	2015	2016	2017	2018	абсол., +/-	отн., %
Российская Федерация	613	603	559	484	410	-149	73,35
Уральский Федеральный округ	45	44	31	28	26	-5	83,87
Тюменская область	11	10	9	7	7	-2	77,78

Источник: [59]

Из данных таблицы 2.1 следует, что за анализируемый период 2016-2018 гг. сохраняется тенденция по сокращению количества кредитных организаций в целом, так и в частности тем, кто предоставляет банковское ипотечное жилищное кредитование. Так в целом по РФ количество кредитных организаций сократилось на 149 единиц, по Уральскому ФО сокращение составило 5 единиц, а по Тюменской области 2 единицы. Это связано с проводимой ЦБ РФ политикой по лицензированию кредитных учреждений.

Далее представлена структура кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (приложение 10).

Исходя из данных в приложении 10 можно сделать вывод, что из 561 кредитной организации жилищные кредиты предоставляют лишь 428 из них. Однако, не все 428 кредитных организаций предоставляют услугу ипотечного жилищного кредитования, а только 410. Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, выданные

под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве лишь 191. Еще меньше количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ипотечным жилищным кредитам, таких на 01.01.2018 г. в РФ только 118. Перекредитованием ранее выданных ипотечных кредитов занимается 54 кредитные организации в РФ, а привлекающие рефинансирование на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитование только 72 кредитные организации. Все это подтверждает ранее выявленную тенденцию по сокращению, как общего количества кредитных организаций, так и количество кредитных учреждений в структуре, представленной в приложении 10. В приложениях 11 и 12 представлен анализ рынка ипотечного жилищного кредитования, проанализирована динамика предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях. Таким образом, можно сделать вывод, что количество и объем выданных кредитов был минимальным на 01.01.2016 г., однако далее последовала тенденция роста и максимальное количество и объем выданных кредитов наблюдается на 01.01.2018 г.

Объем задолженности и просроченной задолженности по выданным кредитам представлены в приложении 13 и 14 соответственно. Данные об объеме просроченной задолженности свидетельствуют о том, что она также как и общий объем задолженности подвержена тенденции роста, за анализируемый период с 2014-2017 гг. объем просроченной задолженности вырос на 114,71 или более, чем в два раза. Это свидетельствует о снижении платежеспособности клиентов, но также и обусловлено увеличением количества выданных кредитов за данный период. В приложении 15 представлена динамика средней процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам. Таким образом, процентная ставка по ипотечному жилищному кредитованию подвержена отрицательной динамике и к 01.01.2018 г. достигает минимальных значений за анализируемый период 2014-2017 гг. Динамика количества и объема выданных банковских ипотечных кредитов в иностранной валюте представлены в приложении 16.

Таким образом, можно сделать вывод, что количество и объем выданных кредитов в иностранной валюте был максимальным на 01.01.2014г., однако далее в связи с нестабильностью геополитической ситуации, скачком курса валют, последовала тенденция снижения и минимальное количество и объем выданных кредитов наблюдается на 01.01.2018 г. Объем задолженности и просроченной задолженности по выданным в иностранной валюте кредитам представлен в приложениях 17 и 18 соответственно. Исходя из данных приложения 18 следует, что объем задолженности после 01.01.2015 г. подвержен тенденции снижения. За период с 2015-2017 гг. объем задолженности сократился на 220,39%, то есть более, чем в 3 раза. Данные об объеме просроченной задолженности свидетельствуют о том, что она также как и общий объем задолженности подвержена тенденции снижения, за анализируемый период с 2016-2017 гг. объем просроченной задолженности вырос на 44,57% (приложение 19). Это обусловлено снижением количества выданных кредитов за данный период.

Динамика средних процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, выданным в иностранной валюте представлена в приложении 20. Средняя процентная ставка по ипотечному жилищному кредитованию подвержена отрицательной динамике и к 01.01.2018 г. достигает минимальных значений за анализируемый период 2014-2018 гг. Исходя из проведенного выше исследования, можно сделать вывод, что в современном мире все больше людей прибегает к ипотечному кредитованию для приобретения собственного жилья, однако предпочтение отдается кредитам, выданным в валюте РФ. Ипотека имеет много плюсов и минусов, безусловно, главным плюсом является приобретение жилья в настоящее время. Кредит оформляется на длительный и срок, и поэтому ежемесячный платеж не слишком велик. Конечно, не стоит забывать и о недостатках данного кредитования, среди которых огромная переплата по процентам и наличие первоначального взноса, который еще предстоит накопить перед оформлением ипотечного кредита. В целом, среди множества

государственных поддерживающих программ, призванных помогать гражданам Российской Федерации ипотека занимает важное место. Благодаря ипотеке население России может удовлетворить свои потребности в собственном жилье и улучшить свою жизнь. Так же следует отметить, что с 2018 года российские семьи, в которых начиная с 1 января родится второй и/или третий ребенок, могут оформить ипотеку под 6 % годовых на приобретение жилья на первичном рынке: готового жилого помещения по договору купли-продажи или на этапе строительства по договору долевого участия. По поручению Президента правительство разработало правила, которые устанавливают цели, порядок и условия предоставления субсидий по льготной ипотеке. Правила утверждены соответствующим постановлением Правительства от 30 декабря 2017 года № 1711.

Семьи, имеющие ранее взятый действующий ипотечный кредит, в случае его рефинансирования после 1 января 2018 года, при условии, что у них родится второй и/или третий ребенок в период действия программы, также смогут получить льготную ставку в 6%. Срок субсидирования ипотеки государством составит 3 года на второго ребенка и 5 лет на третьего ребенка. На этот период оплату ставки по жилищному кредиту свыше 6% перед банком возьмет на себя государство. Максимальные суммы кредитов для льготной ипотеки под 6% — 8 млн. для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 3 млн. для остальных городов России. При этом первоначальный взнос по кредиту должен равняться не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья. Жилье на средства ипотечного кредита приобретается на первичном рынке. Это может быть готовое жилое помещение, приобретаемое по договору купли-продажи или покупаемое на этапе строительства по договору долевого участия (также это может быть помещение с земельным участком). Семьи, которые возьмут ипотечный кредит после 1 января 2018 года, а в период действия программы — до конца 2022 года у них родится второй и/или третий ребенок смогут рефинансировать кредит также под 6% годовых на три или на пять

лет соответственно. Для оформления или рефинансирования кредита под 6% годовых заемщиком обязательно должен быть заключен договор личного страхования (жизни, от несчастного случая и болезни), а также договор страхования жилого помещения (после того, как будет оформлено право собственности). Субсидироваться государством ипотечные кредиты будут только, если заемщик соблюдает условия кредитного договора (своевременно вносит платежи). Участие самих заемщиков в программе субсидирования ипотеки с 2018 года сводится к минимуму — им не нужно будет согласовывать льготы в каких-либо инстанциях помимо самого банка, в котором оформляется кредит. Банк сразу оформляет кредит по льготной ставке, после чего в течение 3 или 5 лет получает от государства субсидию.

Согласно новому постановлению Правительства от 30 декабря 2017 года № 1711 утверждены правила, согласно которым банки будут получать от государства субсидию по выданным льготным кредитам. При этом:

- субсидии будут предоставляться банку в размере разницы между ставкой рефинансирования, установленной на первое число месяца, за который предоставляется субсидия плюс два процентных пункта и шестью процентами, под которые выдан льготный кредит;

- по истечении льготного периода процентная ставка по кредиту, которая будет прописана в договоре, должна быть не более действующей на момент подписания кредитного договора ставки рефинансирования плюс два процентных пункта.

Все эти меры государственной поддержки по большей части направлены на стимулирование рождаемости с 1 января 2018 года, а также на помощь нуждающимся семьям с детьми.

## 2.2. Анализ состояния банковского ипотечного жилищного кредитования в Тюменской области

Процесс формирования региональной банковской системы в Тюменской области начался в 1989 году, опережая по многим параметрам

темпы рыночных преобразований в стране. В этот период шла регистрация первых коммерческих банков, формировалась нормативная база, регламентирующая их деятельность. В период с 1989 по 1993 год на территории Тюменской области было зарегистрировано 59 коммерческих банков, в 1994 году их было уже 67. Кроме того, открылись 11 филиалов банков других регионов. Начал выполнять функции универсального коммерческого банка Тюменский банк Сбербанка России. В числе первых коммерческих банков, созданных на территории области и действующих до сих пор, следует отметить ЗАО «Сургутнефтегазбанк», ОАО «Сибнефтебанк», ЗАО «Приполяркомбанк» [48].

Анализируя региональное развитие конкуренции в банковском секторе Тюменской области следует отметить, что по состоянию на 01.01.2018 г. в Тюменской области зарегистрировано 7 региональных банков (+3 филиала), 22 филиала инорегиональных банков, 965 структурных подразделений. На 9% сократилось количество подразделений. Данные цифры иллюстрируют общую тенденцию: в банковской сфере всё большую популярность приобретают дистанционные каналы обслуживания. И хотя темп сокращения количества офисов замедлился (в 2016 году было 12%), очевидно, этот тренд не на один год: кредитные организации активно развивают IT-технологии. В 2017 году Сбербанк, например, анонсировал в связи с этим заметное сокращение персонала. Исходя из данных в приложении 21, можно сделать вывод, что банковский рынок Тюменской области является олигополией – крупнейшими участниками рынка по величине активов являются Сбербанк – 44%, ВТБ – 17% и Газпромбанк 10%. Проанализируем долю рынка кредитных организаций на рынке ипотечного жилищного кредитования физических лиц Тюменской области. Исходя из данных в приложении 22, следует, что абсолютным монополистом по выдаче кредитов физических лиц является Сбербанк 55%.

По рейтингу активности и приоритетности участия в программе рефинансирования ипотечных кредитов АИЖК Тюменская область входит

в группу Б, а по уровню развития банковского сектора Тюменская область (включая ХМАО и ЯНАО) является одной из ведущих, не только в Уральском федеральном округе, но и в целом в России.

Необходимо отметить особенность 2017 года – это повышение влияния жилищного и ипотечного кредитования на рынок жилья и недвижимости в целом в стране. Об этом говорит положительная динамика сделок с ипотекой на фоне достаточно постоянной положительной динамики сделок с жильем. По данным «Управления Росреестра по Тюменской области», каждое 4-е право собственности на недвижимость, а это 24,6 %, зарегистрированное в сделках с жильем за два последние года, приобреталось с привлечением жилищного и ипотечного кредита. Проанализировав динамику предоставленных кредитов физическим лицам-резидентам в рублях по Тюменской области можно сделать вывод, что количество и объем выданных кредитов был минимальным на 01.01.2016 г., однако далее последовала тенденция роста и максимальное количество и объем выданных кредитов наблюдается на 01.01.2018 г. (приложение 23).

Объем задолженности и просроченной задолженности по выданным кредитам представлен в приложении 24 и 25 соответственно. Объем задолженности за анализируемый период подвержен тенденции роста. За период с 2014-2018 гг. объем задолженности вырос на 65,13%. Данные об объеме просроченной задолженности свидетельствуют о том, что она также как и общий объем задолженности подвержена тенденции роста, за анализируемый период с 2014-2018 гг. объем просроченной задолженности вырос на 382,64% или практически в 5 раз. Это свидетельствует о снижении платежеспособности клиентов, но также и обусловлено увеличением количества выданных кредитов за данный период. В приложении 26 представлена динамика средней процентной ставки по ипотечному жилищному кредитованию подвержена отрицательной динамике и к 01.01.2018 г. достигает минимальных значений. Исходя из проведенного выше исследования, можно сделать вывод, что статистические данные по

Тюменской области подтверждают тенденцию сложившуюся в целом по РФ. Количество и объёмы ипотечного жилищного кредитования в рублях подвержены тенденции роста, а в иностранной валюте – тенденции спада. Просроченная задолженность растет, процентная ставка по кредитам уменьшается.

### 2.3. Анализ операции банковского ипотечного жилищного кредитования на примере Сбербанка

Особое место в системе ипотечного кредитования занимает ведущая банковская организация в РФ ПАО Сбербанк. Основные тренды и направления в развитии ипотечного кредитования разрабатываются именно специалистами данного предприятия. Механизм банковского ипотечного кредитования можно определить как последовательность этапов предоставления кредитов под залог недвижимости коммерческими банками на основе главных принципов и новых условий (финансовых, нормативно-правовых), которые объединяют такие элементы в единое целое для создания устойчивой системы и учитывают специфику современного этапа развития банковской системы. Динамика предоставления ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк представлена в таблице 2.2.

Таблица 2.2

#### Динамика объема и количества выданных ипотечных жилищных кредитов ПАО Сбербанк в России в 2014 - 2018 гг.

Показатель	На 1 января каждого года					Изменение	
	2014	2015	2016	2017	2018	абсол., +/-	отн., %
Доля Сбербанка на российском рынке жилищного кредитования, %	50,4	53,0	55,0	54,6	53,15	2,75	-
Объем выданных Сбербанком кредитов, млрд руб.	638	898	667	722	738	100	115,67
Количество выданных Сбербанком кредитов, тыс. шт.	451	589	439	475	502	51	111,31

Источник: [47]

Жилищное кредитование оставалось приоритетом Сбербанка в 2018 году. Всего за 2018 год Сбербанком было выдано 502 тыс. ипотечных кредитов на сумму 738 млрд. рублей, что на 15,67 % превышает результат 2014 года.

Важными факторами формирования и развития механизма ипотечного банковского кредитования для ПАО Сбербанк является международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базе с учетом условий, присущих современной экономике России, в частности недостатка долгосрочных ресурсов и повышенных рисков. Исходя из этого обосновано, что развитие системы ипотечного кредитования целесообразно начинать с инвестиций в строительство, поскольку при строительстве жилья период от 38 начала инвестиций (выдачи ипотечного кредита) до получения законченного строительством объекта значительно короче, чем при кредитовании промышленности. Структура кредитного портфеля ПАО Сбербанк представлена в приложении 27. Таким образом, жилищное кредитование занимает небольшую долю в кредитном портфеле ПАО Сбербанк, в 2018 г. доля составила 10,46%. В 2018 году Сбербанк внес изменения в условия предоставления ипотеки, их стоит отметить отдельно:

- проценты стали ниже. Об очередном изменении ставок банк объявил в августе 2018 года. В среднем тарифы снизились на 0,5 – 0,7 пункта. Базовая ставка от 10% годовых;

- решение по ипотечному кредиту действует в течение 90 дней. За это время клиент может выбрать объект недвижимости и оформить сделку;

- скидка за электронный сервис. За электронную регистрацию сделки в Росреестре заемщик получает скидку в размере 0,1% годовых от базовой ставки;

- решение по ипотечному кредиту действует в течение 90 дней. За это время клиент может выбрать объект недвижимости и оформить сделку;

- увеличен размер жилищного займа для военнослужащих. В 2018 году предельная сумма кредита составляет 2,22 млн. рублей;

- кредитная карта. При взятии жилищной ссуды можно оформить кредитную карту с одобренным лимитом до 200 тысяч рублей;

- скидка 0,5% для всех участников зарплатного проекта;

- специальные тарифы на новостройки. Акция от отдельных застройщиков: договор можно оформить под 8% годовых, с электронной регистрацией ставка составит 7,9% годовых. Эта программа действует в ряде регионов, подробности Сбербанк публикует на своем сайте. Процедура ипотечного кредитования в Сбербанке может занять минимум времени при наличии всех документов и соответствии заемщика требованиям кредитора. Заявку на выдачу ипотечного кредита одобряют гражданину РФ, имеющему:

- возраст от 21 до 75 лет. Возможна ипотека для пенсионеров, но возраст клиента не должен превышать 75 лет на момент расчета по займу;

- трудовой контракт с непрерывным стажем не менее 6 месяцев на текущем месте и общим стажем в год, и официально подтвержденным доходом;

- сумму дохода, позволяющую оплачивать все личные расходы и взносы по кредиту;

- отличную кредитную историю.

Таковы основные требования к заемщику по ипотеке. Стоит отметить, что это общие условия кредитования, такой подход к оценке платежеспособности клиентов демонстрируют почти все банки, но отличительной особенностью Сбербанка является, помимо кредитования неработающих пенсионеров, возможность учесть дополнительный доход без справок со слов заемщика, что позволяет значительно увеличить размер одобренной суммы ипотеки. Окончательные условия по ипотеке в Сбербанке устанавливаются персонально, после оценки рейтинга клиента, изучения его документов. На каких условиях, под какой процент одобряют ипотеку, зависит от статуса заемщика (зарплатный он клиент или нет). Например, снижение тарифа и оперативное рассмотрение заявки по минимальному пакету документов ждет клиентов, получающих зарплату и

пенсию на карты Сбербанка. Определенные преференции получают военнослужащие, молодые семьи, бюджетники. Ипотека пенсионерам в Сбербанке выдается на общих условиях.

Обязательные условия ипотеки от Сбербанка: недвижимость приобретается на территории РФ; валюта кредитования – российские рубли; объект недвижимости передается в залог, страхуется заемщиком на весь срок займа. Рассмотрим виды и условия ипотеки Сбербанка на строительство и покупку недвижимости, условия их выдачи в 2018 году. Основными программами ипотечного кредитования в банке являются: акции на новостройки; ипотека с государственной поддержкой; приобретение готового жилья; приобретение строящегося жилья; ипотека плюс материнский капитал; загородная недвижимость; военная ипотека; социальная ипотека для семей, родивших второго или третьего ребенка после 01.01.2018 г. Рассмотрим перечень и условия ипотечных кредитных продуктов от ПАО Сбербанк, действующих в 2018 г. (приложение 28).

В начале 2016 году Сбербанк и Росреестр запустили электронную регистрацию для сделок с готовым жильем, а в середине года в уже существующий сервис была добавлена возможность электронной регистрации сделок с первичной недвижимостью. За 2017 год в электронной системе зарегистрировано более 49 тыс. сделок по всей стране. Доля Сбербанка на российском рынке жилищного кредитования составила 53,15 %. Для проведения операций с недвижимостью Сбербанк создал мультиформатную платформу «ДомКлик». Она позволяет подать заявку на ипотеку, выбрать и одобрить объект недвижимости, а также подать документы по сделке на государственную регистрацию права собственности. Сервис объединяет клиентов, сотрудников и партнеров Сбербанка – застройщиков и агентства недвижимости. Через «ДомКлик» уже оформили ипотеку более 120 тыс. человек. Продукт «Военная ипотека» переведен на технологию «Кредитная фабрика», что позволило сократить срок принятия решения по заявке с 10 до 4 дней и достичь увеличения доли

на данном рынке с 24,5 до 39,6 %. По итогам 2017 года Сбербанк является лидером по объемам выдач в этом сегменте.

В марте 2016 года была продлена Программа «Ипотека с господдержкой», распространяющаяся на готовое и строящееся жилье на первичном рынке. Всего в рамках Программы за 2015–2016 годы выдано ипотечных кредитов на 429 млрд. рублей для 254 тыс. семей, из них в 2016 году – 237 млрд. рублей для 142 тыс. семей. После завершения Программы с 1 января 2017 года Сбербанк принял решение о возможности выдачи кредитов по ее условиям, если заявка на кредит была оформлена в 2016 году. Одновременно с продлением Программы «Ипотека с господдержкой» была запущена Акция «Для застройщиков» со сниженным размером первоначального взноса (от 15 %) и единой ставкой 13,5 % годовых с учетом добровольного страхования жизни. В 2016 году в рамках данной Акции было выдано 10,3 тыс. кредитов на сумму 24,1 млрд. рублей. С августа и до конца года действовала Акция «Для работников организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», в рамках которой предлагались льготные процентные ставки от 11,5 до 12,5 % годовых, отсутствие надбавки до регистрации ипотеки и сниженный первоначальный взнос от 15 %.

В 2016 году был завершен перевод процессов принятия решений по кредитам на «Кредитную фабрику» и андеррайтеров. Комитеты территориальных банков были исключены из процесса кредитования. В результате более 200 процессов оптимизированы в 15 раз, а время принятия решений по ряду розничных продуктов сокращено вдвое. 122,4 тыс. кредитов выдано по акции «Для молодых семей». Акция «Для молодых семей» была продлена: дисконт к процентной ставке в рамках акции составил от 0,5 до 0,75 %. В 2016 году в рамках данной Акции было выдано 122,4 тыс. кредитов на сумму 182 млрд. рублей. В целом в течение 2016 года Сбербанк несколько раз снижал процентные ставки в общей сложности на 1,5–2 п. п. Значимую роль в развитии ипотеки по-прежнему играли партнерские каналы:

в этом году их доля в выдачах ипотеки выросла до 46,4 %, а количество компаний-партнеров достигло 28 тыс. В рамках реализации новой услуги – возможности подачи ипотечной заявки из автоматизированной системы партнера – было привлечено 5,4 тыс. заявок на ипотеку из 66 компаний-партнеров.

С 2015 года Сбербанк является участником Программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков по ипотечным жилищным кредитам, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Для ее реализации государством было выделено 4,5 млрд. рублей. Оператором данной Программы является Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». В течение 2016 года участниками данной Программы стали более 6,7 тыс. семей, которым была оказана помощь на сумму 1,2 млрд рублей. Доля Сбербанка составляет 73,4 % от общего количества сделок, проведенных в рамках данной Программы.

Начиная с 2017 года заемщики могли подать заявку на реструктуризацию проблемной задолженности по кредиту в любой офис обслуживания Сбербанка. Данная схема повысила доступность реструктуризации для наших клиентов, так как ранее подача заявки и подписание документов были возможны только в городе присутствия подразделения по работе с просроченной задолженностью. Кроме того, Сбербанк упростил процедуру подачи заявки: на сайте Сбербанка опубликована информация о порядке и условиях проведения реструктуризации, организована горячая линия для поддержки сотрудников офисов, что упрощает продажи продукта, который поможет клиентам снизить долговую нагрузку до приемлемой и избежать возникновения просроченной задолженности.

Таким образом, жилищное кредитование по-прежнему оставалось приоритетным продуктом для Сбербанка. Высокому темпу роста способствовали и расширение продуктовой линейки, и новый более усовершенствованный процесс работы с риэлторами и застройщиками с

возможностью подачи ипотечных заявок дистанционно через web-систему «Партнер онлайн» по всей России, и новый упрощенный процесс подачи заявок клиентами.

По продукту «Жилищный кредит по двум документам» клиентам достаточно предоставить два документа – паспорт РФ и второй документ. Сбербанк удостоен награды «Лидер рынка ипотечного кредитования» рейтингового агентства «Эксперт РА» в рамках V Ежегодной конференции «Ипотека в России».

Таким образом, политика жилищного ипотечного кредитования ПАО Сбербанк представлена очень широкой линейкой продуктов. Она охватывает все группы населения: молодежь, средний класс, военные и другие. Для ПАО Сбербанк ипотечное кредитование физических лиц – очень доходный бизнес, и он не собирается уступать его другим кредитным институтам. Однако в этой сфере банковского бизнеса также существуют определенные проблемы.

## ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 3.1. Оценка существующей системы оценки кредитоспособности заемщиков ПАО Сбербанк на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования и разработка направлений ее совершенствования

Стабильное и успешное функционирование кредитной организации в современных условиях невозможно без эффективной системы управления рисками. В настоящее время банки обязаны постоянно анализировать изменяющиеся экономические условия, для того, чтобы эффективно управлять кредитным риском и риском дефолта. Для того, чтобы принять решение по заявлению клиента о выдаче кредита, сотрудники банка должны соотнести возможную прибыль по кредитной операции с потенциальным непогашением кредита заемщиком.

Глобальное развитие рыночной экономики в современных условиях способствует как росту потребности в заемных средствах для всех участников хозяйственных отношений, так и способствует росту масштабов аналитической работы в кредитных организациях. Поэтому сотрудники кредитных организаций находятся в непрерывном поиске новых, наиболее эффективных, но менее трудоемких и быстрых моделей принятия решений о выдаче кредита, которые позволят получить конкурентные преимущества на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования.

Для повышения эффективности выдачи кредитов, необходимо снижение кредитного риска с помощью формирования базы надежных клиентов. На основании этого, становится ясно, что важнейшим этапом в механизме банковского ипотечного жилищного кредитования является оценка кредитоспособности заемщика, поэтому разработка актуальной методологической базы кредитоспособности заемщика должна стать одной из важнейших задач любой кредитной организации. Следует отметить, что любая ошибка, совершенная при оценке кредитоспособности заемщика

банковского ипотечного жилищного кредитования может привести к снижению ликвидности банка, посредством невозврата ранее одобренного кредита, а так же привести в будущем даже к банкротству финансовой организации. В настоящее время в ПАО Сбербанк применяются следующие методы для оценки кредитоспособности клиентов:

- по средством анализа денежных потоков;
- на основании совокупности финансовых показателей;
- по деловому риску;
- на основании процедуры кредитного скоринга.

Скоринг является эффективным инструментом, имеющим преимущество в виде формализации условий и автоматическом процессе принятия решений по заявлению клиента о кредитовании. При применении кредитного скоринга оценка кредитоспособности клиента осуществляется еще на этапе рассмотрения кредитной заявки, а так же возможна оценка степени вероятности возврата заемных средств по уже выданным кредитам.

Скоринг, применяемый в ПАО Сбербанк – это математико-статистическая модель, соотносящая уровень кредитного риска с учетом множества факторов, характеризующих потенциального заемщика – юридического или физического лица. Особенностями кредитного скоринга является приписывание потенциальному заемщику свойственной только ему оценки кредитного риска. Решение по кредитной заявке при применении кредитного скоринга в ПАО Сбербанк осуществляется путем соотношения полученного значения кредитного скоринга с пороговой оценкой, определенной для данной модели скоринга – все заемщики делятся на два класса - кому можно выдать кредит и кому нет.

Преимуществами применения системы кредитного скоринга в ПАО Сбербанк являются:

- снижение риска невыплаты займа, снижение количества проблемных кредитов и, таким образом, уменьшение стоимости просроченной задолженности;

- увеличение скорости принятия решений по кредитной заявке;
- рост стоимости кредитного портфеля за счет снижения величины необоснованных субъективных отказов по заявлениям о выдаче кредитов;
- анализ рыночных ниш для создания новых предложений кредитных продуктов;
- информационная поддержка в принятии решений по заявлениям о выдаче кредитов для кредитных инспекторов ПАО Сбербанк.

Цель скоринга при оценке кредитоспособности заемщиков в ПАО Сбербанк на рынке банковского ипотечного жилищного кредитования выражается в расчете индивидуального агрегированного кредитного показателя-балла, который учитывает общие факторы принятия решения, которые применяются ПАО Сбербанк при принятии решений. Далее полученное значение сравнивается с нормативным показателем, и в случае, если агрегированный индивидуальный показатель соответствует нормативному значению - принимается положительное решение по кредитной заявке.

В ПАО Сбербанк существует выделенный отдел, который занимается разработкой и просчетом оптимальных значений коэффициентов кредитоспособности заемщиков, а также определением минимального порогового значения для удовлетворения заявления по вопросу выдачи кредита, который пересматривается в соответствии с состоянием кредитного портфеля банка на момент принятия решения оценки кредитоспособности заемщиков, при рассмотрении заявления о предоставлении ипотечного жилищного кредитования [47].

При оценки кредитоспособности физических лиц при рассмотрении заявления о предоставлении ипотечного жилищного кредитования сотрудник ПАО Сбербанк опирается на ряде критериев, вопросы о который включаются в анкету на получение кредита.

На основе проведения оценки данных о уже погашенных кредитах или выплачиваемых в настоящее время по каждому показателю определяются

соответствующие баллы. На основании суммирования баллов сотрудник банка может принять решение о выдаче ипотечного жилищного кредита. Так, анализ данных по выплатам ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк за период с 2010-2017 гг. показывает, что просроченную задолженность в сфере ипотечного жилищного кредитования чаще имеют женщины, чем лица мужского пола [47].

Существующая модель скоринговой системы ПАО Сбербанк состоит из пяти блоков (приложение 29), при этом каждый блок применяемой модели включает в себя определенные факторы, которые позволяют оценить финансовое состояние клиента с разных сторон, данные для анализа могут быть взяты как из анкеты клиента, так и из данных, полученных от службы безопасности ПАО Сбербанк. При оценке семейного положения заемщика в ПАО Сбербанк внедрена сложная система нейронной сети, представленная в приложении 30. Наиболее важным при оценке кредитоспособности клиента при выдаче ипотечного жилищного кредитования является совокупных доход клиента и информация о существующих у него обязательствах – чем выше его доход и ниже обязательства, тем совокупность балльной оценки будет выше. Так же, потенциальный заемщик, имеющий высшее образование будет оценен более высоким баллом по сравнению с клиентом, имеющим, например, среднее образование, так как в случае потери работы ему будет легче найти новую, с учетом имеющегося уровня квалификации. Так же, стоит отметить, что человек, состоящий в браке будет оценен более высоким баллом по сравнению с холостым, так как, по мнению психологов, семейный человек менее склонен к финансовым рискам, а также имеет совокупный семейный доход, снижающий риск просроченных платежей.

Оценка экономического положения в ПАО Сбербанк состоит из двух блоков (приложение 31 и 32). Исходя из данных первого блока при оценке экономического положения заемщика можно отметить, что по критерию среднемесячный доход более высокий балл будет присвоен клиенту с доходом более 50 тыс. руб., оценивая организационно-правовую форму

работодателя выставляется наиболее высокий балл работникам ПАО, государственный структур и финансовых организаций, так как данные предприятия являются наиболее экономически стабильными, обеспечивающими фиксированный доход своим сотрудникам. Так же учитывается общий стаж заемщика и стаж на последнем месте работы – если заемщик постоянно меняет место работы и имеет непродолжительный трудовой стаж – это может привести к возникновению кредитных рисков, поэтому оценка в данном случае имеет низкий балл. При оценке должности заемщика наиболее высокий балл получают руководители высшего звена, так как в случае потери места работы с высокой квалификацией человек быстрее найдет новое место работы.

Рассматривая данные второго блока оценки экономического положения заемщика при рассмотрении заявления о выдаче ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк рассчитывается чистый ежемесячный доход, он рассчитывается исходя из совокупного ежемесячного дохода за вычетом имеющихся обязательств, естественно, чем выше чистый среднемесячный доход – тем выше будет балл по скоринговой системе.

Необходимо также определить долю платежа по кредиту, ведь если сумма ежемесячного платежа равна чистому совокупному доходу клиенту, то, разумеется, риск просроченной задолженности увеличивается. При оценке типа населенного пункта более высокими баллами оцениваются жители крупных городов, краевых центров, областных центров, так как рынок труда в данных населенных пунктах больше, риск остаться без источника дохода ниже, чем в сельской местности. При оценке имущественного положения заемщика в ПАО Сбербанк применяется экспертная оценка (приложение 33).

Из данных приложения 33 становится понятно, что наиболее высокими баллами оцениваются заемщики, имеющие в собственности автотранспортные средства, ценные бумаги, недвижимость, земельные участки. Наличие же загранпаспорта свидетельствует о том, что

потенциальный заемщик может позволить себе поездки за границу РФ, что также отмечается более высоким баллом.

Оценка деловой репутации заемщика состоит из двух блоков (приложение 34 и 35). Из приложения 34 следует, что низкий балл получают заемщики, состоящие в прошлом или в настоящем на учете в наркологическом диспансере при имеющемся алкоголизме или наркомании. Низкий балл также получают лица мужского пола призывного возраста, не имеющие отсрочки на период кредитования, а также лица, о которых имеется информация о неисполнении финансовых обязательств перед другими кредиторами. Из данного блока следует, что наиболее высокие баллы присваиваются при отсутствии кредитов в сторонних финансовых организациях, не обнаружении фиктивных данных, отсутствии задолженности по коммунальным услугам, а также положительной кредитной истории.

Параметры кредитной сделки в существующей модели скоринговой системы представлены в приложении 36. Данный блок используется для совокупной оценки кредитоспособности заемщика и определения максимальной суммы кредита, которую может предоставить банк. Исходя из баллов, определенных в рассмотренных выше блоках, вычисляется итоговый показатель кредитоспособности заемщика:

$$КСЗ = 0,15A1 + 0,3A2 + 0,25A3 + 0,3A4 \quad (29)$$

- Где КСЗ – итоговый размер показателя кредитоспособности заемщика  
A1 – количество баллов по оценке социального положения заемщика;  
A2 – количество баллов по оценке экономического положения заемщика;  
A3 – количество баллов по оценке имущественного положения заемщика;  
A4 – количество баллов по оценке деловой репутации заемщика.

Данные, которые необходимы сотрудникам для проведения оценки кредитоспособности заемщиков вносятся в автоматизированную систему данных банка из справки о заработной плате, анкеты, которую заполнил заемщик. Далее список показателей с учетом их значимости передаются в аналитический блок, где по выбранному дереву принятия решений определяется категория качества заемщика. Кредитный инспектор ПАО Сбербанк видит лишь итоговую категорию присвоения качества заемщика, посредством которой он формирует заключение о предоставлении кредита с возможным одобрением запрашиваемой суммы, ее корректировки или отказе о кредитовании данного физического лица.

Для решения задачи о предоставлении банку рекомендаций по условиям предоставления кредита для конкретного заемщика, посредством определения суммы кредита, сроку, величины залога необходимо внедрение гибридного инструмента, который должен включать определение и настройка механизма формирования дерева принятия решения по конкретной кредитной заявке, механизмы предварительной обработки предоставленных данных. Предлагаемый механизм наиболее полно реализуется в скоринговой системе «Скоринг Плюс», так как использование данной системы имеет погрешность всего 0,1-0,3%. Для ПАО Сбербанк использование скоринговой системы «Скоринг Плюс» может быть оправдано также в сфере применения дистанционного банковского обслуживания заемщиков ипотечного кредитования, когда заявка подается через сайт банка.

Стоит отметить, что скоринговая система «Скоринг Плюс» выдаст клиенту лишь предварительное решение по кредиту, полностью дистанционно оформить ипотечное жилищное кредитование не представляется возможным, это обуславливается тем, что дистанционно проверить информацию, указанную в заявлении-анкете нельзя. Заемщику все равно придется обратиться лично в отделение банка для подтверждения данных, указанных в анкете документально, однако, в случае реального указания данных в заявлении заемщик дистанционно сможет узнать

предварительное решение по кредитному заявлению, процентную ставку, сумму, возможную к одобрению на основе данных, указанных в заявлении, срок кредитования.

Еще одним препятствием к развитию дистанционного предоставления ипотечного жилищного кредитования является то, что мошенники, завладев персональными данными физического лица, могли бы от его имени подавать заявление о предоставлении ипотечного жилищного кредитования и получить денежные средства. Однако, в настоящее время ПАО Сбербанк начинает внедрять в дистанционное обслуживание различные методы биометрической идентификации своих клиентов, которые в будущем смогут решить проблему идентификации физического лица при подаче заявления о предоставлении кредита. Стоит отметить, что в зарубежных странах скоринговые системы применяются довольно широко, поэтому имеющиеся модели модернизируются и обновляются не реже одного раза в два года.

Внедрение скоринговой системы «Скоринг Плюс» в ПАО Сбербанк может способствовать развитию дистанционной системы обслуживания в сфере предоставления ипотечного жилищного кредитования и улучшить качество его кредитного портфеля, путем снижения времени рассмотрения заявки. Основные недостатки имеющейся скоринговой системы ПАО Сбербанк, применяемой при рассмотрении заявок о предоставлении ипотечного жилищного кредитования:

- децентрализованная система используемых показателей оценки кредитоспособности заемщиков;
- длительный срок принятия решения по заявке по сравнению с некоторыми конкурентами;
- отсутствие сложной стратегии принятия решений;
- скоринговая модель базируется на экспертных оценках;
- невозможность дистанционной обработки заявления клиента.

Для внедрения новой системы скоринга «Скоринг Плюс» в ипотечное кредитование ПАО Сбербанк необходимо обновление программного

обеспечения. «Скоринг Плюс» позволит ПАО Сбербанк более детально анализировать кредитоспособность заемщиков, что позволит избежать судебных процессов по получению залогового имущества при невозврате кредитных средств по проблемным кредитам. Новая скоринговая система для ипотечного жилищного кредитования «Скоринг Плюс» обладает рядом преимуществ:

- дифференцированный набор критериев оценки при обработке заявлений для различных видов ипотечного жилищного кредитования: для покупки первичного, вторичного жилища, квартиры в строящемся объекте, строительстве жилого дома;

- адекватная оценка залогового имущества;

- наличие специальных инструментов для построения скоринговых карт, позволяющих специалистам банка создавать новые и корректировать имеющиеся скоринговые модели без привлечения IT-специалистов;

- возможность создания нетривиальных бизнес-процессов без помощи IT-специалистов на основе имеющейся в наличии базы для создания стратегий принятия решений. Экономия времени и настройка новой стратегии, посредством автоматического анализа ошибок и нелогичных связей;

- возможность использовать при оценке кредитоспособности заемщиков данных из внешних источников, в том числе данных кредитных бюро. Для целей рассмотрения заявок ипотечного жилищного кредитования важное значение имеет автоматизация получения информации о заемщике;

- применение в процессе принятия решения гибкой настройки степени участия сотрудников банков различных уровней. Так как в процессе рассмотрения заявки по ипотечному жилищному кредитованию принимают участие сотрудники экономической безопасности, специалисты по оценке залогового имущества и риск-менеджеры, прежде, чем она попадает на рассмотрение в кредитный комитет, важное значение имеет то, что новая скоринговая система позволит автоматизировать эту работу;

- наличие автоматизированной системы формирования отчетности, позволяющей своевременно отслеживать эффективность применяемой скоринговой системы с учетом изменяющихся внешних и внутренних факторов, предоставляет возможность контролировать субъективность решений специалистов кредитного отдела;

- автоматизация работы кредитного комитета, позволяющего сократить временные затраты на рассмотрения заявки, увеличивающей конкурентные преимущества банка на рынке ипотечного жилищного кредитования;

- обмен информацией в автоматическом режиме.

Расчет экономического эффекта от внедрения в ПАО Сбербанк скоринговой системы «Скоринг Плюс» для обработки заявлений ипотечного кредитного кредитования может быть произведен по формуле:

$$\text{ЭЭ} = \text{Д} - \text{З} \quad (29)$$

где ЭЭ – экономический эффект мероприятия

Д – доход от внедрения «Скоринг Плюс»;

З – затраты ПАО Сбербанк на внедрение «Скоринг Плюс».

Затраты на обновление системы кредитного скоринга на «Скоринг Плюс» составят около 1 млн. руб. Обновление программы, которое необходимо производить два раза в год составляет 200 тыс. руб. Обеспечение услугами круглосуточной горячей линией с техподдержкой «Скоринг Плюс» повлечет за собой затраты в сумме 500 тыс. руб. в год. Обучение сотрудников ПАО Сбербанк работе с новой скоринговой системой предоставляется «Скоринг Плюс» бесплатно. Годовые затраты на внедрение новой скоринговой системы «Скоринг Плюс» составят 1 млн. 900 тыс. руб.

Внедрение современной скоринговой системы позволяет снизить риски непогашения на 5-15%. Для того, чтобы выявить количество невозвратов кредитов после внедрения новой скоринговой системы «Скоринг Плюс» целесообразно использовать метод экспертных оценок. Экспертами выступают

сотрудники ПАО Сбербанк. Средняя арифметическая величина снижения количества невозвратов:  $\text{Снижение количества невозвратов} = (5+10+5+10+15) / 5 = 9$ , то есть количество невозвратов по кредитам сократится на 9%. Кредитный портфель по ипотечному жилищному кредитованию ПАО Сбербанк по итогам 2017 года составил 182825 млн. руб. Предположим, что размер кредитного портфеля по ипотечному жилищному кредитованию останется на уровне 2017 года, как и доля просроченных кредитов как и до внедрения новой скоринговой системы 9,14%, то в 2018 году величина просроченных кредитов составит:  $182825 * 9,14\% = 16710,21$  млн. руб. В случае внедрения новой скоринговой системы «Скоринг Плюс» для рассмотрения заявок по ипотечному жилищному кредитованию величина невозвратов снизится на 9%, то есть составит :  $16710,21 - 9,14\% = 15182,90$  млн. руб. Эффективность внедрения новой скоринговой системы составит:  $\Delta = (16710,21 - 15182,90) - 1,9 = 1525,41$  млн. руб. в год.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что новая система скоринга ипотечного жилищного кредитования «Скоринг Плюс» будет способствовать росту реализации кредитных продуктов ипотечного жилищного кредитования с помощью снижения времени рассмотрения кредитной заявки и возможности реализации индивидуальной настройки критериев под конкретное физическое лицо. «Скоринг Плюс» позволит осуществить быструю и реальную оценку кредитных рисков по ипотечному жилищному кредитованию и будет способствовать принятию верных решений по рассмотрению поступающих кредитных заявок, которые приведут к минимизации кредитных рисков портфеля ипотечного жилищного кредитования.

### 3.2. Проблемы и перспективы рынка банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ

Для определения современных тенденций и проблем банковского ипотечного жилищного кредитования был проведен анализ отчетов за 2017 г.

различных филиалов крупнейших банков. По результатам анализа получены следующие данные:

Западно-Сибирский филиал ПАО Сбербанк в 2017-й году вновь показал интенсивный рост жилищного кредитования. Это было вызвано и многократным снижением ставок, и относительно стабильными ценами на квадратный метр. По итогам 2017 года ипотечный кредитный портфель Западно-Сибирский ПАО Сбербанк увеличился на 22% и достиг цифры 344,5 млрд. рублей.

Ипотечный портфель головного отделения Сбербанка по Тюмени увеличился на 33% и превысил 184 млрд. рублей - это 53,4% всего ипотечного портфеля Западно-Сибирский банка Сбербанка. При этом объем выданных банком в 2017 году жилищных кредитов вырос на 50% и составил 146 млрд. рублей. За этот период в УФО на кредитные средства Сбербанка приобрели жилье свыше 78 тысяч человек. И 40% от этого числа зарегистрировали переход прав собственности в Росреестре с помощью услуги электронной регистрации Сбербанка [47].

В Тюмени Сбербанк выдал 38 550 ипотечных кредитов на сумму более 88 млрд. рублей. Это на 60% больше, чем в 2016 году. А в Тюменской области выдано 5 324 жилищных кредита на сумму 8,4 млрд. рублей, что на 32% больше по сравнению с 2016 годом. Доля просроченной задолженности в портфеле ипотеки минимальна и по-прежнему составляет 0,6%. Средняя сумма ипотечного займа в настоящее время в целом по УФО близка к 1,85 млн. рублей. Так, в Тюменской области и большинстве других регионов – 1,5 млн рублей. Но в Тюмени этот показатель несколько выше - 2,2 млн. рублей [48]. Кроме того, в сфере жилищного кредитования существенно изменился уровень сервиса – сегодня уже никого не удивит выбором и покупкой квартиры онлайн на сайте «ДомКлик». Сервис позволяет подать заявку и получить одобрение ипотечного кредита и объекта недвижимости онлайн без посещения банковского офиса. Клиент может пройти все этапы ипотеки удаленно и приехать в банк всего один раз — на сделку. В 2017 году 3 827

клиентов Западно-Сибирского банка приобрели квартиры именно таким способом – через сайт «ДомКлик».

В филиале Банка УРАЛСИБ в Тюмени ипотека является одним из ключевых продуктов. Ипотечные продукты Банка являются одними из наиболее привлекательных на рынке – минимальный уровень ставок по кредитам на приобретение недвижимости на первичном рынке составляет 9,4% годовых в рублях, по программе рефинансирования кредитов сторонних банков понижена до уровня 9,9%. В 2017 году объем выданных ипотечных кредитов в Банке УРАЛСИБ вырос в 4,5 раза по сравнению с показателями 2016 года, превысив 27 млрд. рублей. Количество выданных в 2017 году кредитов увеличилось в 3,7 раза – до 12,8 тысяч сделок.

Высокая динамика роста объемов выдачи кредитов обусловлена разработкой и выпуском новых актуальных ипотечных программ и улучшением условий предоставления кредитов. В частности, в 2017 году Банк запустил программу «Ипотечные каникулы», которая позволяет клиентам, арендующим жилье, приобрести собственную недвижимость на этапе строительства здания и комфортно совмещать арендные и ипотечные платежи. Кроме того, Банк предлагает выгодную программу ипотечного кредитования с пониженной ставкой для многодетных семей и программу для военнослужащих с возможностью расширить сумму кредита за счет собственных средств. Также был увеличен до 30 лет максимальный срок ипотечного кредита, а кредитный процесс был оптимизирован, благодаря чему сократилось время рассмотрения заявки и предоставления кредита.

Хорошие результаты позволяют Банку занимать высокие позиции в различных отраслевых рейтингах. Например, по итогам 2017 года Банк УРАЛСИБ занял 9 место в рейтинге крупнейших ипотечных банков («Высшая ипотечная лига») аналитического центра «Русипотека», поднявшись по сравнению с прошлогодним рейтингом на 11 позиций. А по итогам декабря года УРАЛСИБ занял уже 7 место среди крупнейших ипотечных банков. В рамках развития ипотечного кредитования Банком

было открыто 23 ипотечных центра в регионах, аккредитовано 1154 застройщика и более 2750 объектов жилья по всей России.

В 2017 году Тюменский филиал Абсолют Банка выдал на 20% больше жилищных кредитов на сумму около 3,7 млрд. рублей - это 1350 сделок, включая рефинансирование. Объемы кредитования оказались выше результатов 2016 года на 1 млрд. руб.

Между тем, ближе к концу года на рефинансирование наблюдался буквально взрывной рост спроса. И по итогам 2017 года доля рефинансирования увеличилась приблизительно до 20%. «Такие показатели косвенно подтверждает рост финансовой грамотности населения, - отмечает эксперт. - Люди более внимательно стали планировать свои расходы». А в конце года Абсолют Банк первым запустил программу рефинансирования ипотеки на первичном рынке. Теперь клиентам не нужно дожидаться оформления застройщиком права собственности на жилье, чтобы получить возможность воспользоваться услугой. Соответственно, на определенный отрезок времени Абсолют Банку достался хорошо востребованный целый рыночный сегмент.

В банке ставка по ипотеке для первичного, вторичного рынков и рефинансирования одинаковая - 9,5% годовых, а средний чек на первичном рынке выше среднего по городу и близок к 3,5 млн. рублей. С 2014 банк выдает ипотеку на покупку недвижимости, как на вторичном рынке, так и в новостройках. Доля кредитов, выдаваемых на приобретение квартир в строящихся объектах, составляет около 65%. Банк также пытается пробудить на вторичном рынке интерес клиентов к безналичным расчетам, например, к аккредитивам, обслуживание которых является бесплатным для клиентов. Кроме того, данный вид расчетов является более безопасным для клиента, так как банк переводит средства на счет продавца только после предоставления им документов о переходе права собственности на недвижимость к покупателю. Но пока банк сталкивается с заметной инертностью к использованию новых технологий. В ближайших планах

банка работа с электронной закладной. Напомним, согласно законодательным изменениям на российском рынке недвижимости с 1 июля 2018 года появится новый инструмент – электронная закладная. Это сделает возможным переход на полностью электронное оформление ипотеки. Среди других планов на 2018 год Абсолют Банка эксперт называет дальнейший рост объемов выдач благодаря сохраняющемуся и даже растущему спросу. В свою очередь Сбербанк в конце августа - после существенного снижения ставок по основным ипотечным продуктам - объявил, что готов перекредитовать ипотечных заемщиков сторонних банков под 9,5% годовых.

Возможностью снизить нагрузку на личный бюджет с мая по декабрь 2017 года воспользовались 1851 клиентов Западно-Сибирского филиала банка, которые рефинансировали кредиты на общую сумму 3,2 млрд рублей. Из них в Тюмени – 911 жилищных кредитов на сумму 1,9 млрд рублей. Максимальная сумма кредита на погашение ипотеки другого банка в Сбербанке составляет 5 млн. рублей, на погашение других кредитов – 1,5 млн, на личные цели – 1 млн. [47]. Сбербанк готов рассматривать обращения и своих ипотечных заемщиков, желающих снизить процентные ставки по действующим ипотечным кредитам, в том числе и тех, которым в прошлом году уже была снижена процентная ставка. Так, ставка может быть снижена до 10,9% с учетом страхования жизни и здоровья или до 11,9% (если страховки нет или страхование не предусмотрено условиями кредитного договора).

Программа рефинансирования ипотечных кредитов сторонних банков в Банке УРАЛСИБ также пользуется популярностью: По условиям продукта клиент тоже может объединить ипотечный, потребительский и автокредит, а также задолженности по кредитным картам сторонних банков в один кредит по выгодной ипотечной ставке. При рефинансировании клиент может включить в единый кредит дополнительную сумму денежных средств и получить ее на потребительские нужды. В середине января ЦБ РФ повысил коэффициенты риска при расчете достаточности капитала по ипотечным

кредитам с маленьким первоначальным взносом. Соответствующие изменения в инструкцию №180-И зарегистрированы Минюстом и опубликованы 20 января на сайте регулятора.

По ипотечным ссудам с первоначальным взносом менее 20% установлен коэффициент 150%. По ипотечным ссудам с взносом менее 10% коэффициент риска увеличится со 150% до 300%. То есть, низкий первоначальный взнос по ипотеке несет повышенные риски дефолта заемщиков, и под такие кредиты банки должны повышать резервирование.

Несмотря на развитие и поддержку ипотечного кредитования за последние несколько лет, именно сейчас остро выявился целый ряд проблем в этой сфере представленный в приложении 37. Анализ, проведенный в работе, позволил сформулировать следующие основные проблемы:

1) Низкая платежеспособность населения. В РФ более 60% населения нуждаются в улучшении жилищных условий, но лишь единицы из них могут самостоятельно приобрести жильё. Согласно данным статистики за 2017 год, только 1,5% населения России мог позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно, не прибегая к заемным средствам. Для остальных выходом могла бы стать ипотека, но на данный момент взять такой кредит под силу очень немногим нашим соотечественникам по причине низкого уровня дохода. Вместе с тем, как следует из данных Росстата, россияне все так же постепенно беднеют: 2017 года реальные располагаемые доходы населения сократились на 1,7% в сравнении с 2016 годом, а с начала кризиса в 2014 году доходы населения упали почти на 20%. При этом около 60% экономически активных россиян имеют кредиты или выплачивают их за своих родственников, каждый третий должник в стране имеет по два невыплаченных кредита, каждый десятый – уже пять, а свыше половины всех заемщиков новыми кредитами оплачивают старые.

2) Инфляция. Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, он все еще остается на достаточно высоком уровне по сравнению с большинством развитых стран. Нашему государству

предстоит долгий путь, чтобы достичь стабильности в экономике и постоянства в системе ипотечного кредитования.

3) Проблемы, вызванные с нестабильной экономической ситуацией. По сути, ипотека – это долгосрочный кредит, измеряющейся не годами или месяцами, а десятилетиями. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок в среднем от 10 до 20 лет. Чтобы быть способными предложить столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности. Да и заемщики хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени. Экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Сегодня доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях кризиса и введения или снятия санкций. Поэтому на сегодняшний день никто не может дать гарантий о финансовой стабильности в России. Вследствие этого, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и чтобы обезопасить себя и нивелировать всевозможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками.

4) Высокая стоимость ипотечных кредитов. Ипотека в нашей стране развивается, но она еще не достигла того уровня, при котором помощь населению в решении жилищной проблемы будет являться реальным и эффективным инструментом для приобретения жилья. В странах с развитой экономикой, в которых уровень инфляции низкий, данный вид кредитования доступен каждому гражданину, так как процентные ставки по ипотеке не превышают 3–4% годовых. Например, ставки по ипотеке в Германии составляют 2,73%, в США 3% и т.д. (приложение 38)

5) Еще одним фактором, сдерживающим развитие ипотечного кредитования, является монополизация рынка банковского кредитования в России. Можно предположить, что процесс сокращения числа действующих

на территории РФ банков является следствием проводимой Банком России политики санации банковского сектора и очищения его от «слабых» банков. Вместе с тем, вывод с рынка малых и средних банков или их вынужденное слияние с крупнейшими банками не может не повлечь дальнейшее развитие процессов концентрации в структуре банковской системы и ослабление конкуренции.

б) Также в России существует проблема монополизации рынка жилищного строительства. На сегодняшний день первичный рынок жилья остается «непрозрачным». В нашей стране пока недостаточно много строительных компаний, которые бы легально занимались постройкой жилых многоквартирных домов. Данную проблему можно решить только созданием здоровой конкуренции на рынке жилищного строительства. Государству необходимо заниматься созданием благоприятных условий для развития рынка жилищного строительства, для создания новых строительных компаний и корпораций, в результате чего и ипотека станет более доступным продуктом для граждан.

7) Следующим проблемным фактором является низкая финансовая грамотность населения, обуславливающая нерациональное использование населением кредитных средств, а также наличие риска недобросовестности со стороны кредиторов. Таким образом, долговое бремя препятствует желанию принимать новые риски и изменить жизненную ситуацию. Ответ на актуальный для многих соотечественников вопрос, стоит ли воспользоваться ипотечным кредитом в 2018 году, зависит от того, какие цели при этом они преследуют.

8) Следующей проблемой для банков является мошенничество со стороны заёмщиков. В соответствии с уголовным кодексом РФ мошенничеством в сфере банковского кредитования является хищение денежных средств заемщиком (группой лиц по предварительному сговору) путем представления банку заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а также деяния, совершённые лицами с использованием своего

служебного положения. Схем преступления в сфере кредитования физических лиц достаточно много. Они могут быть связаны с предоставлением в банк поддельных документов, использованием коррумпированных связей и др.

9) Юридические проблемы. На сегодня нет законодательных, нормативных и финансовых механизмов, позволяющих быстро и эффективно кредитовать строительство, кроме того, в этой отрасли необходимо снижение рисков. Еще один важный нормативный вопрос – процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Высокая стоимость и техническая отсталость системы регистрации тормозят развитие ипотечного рынка.

На государственном уровне основными факторами, негативно воздействующими на отечественный ипотечный рынок, являются: пассивность всех ветвей власти в создании развитого правового поля в отношении ипотечных кредитов и придания им стабильности.

Также к юридическим проблемам относятся:

- незавершенность нормативно-законодательной базы ипотечного кредитования (например, прекращения прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора ипотечного кредитования и др.);
- отсутствие достаточного опыта применения законодательства об ипотеке;
- слабое развитие и недостаточная эффективность системы регистрации сделок с недвижимостью.

10) Организационные проблемы:

- неразвитость инфраструктуры рынка жилищной ипотеки;
- неотработанность государственными финансовыми и экономическими органами механизмов взаимодействия при функционировании системы ипотечного жилищного кредитования;
- отсутствие у населения устойчивых моделей кредитного поведения.

Кроме вышперечисленного, развитие ипотечного кредитования в России на

сегодняшний момент осложнено неравномерным распределением ипотечного рынка в регионах и стагнацией рынка недвижимости.

Помимо всего перечисленного, существуют также и другие факторы, сдерживающие в некоторой степени рост объёмов банковского ипотечного кредитования населения, но эти факторы не являются чисто отрицательными, как, например, повышение требований банков к заёмщикам. Банки начали более качественно и ответственно подходить к отбору заёмщиков, смещаясь в сторону кредитования клиентов с понятными и прозрачными доходами. При этом требования к заёмщикам значительно не ужесточались. Однако поменялись некоторые методики, уменьшились лимиты займов для официально нетрудоустроенных клиентов и т.д. Так же банки расширили пакет требуемых документов, требуя предоставления поручительства или залогов.

Сегодня можно выделить три группы проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в России. Банки реструктуризировали большое количество ипотечных договоров, то есть отодвинули дату окончательного погашения на более поздние сроки, что замедляет оборачиваемость ресурсов, увеличивает риски финансовой операции. Вся кредитная политика банка сводится к обеспечению прибыльности и безопасности операции, обеспечению эффективности работы, а также к сведению рисков до минимума. При этом единой кредитной политики для всех банков нет, у каждого из них собственная стратегия и тактика работы, учитывающая организационные факторы и финансовые возможности для ликвидации своих рисков. Поэтому любой банк включает в работу с ипотеками обязательное страхование (жизни и трудоспособности заемщика, самого залогового имущества, риска утраты права на собственность).

Резюмируя можно сделать вывод, что на сегодняшний день проблем на рынке ипотечного жилищного кредитования немало. В случае, если государство не будет активно участвовать в развитии ипотечного кредитования, внедрять привлекательные для населения льготные

программы, совершенствовать законодательство, ипотечное кредитование будет медленно развиваться. Вместе с тем, несмотря на достаточное количество проблемных факторов, в нашей стране существуют большие перспективы развития рынка банковского ипотечного кредитования. Сегодня кредитование физических лиц в целом требует усовершенствованного подхода к решению имеющихся проблем как в сфере расширения объектов кредитования, так и в сфере условий предоставления займов.

Устойчивость кредитной системы РФ и рост её качественных показателей должны быть приоритетными вопросами, т.к. чётко выверенный механизм кредитования обеспечивает устойчивое развитие экономики страны. Перспективы развития кредитных операций в России, 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.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из проведенного в работе исследования, следует, что большинство экономистов отмечает возрастающую роль ипотечного кредитования в экономике. С учетом выявленных достоинств и недостатков существующих определений, было сформулировано авторское определение ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование - это совокупность рыночных инструментов оборота прав на объекты недвижимости между такими участниками рынка как банки, заемщики и кредитно-финансовые организации по вопросам предоставления специальных кредитов физическим и юридическим лицам на строительство, реконструкцию жилья, покупку готовых объектов недвижимости, которые обязательно должны быть обеспечены залогом приобретаемого либо имеющегося в собственности жилья или объекта незавершенного строительства недвижимости, и которые находятся в собственности заёмщика оборудования, материалов, предназначенных для строительства, включая функционирующую систему мер государственной поддержки, которые позволяют привлекать дополнительные финансовые средства для реализации жилищных прав.

Создание системы жилищной ипотеки, обладающей жизнеспособностью, является для России одной из актуальных задач. Согласно конституции, право граждан на жилье достойного уровня характеризуется как важнейшая задача, имеющая социально-политический, экономический и правовой аспекты

Ипотечное жилищное кредитование отличается от других видов кредита, которые обеспечиваются ипотекой по целевому назначению (выдается кредит для покупки жилья) и по предмету залога, (покупаемое жилье). В соответствии с законом по ипотечным договорам предусмотрена возможность залога определенных видов недвижимого имущества. К такому имуществу относят квартиры, жилые дома и части квартир и жилых домов, состоящих из нескольких или одной изолированных комнат (ст. 5 ФЗ «Об

ипотеке»). Запрет ипотеки предусмотрен в отношении имущества, подпадающего под обязательную приватизацию, либо того, где приватизация запрещена, в установленном федеральным законом порядке.

Ипотечный рынок является наиболее комфортным инструментом регулирования экономики. Статистический анализ ипотечного жилищного кредитования за 2015-2017 гг. позволит выявить наиболее важные закономерности развития исследуемого рынка и определить факторы, в разной степени, влияющие на формирование спроса.

За анализируемый период 2015-2017 гг. сохраняется тенденция по сокращению количества кредитных организаций в общем, так и в частности тем, кто предоставляет банковское ипотечное жилищное кредитование. Так в целом по РФ количество кредитных организаций сократилось на 149 единиц, по Уральскому ФО сокращение составило 5 единиц, а по Тюменской области 2 единицы. Это связано с проводимой ЦБ РФ политикой по лицензированию кредитных учреждений. Количество и объем выданных кредитов был минимальным на 01.01.2016 г., однако далее последовала тенденция роста и максимальное количество и объем выданных кредитов наблюдается на 01.01.2018 г. Объем задолженности за анализируемый период подвержен тенденции роста. За период с 2014-2017 гг. объем задолженности вырос на 95,51%, то есть практически в два раза. Данные об объеме просроченной задолженности свидетельствуют о том, что она также как и общий объем задолженности подвержена тенденции роста, за анализируемый период с 2014-2017 гг. объем просроченной задолженности вырос на 114,71 или более, чем в два раза. Это свидетельствует о снижении платежеспособности клиентов, но также и обусловлено увеличением количества выданных кредитов за данный период. Процентная ставка по ипотечному жилищному кредитованию подвержена отрицательной динамике и к 01.01.2018 г. достигает минимальных значений за анализируемый период 2014-2017 гг. Количество и объем выданных кредитов в иностранной валюте был максимальным на 01.01.2014г., однако далее в связи с нестабильностью

геополитической ситуации, скачком курса валют, последовала тенденция снижения и минимальное количество и объем выданных кредитов наблюдается на 01.01.2018 г. Объем задолженности после 01.01.2015 г. подвержен тенденции снижения. За период с 2015-2017 гг. объем задолженности сократился на 220,39%, то есть более, чем в 3 раза. Данные об объеме просроченной задолженности свидетельствуют о том, что она также как и общий объем задолженности подвержена тенденции снижения, за анализируемый период с 2016-2017 гг. объем просроченной задолженности вырос на 44,57%. Это обусловлено снижением количества выданных кредитов за данный период. Статистические данные по Тюменской области подтверждают тенденцию сложившуюся в целом по РФ. Количество и объёмы ипотечного жилищного кредитования в рублях подвержены тенденции роста, а в иностранной валюте – тенденции спада. Просроченная задолженность растет, процентная ставка по кредитам уменьшается.

Исходя из проведенного исследования, можно сделать вывод, что в современном мире все больше людей прибегает к ипотечному кредитованию для приобретения собственного жилья, однако предпочтение отдается кредитам, выданным в валюте РФ. Ипотека имеет много плюсов и минусов, безусловно, главным плюсом является приобретение жилья в настоящее время. Кредит оформляется на длительный и срок, и поэтому ежемесячный платеж не слишком велик. Конечно, не стоит забывать и о недостатках данного кредитования, среди которых огромная переплата по процентам и наличие первоначального взноса, который еще предстоит накопить перед оформлением ипотечного кредита. В целом, среди множества государственных поддерживающих программ, призванных помогать гражданам Российской Федерации ипотека занимает важное место. Благодаря ипотеке население России может удовлетворить свои потребности в собственном жилье и улучшить свою жизнь.

Особое место в системе ипотечного кредитования занимает ведущая банковская организация в РФ ПАО «Сбербанк».

Жилищное кредитование оставалось приоритетом Сбербанка в 2017 году. Всего за 2017 год Сбербанком было выдано 502 тыс. ипотечных кредитов на сумму 738 млрд. рублей, что на 15,67 % превышает результат 2013 года. Политика жилищного ипотечного кредитования ПАО Сбербанк представлена очень широкой линейкой продуктов. Она охватывает все группы населения: молодежь, средний класс, военные и другие. Для ПАО Сбербанк ипотечное кредитование физических лиц – очень доходный бизнес, и он не собирается уступать его другим кредитным институтам. Однако в этой сфере банковского бизнеса также существуют определенные проблемы.

Предложенная в целях совершенствования механизма банковского ипотечного жилищного кредитования новая система скоринга «Скоринг Плюс» будет способствовать росту реализации кредитных продуктов ипотечного жилищного кредитования с помощью снижения времени рассмотрения кредитной заявки и возможности реализации индивидуальной настройки критериев под конкретное физическое лицо. «Скоринг Плюс» позволит осуществить быструю и реальную оценку кредитных рисков по ипотечному жилищному кредитованию и будет способствовать принятию верных решений по рассмотрению поступающих кредитных заявок, которые придут к минимизации кредитных рисков портфеля ипотечного жилищного кредитования.

Несмотря на развитие и поддержку ипотечного кредитования за последние несколько лет, именно сейчас остро выявился целый ряд проблем в этой сфере. Анализ, проведенный в работе, позволил сформулировать следующие основные проблемы:

- 1) Низкая платежеспособность населения;
- 2) Инфляция;
- 3) Проблемы, вызванные с нестабильной экономической ситуацией;
- 4) Высокая стоимость ипотечных кредитов;
- 5) Монополизация рынка банковского кредитования в России;
- 6) Монополизации рынка жилищного строительства;

7) Низкая финансовая грамотность населения, обуславливающая нерациональное использование населением кредитных средств, а также наличие риска недобросовестности со стороны кредиторов;

8) Мошенничество со стороны заёмщиков;

9) Юридические проблемы;

10) Организационные проблемы:

- неразвитость инфраструктуры рынка жилищной ипотеки;

- неотработанность государственными финансовыми и экономическими органами механизмов взаимодействия при функционировании системы ипотечного жилищного кредитования;

- отсутствие у населения устойчивых моделей кредитного поведения.

Кроме вышперечисленного, развитие ипотечного кредитования в России на сегодняшний момент осложнено:

- неравномерным распределением ипотечного рынка в регионах;

- стагнацией рынка недвижимости.

Перспективы развития кредитных операций в России, 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.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. – Электрон. текстовые дан. Режим доступа: <http://www.ahml.ru>. Дата обращения: 12.06.2018 г.
2. Анкилов Г.А., Ваганов В.А., Смоленская С.В. Кредит. Сущность кредита, его функции и виды // Проблемы, перспективы и направления инновационного развития науки сборник статей Международной научно-практической конференции: в 3-х частях. - 2016. - С. 20-22.
3. Аубакирова Ю.Р. Гражданско-правовое регулирование института ипотеки в Российской Федерации // Экономика и социум. 2015. № 5-1 (18). С. 122-124.
4. Байрам У.Р. Банковское ипотечное кредитование: теоретические аспекты и современное состояние / У.Р. Байрам, Н.С. Сафонова // Бюллетень науки и практики. — 2016. — № 11 (12). — С. 237-244.
5. Беляков А.П. Банковские риски: проблемы учета, управления и регулирования / А.П. Беляков // М.: БДЦ-пресс, 2015 - С. 28-32.
6. Важенина Т.М., Завьялова Е.С. К вопросу о классификации банковских кредитов // Проблемы устойчивого развития российских регионов материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. - 2016. - С. 157-161.
7. Виноградов Д.В. Сущность ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимир, 2017. – 206 с.
8. Гончаров, А. И. Ипотечный сертификат участия как инструмент правового обеспечения жилищного строительства. Часть вторая / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2015. – № 1 (26). – С. 81–88.

9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018).
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.06.2018).
11. Гришаев С. П. Комментарий к Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости) М.: Юристъ, 2017. – 172 с.
12. Грудцына Л. Ю., Козлова М. Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства М.: Изд-во «Эксмо», 2016. – 314 с.
13. Дьяконова И. Л., Завьялова И. В. Система ипотечного жилищного кредитования и ее структура // Вестник Самарского гос. эконом. ун-та. 2017. № 7. С. 36 — 39.
14. Дьяконова М.Л. Система ипотечного жилищного кредитования и ее структура / М.Л. Дьяконова, И.В. Завьялова. 2017. - №7. – С. 36-39.
15. Евсюков В.В. Комплексный подход к формированию кредитного портфеля банка / В.В. Евсюков // Банковское дело, 2016. – № 7. - С. 18-25.
16. Енина Е.Н. Банковский кредит и его классификация // Финансовый вестник. - 2017. - № 2 (37). - С. 63-70.
17. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018).
18. Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 06.12.2011) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2013).
19. Зеленева А. Ю. Анализ основных факторов, влияющих на развитие рынка ипотечного кредитования // Вестник Поволжского государственного технологического университета. Экономика и управление / Йошкар-Ола, 2014. Вып. 2. С. 78-86.
20. Зеленева А.Ю. Роль и место ипотечного кредитования в современной системе жилищного обеспечения // В кн.: Актуальные решения

- современной науки: сборник научных работ аспирантов. Йошкар-Ола: Мар. гос. ун-т, 2014. Вып. 2. С. 206-210.
21. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).
22. Зотова Е.О., Федорова А.Ю. Развитие банковского продукта: формирование новых видов кредита // актуальные проблемы развития финансового сектора Материалы Международной научно-практической заочной конференции. - 2015. - С. 78-84.
23. Каримов Б.Н. Ипотечное кредитование в России и проблемы повышения его эффективности. – М., 2016. – 206 с.
24. Кассим О.А.К., Калимуллина Э.Р. Влияние банковских кредитов на развитие экономики // Приоритетные направления развития науки, техники и технологий международная научно-практическая конференция. - 2016. - С. 375-378.
25. Кельмаева А.С., Лунева Е.В. Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в России // Альтернативы развития и инновации в педагогике, экономике, праве, культурологии и социологии / Сборник научных статей по итогам международной научно-практической конференции – Волгоград, 2015 – С.84-88
26. Клевцов В. В. Инвестиционно-строительная кооперация в системе ипотечного жилищного кредитования // Экономика. 2017. № 4. С. 18 — 24.
27. Клевцов В.В., Архипова Е.М. Развитие научных представлений о кредите и ипотечном кредитовании // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. - 2015. - № 1-1. - С. 100-107.
28. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от

- 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ).
29. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.: «Финансы и статистика», 2016. – 317 с.
30. Красс М. С., Цвирко С. В., Юрга В. А. Динамика показателей ПАО Сбербанк / М. С. Красс // Финансы и бизнес. — 2016. — № 11. — С. 57–62.
31. Крупин В. О. Развитие жилищной ипотеки в системе девелоперской деятельности // Предпринимательство. 2017. № 6. С. 9-12.
32. Крячкова Л.И., Крячков И.Т., Петрачкова Ю.Л. Характеристика факторов, сдерживающих развитие ипотечного кредитования в России // Международный научный журнал «Синергия наук» [Текст]. – Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. Белгород, 2014. С. 153-155.
33. Куликов А. В., Янин В. С. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы // Деньги и кредит. 2017. № 12. С. 24 — 31.
34. Лебедев В. В. Развитие модели секьюритизации ипотечных активов в РФ: теоретические и законодательные аспекты // Научные проблемы гуманитарных исследований. 2017. № 7. С. 280 — 287.
35. Леверьева Е. В. Банковское дело. [Текст] / Е. В. Леверьева // Молодой ученый. — 2015. — №12. — С. 445-448.
36. Левченко Е.В., Губиева С.Ю. Доступность ипотечного кредита для граждан России и особенности банковских программ для их клиентов // Актуальные направления фундаментальных и прикладных исследований Материалы XII международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 174-176.
37. Логинов М. П. Развитие ипотечного комплекса в России (синергический подход) // Финансы и кредит. 2017. № 36. С. 30 — 36.

38. Лопатников Л. И. Экономико-математический словарь. Словарь современной экономической науки. М.: Дело, 2018. – 489 с.
39. Мазунова А. А. Формирование национальной системы ипотечного жилищного кредитования // Вектор науки ТГУ. 2016. № 4(18). С. 233 — 237.
40. Мирская С.Ю. Системный подход к анализу спроса на банковский кредит // Вестник Самарского государственного университета. - №2. – 2017. – С. 94-98.
41. Мукабенова, А.В. Ипотечное кредитование // Молодой ученый. – 2014. – №6. – С. 379–381.
42. Муравьева Н.Н. Проблемы российского ипотечного кредитования в условиях экономической нестабильности. – Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. - №5.
43. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 19.02.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2018).
44. Обзор банковского сектора Российской Федерации. URL: [http://www.cbr.ru/analytics/bank\\_system/obs\\_ex.pdf](http://www.cbr.ru/analytics/bank_system/obs_ex.pdf) (дата обращения: 12.06.2018).
45. Официальный сайт Банка России. URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 12.06.2018).
46. Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». URL: <http://www.ahml.ru>. (дата обращения: 12.06.2018).
47. Официальный сайт ПАО Сбербанк. Режим доступа: <http://www.sberbank.ru> (дата обращения: 10.05.2018).
48. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 10.05.2018).
49. Проскурякова, Н.А. Столыпинская реформа: выход из кризиса // Отечественные записки. – 2016. – № 1. – С. 18-22.

- 50.Официальный сайт Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Режим доступа: <https://rosreestr.ru>. (дата обращения: 22.05. 2018).
- 51.Сергиевская А. К. Проблемы ипотечного жилищного кредитования в России // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». 2014. № 31. С. 45 — 53.
- 52.Соколовская Е. Н. Система ипотечного жилищного кредитования как механизм регулирования долгосрочных способов финансирования экономики и ускорения экономического роста страны // Вопросы имущественной политики. 2017. № 10 (73). С. 27- 41.
- 53.Статистические данные Банка России, [Электрон. ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/> (дата обращения: 12.06.2018).
- 54.Статистические данные Федеральной службы государственной статистики [Электрон. ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/) (дата обращения: 12.06.2018).
- 55.Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 8 ноября 2014 г. № 2242-р в целях реализации государственной программы Российской Федерации.
- 56.Тарасов В.И. Деньги, кредит, банки: учебное пособие. – Мн.: Мисанта, 2017. – 314 с.
- 57.Трегуб И.В. Прогнозирование экономических показателей – монография, М.: 2016. – 206 с.
- 58.Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2018).
- 59.Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 26.07.2017 г. «О банках и банковской деятельности».

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1

Роль и место банковского ипотечного жилищного кредитования в системе  
ипотечных отношений



Источник: составлено автором по [6]

## Приложение 2

## Обзор определений понятия «ипотечное жилищное кредитование»

Источник, автор	Определение	Анализ определения
Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» [18]	Способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества (предприятия, здания, сооружения, квартиры, транспортные средства, космические объекты и другое определенное законодательством недвижимое имущество) преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом, причем заложенное имущество остается у залогодателя	Данное определение больше соответствует понятию «ипотека», нежели ипотечное жилищное кредитование, так как не отражает сущность экономико-правовых отношений ипотечного жилищного кредитования
Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н.[12, с.112]	Представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю)	Данное определение является определением ипотеки, так как учитывает только залоговую составляющую
Гришаев С.П.[11, с. 12]	Одна из разновидностей залога, представляющего собой комплексное обеспечительное средство по исполнению денежных обязательств	Данное определение также является определением ипотеки, так как учитывает только залоговую составляющую

Источник, автор	Определение	Анализ определения
Зеленев А.Ю.[19, с. 216]	Совокупность экономико-правовых отношений, сопровождающих приобретение, строительство и реконструкцию объектов недвижимого имущества посредством долгосрочных займов под залог недвижимости	Данное определение не достаточно полно отражает сущность ипотечного жилищного кредитования, не определяет участников, не отражает участия в ипотечном жилищном кредитовании мер государственной поддержки
Завьялова И.В., Дьяконова М.Л.[14, с.36]	Способ обеспечения кредитного обязательства, гарантирующего права кредитора, при котором он имеет право в случае неисполнения заемщиком обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости, а также привлечение денежных ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования	Данное определение является определением ипотеки, так как учитывает только залоговую составляющую
Лопатников Л.И.[38, с. 10]	Система передачи недвижимого имущества под залог при получении экономическим субъектом займа, обычно долгосрочного	Не отражает кредитной составляющей ипотечного жилищного кредитования
Логинов М.П.[37, с. 30]	Совокупность различных субъектов и их отношений на первичном и вторичном рынках ипотечных кредитов и их взаимодействие с субъектами рынка недвижимости, страхования, ипотечных ценных бумаг	Не учитывает залоговую составляющую ипотечного жилищного кредитования
Соколовская Е.Н.[52, с. 27]	В экономическом отношении — рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески не целесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов. В правовом отношении — это залог недвижимого имущества в целях получения ипотечного кредита, когда имущество остается в руках должника	Отсутствует емкое определение ипотечного жилищного кредитования в широком смысле
Крупин В.О.[31, с. 9]	Ссуда в денежной форме, предоставляемая на условиях срочности, возвратности и платности в целях приобретения жилой недвижимости для удовлетворения жилищных потребностей граждан под обеспечение недвижимым имуществом	Не отражает особенности экономико-правовых отношений ипотечного жилищного кредитования
Мазунов А.А.[39, с. 234]	Совокупность отношений между субъектами первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, которые связаны с перераспределением между ними финансовых ресурсов	Не учитывает залоговую составляющую ипотечного жилищного кредитования

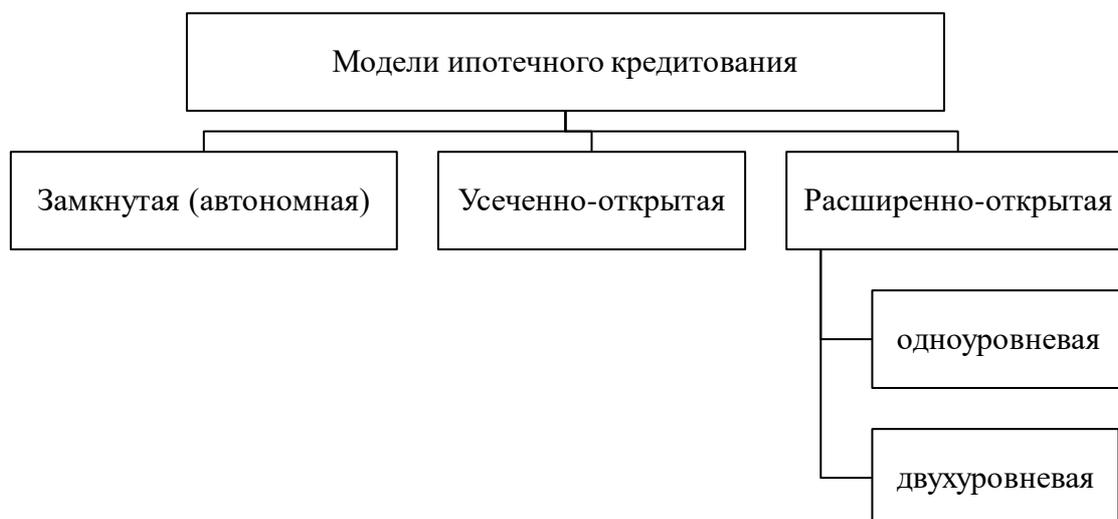
Источник: составлено автором по [18; 12, с. 112; 11, с. 12; 19, с. 216; 14, с. 36; 38, с. 10; 37, с. 30; 52, с. 27; 31, с. 9; 39, с. 234]

## Классификация ипотечного кредита

Признак классификации	Виды ипотечных кредитов
По целям кредитования	- Земельный кредит - Строительный кредит - Кредит на приобретение готового объекта недвижимости
По способу кредитования	- Ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования - Ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования
По обеспечению	- Кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта - Кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором оно находится - Кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком - Кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка
По заемщикам	- Ипотечный кредит физическим лицам - Ипотечный кредит юридическим лицам
По кредиторам	- Банковский ипотечный кредит - Небанковский ипотечный кредит
По видам процентных ставок	- Ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой - Ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой
По методу погашения	- Ипотечный кредит со стандартными выплатами - Ипотечный кредит с переменными выплатами - Пружинные ипотечные кредиты - Ипотечные кредиты с нарастающим платежом - Ипотечные кредиты с участием

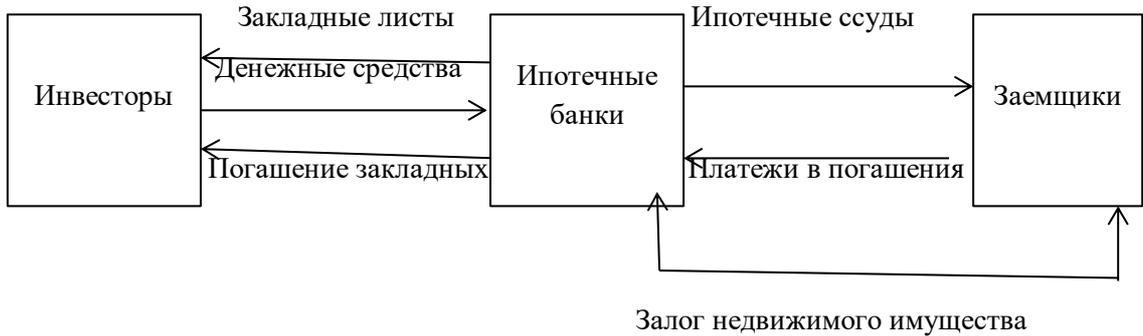
Источник: составлено автором по [41]

## Модели ипотечного кредитования



Источник: [27, с. 100]

Одноуровневая модель ипотечного кредитования



Источник: [41, с. 379]

Механизм деятельности двухуровневой модели



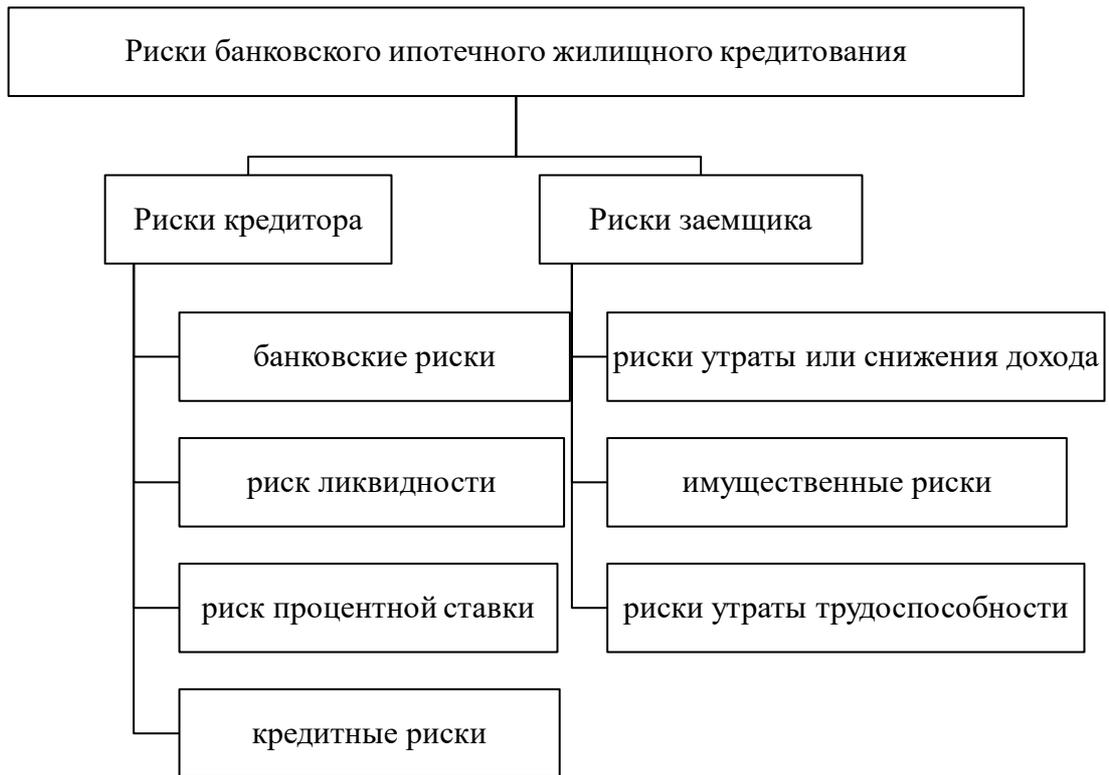
Источник: [33, с. 26]

Виды ипотечных программ

Цели	Виды кредитов
Приобретение готового жилья	Кредит предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости
Приобретение строящегося жилья	Кредит на приобретение квартиры или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости (новостройка)
Строительство жилого дома	Кредит на индивидуальное строительство жилого дома
Загородная недвижимость	Кредит предоставляется на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения, земельного участка

Источник: составлено автором по [36]

## Риски участников ипотечной сделки



Источник: [24, с. 95]

Анализ преимуществ и недостатков скоринговой оценки  
кредитоспособности заемщика

Преимущества скоринга	Недостатки скоринга
Оптимизация затрат на рассмотрение заявки за счет автоматизации процесса принятия решения и выдаче кредита	Оценивается не заемщик, а его ответы, поэтому хорошо подготовленный человек может знать, какие дать ответы, чтобы система приняла положительное решение о выдаче кредита;
Сокращение времени рассмотрения заявки, увеличение числа и скорости обрабатываемых заявок	Оценка кредитоспособности производится на основании данных о тех заемщиках, кредит которым был выдан. О поведении заемщиков, которым было отказано в выдаче кредитов, можно лишь догадываться;
Отсутствие субъективного мнения эксперта при принятии решения о выдаче кредита;	Скоринговая система требует постоянной доработки и обновления, чтобы выдавать как можно более точную информацию.
Определение уровня доходности и риска кредитного портфеля	

Источник: составлено автором по [19]

Структура кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования РФ по состоянию на 01.01.2018 г.



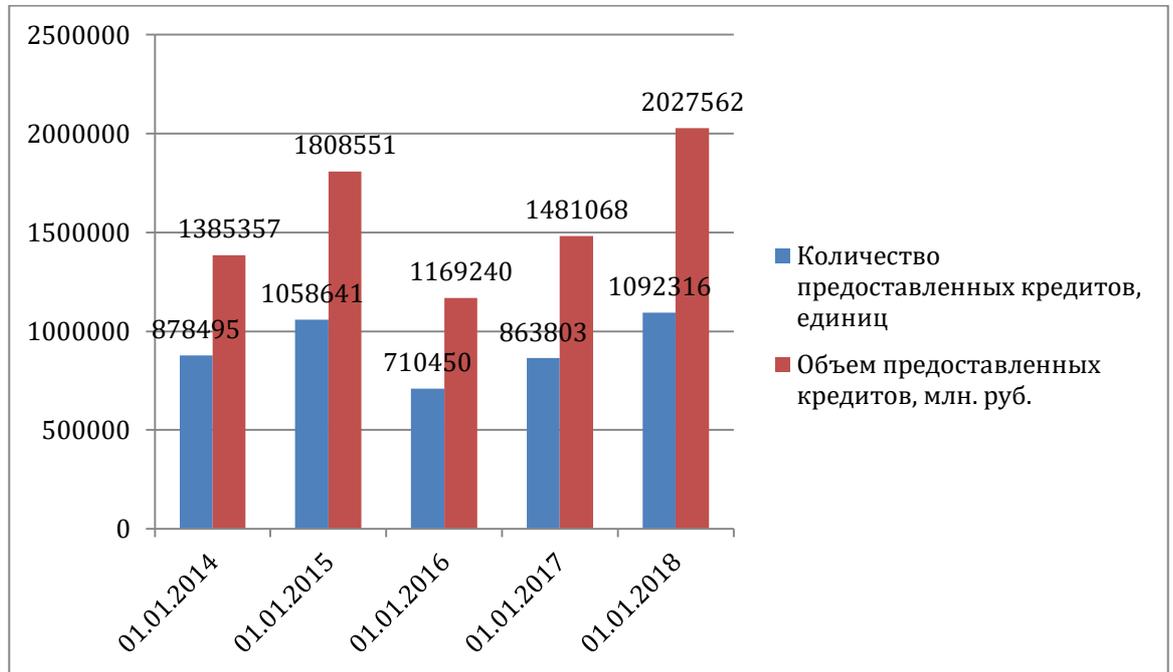
Источник: [48]

**Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим  
лицам-резидентам в РФ в 2014 – 2018 гг.**

Показатели	На 1 января каждого года					Изменения	
	2014	2015	2016	2017	2018	абсол., +/-	отн., %
Количество предоставленных кредитов, единиц	878 495	1 058 641	710 450	863 803	1 092 316	381 866	153,7
Объем предоставленных кредитов, млн. руб.	1 385 357	1 808 551	169 240	1 481 068	2 027 562	858 322	173,4
Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб. Всего	2647421	3 517 094	912 845	4 464 519	5 176 062	1 263 217	132,3
- в том числе просроченная	27 783	32 131	44 226	52 837	59 654	15 428	134,9
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев по выданным с начала года	172,9	178,1	175,4	182,2	186,4	11	106,3
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев по кредитам, выданным в течение месяца	174	178	182,6	183,7	187,3	5	102,6
Средневзвешенная ставка, % по выданным с начала года кредитам	12,51	12,47	13,36	12,49	10,64	-3	79,6
Средневзвешенная ставка, % по кредитам, выданным в течение месяца	12,2	13,16	12,89	11,56	9,79	-3	75,9

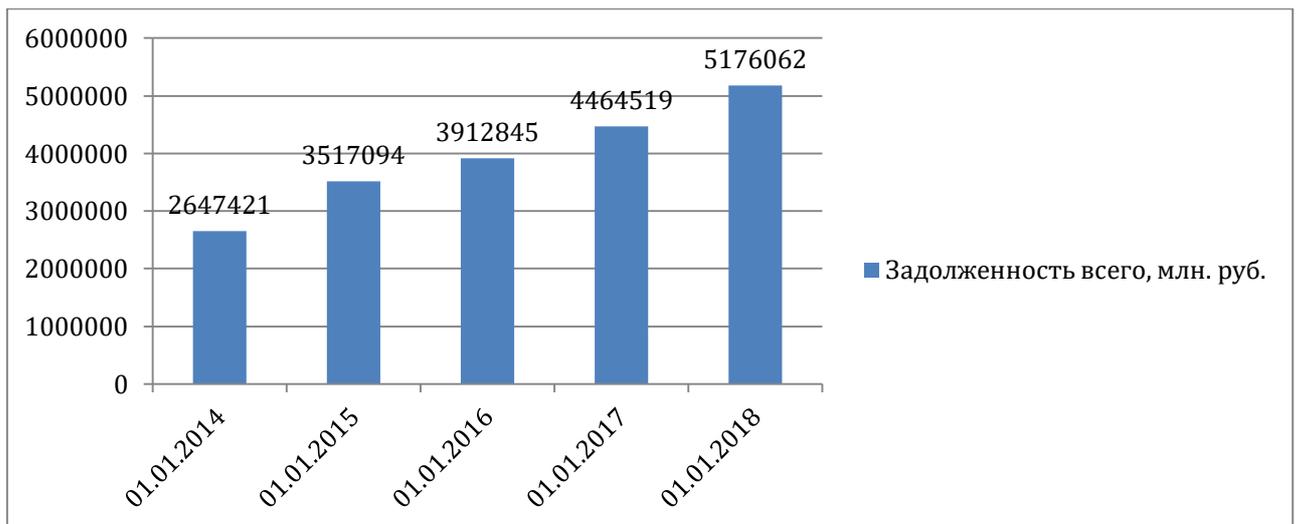
Источник: [48]

Динамика количества и объема предоставленных жилищных  
ипотечных кредитов физическим лицам в рублях в РФ в 2014-2018 гг.



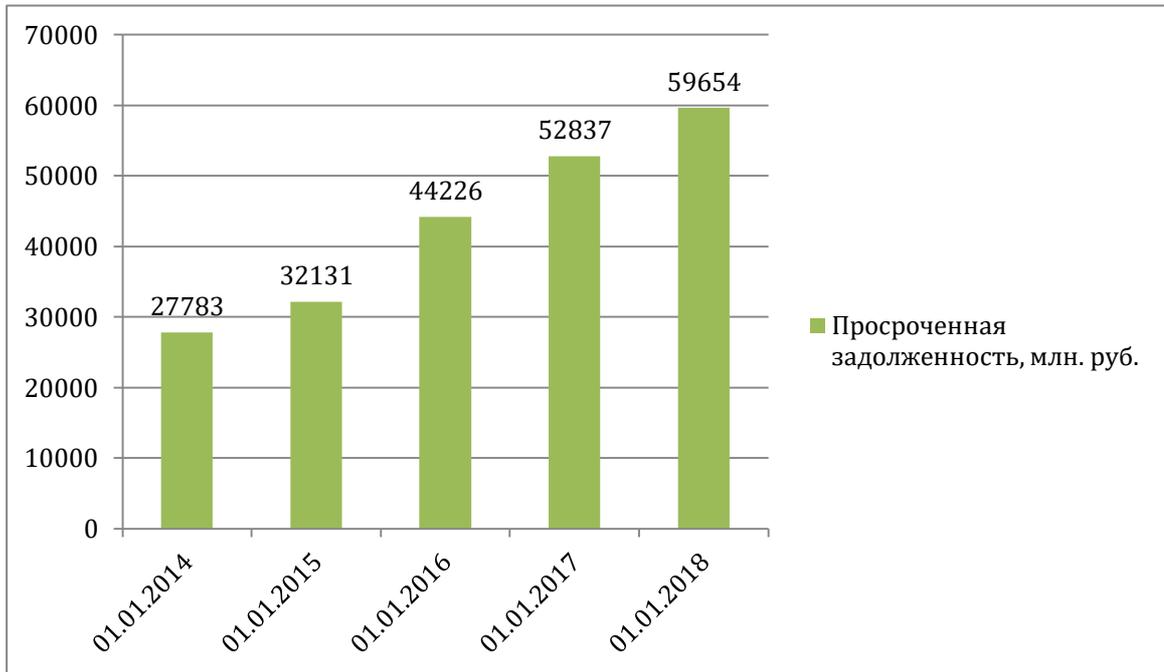
Источник: [48]

Динамика количества и объема задолженности ипотечных кредитов  
физическим лицам в рублях в РФ в 2014-2018 гг.



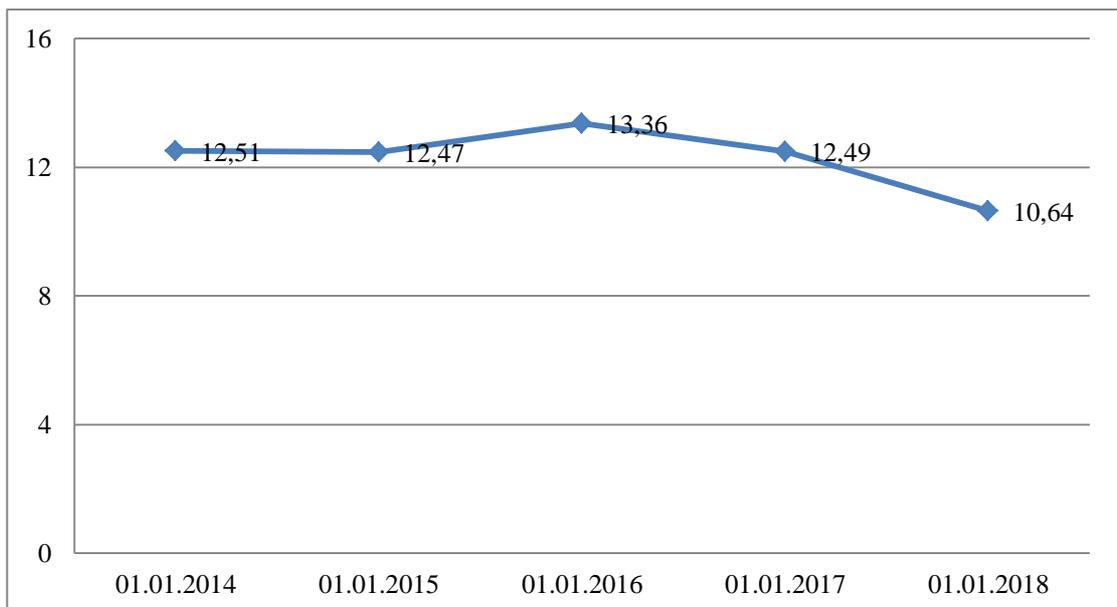
Источник: [48]

Динамика количества и объема просроченной задолженности  
ипотечных кредитов физическим лицам в рублях в РФ в 2014-2018 гг.



Источник: [48]

Динамика средней процентной ставки по кредитам БИЖК в РФ в 2014-  
2018 гг., %



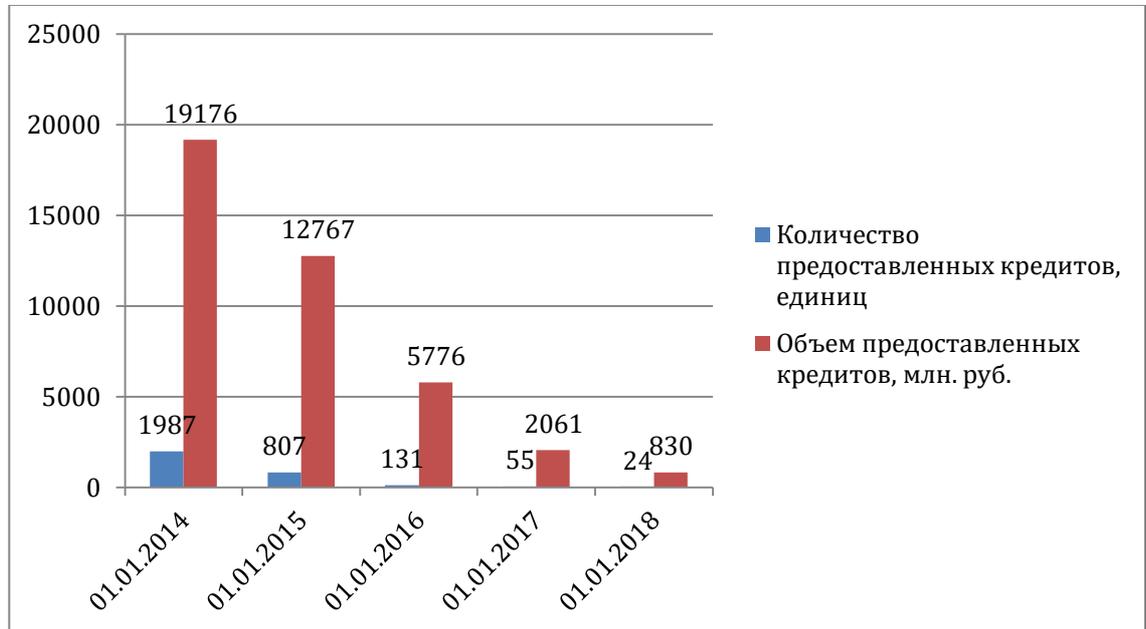
Источник: [48]

Динамика жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в иностранной валюте в РФ в период 2014 – 2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года					Изменения	
	2014	2015	2016	2017	2018	абсол., +/-	отн., %
Количество предоставленных кредитов, единиц	1987	807	131	55	24	-107	18,32
Объем предоставленных кредитов, млн. руб.	19176	12767	5776	2 061	830	-4946	14,37
Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб., в том числе	118057	140809	135446	73 511	43 948	-91498	32,45
- просроченная задолженность	15648	17623	27441	22907	15208	-12233	55,42
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев по выданным с начала года	128	128,1	40	29,2	35	-5	87,5
Средневзвешенная ставка, % по выданным с начала года кредитам	9,66	9,32	10,09	8,87	7,06	-3	69,97

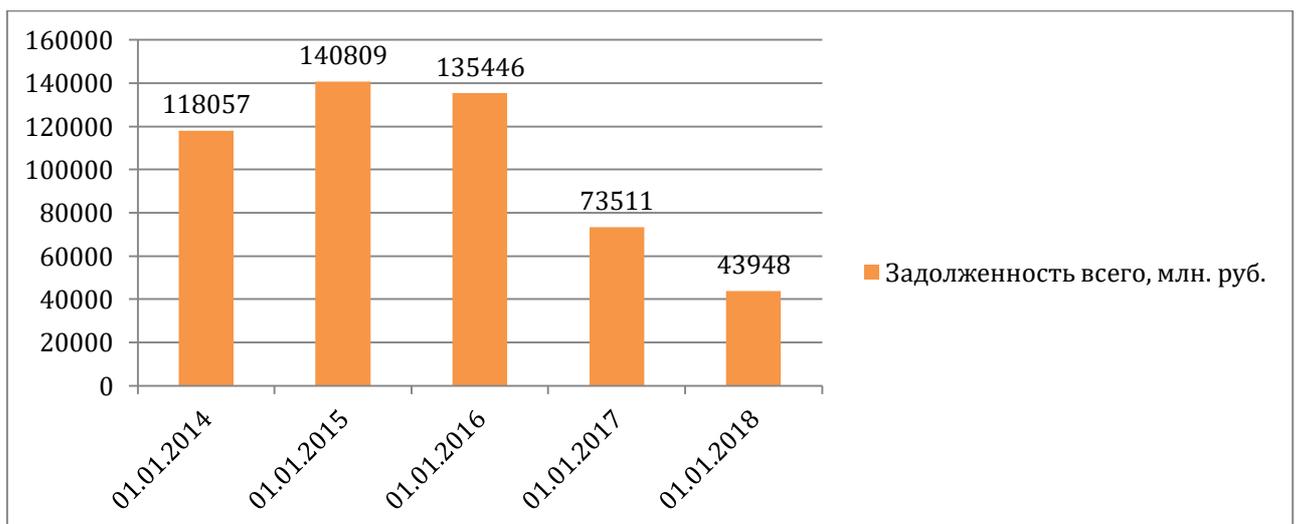
Источник: [48]

Динамика количества и объема предоставленных жилищных  
ипотечных кредитов физическим лицам в иностранной валюте в РФ в 2014-  
2018 гг.



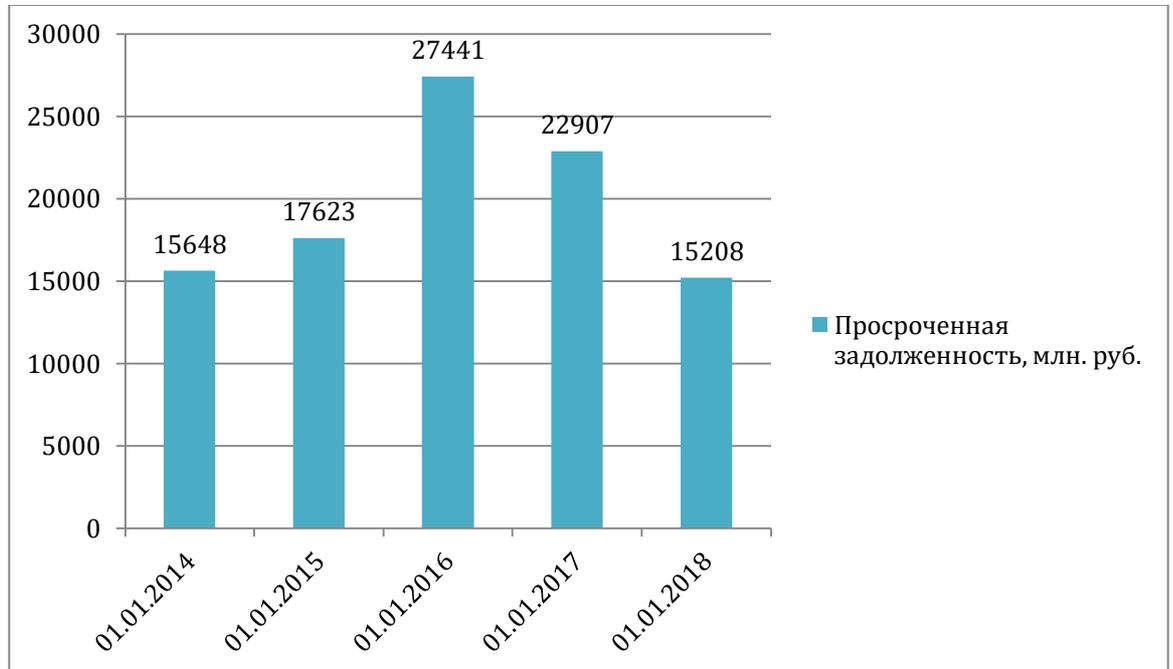
Источник: [48]

Динамика количества и объема задолженности ипотечных кредитов  
физическим лицам в иностранной валюте в РФ в 2014-2018 гг.



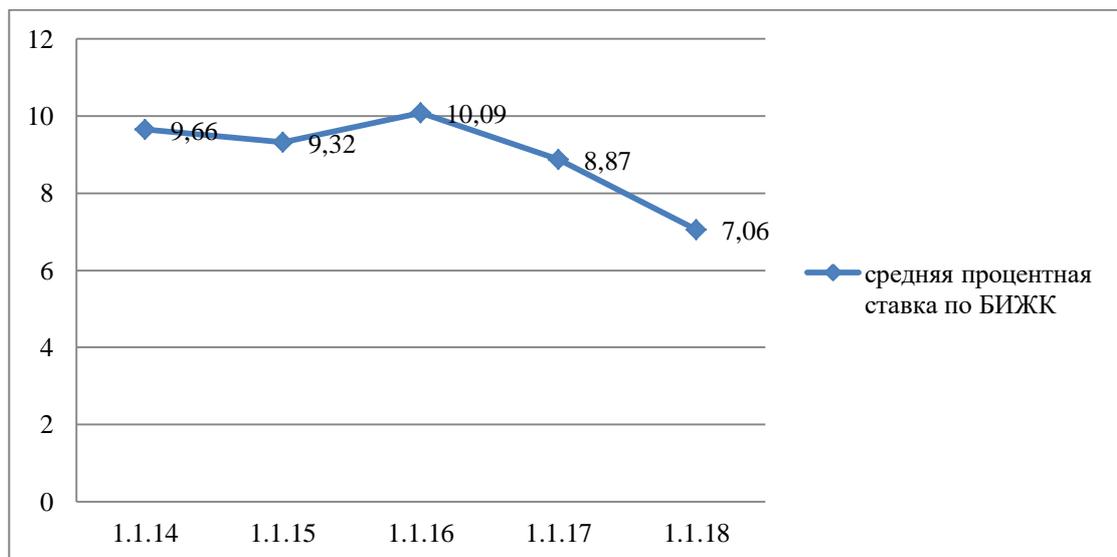
Источник: [48]

Динамика количества и объема просроченной задолженности  
ипотечных кредитов физическим лицам в иностранной валюте в РФ в 2014-  
2018 гг.



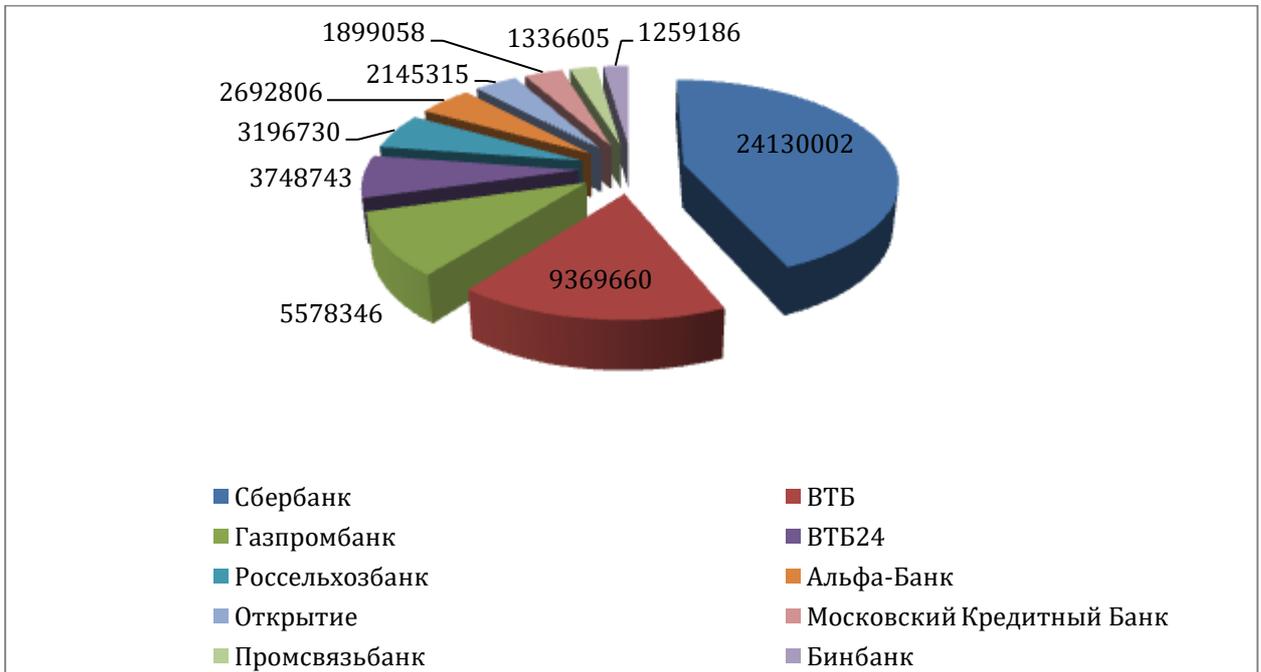
Источник: [48]

Динамика средней процентной ставки по кредитам БИЖК, выданным в  
иностранной валюте в РФ в 2014-2018 гг., %



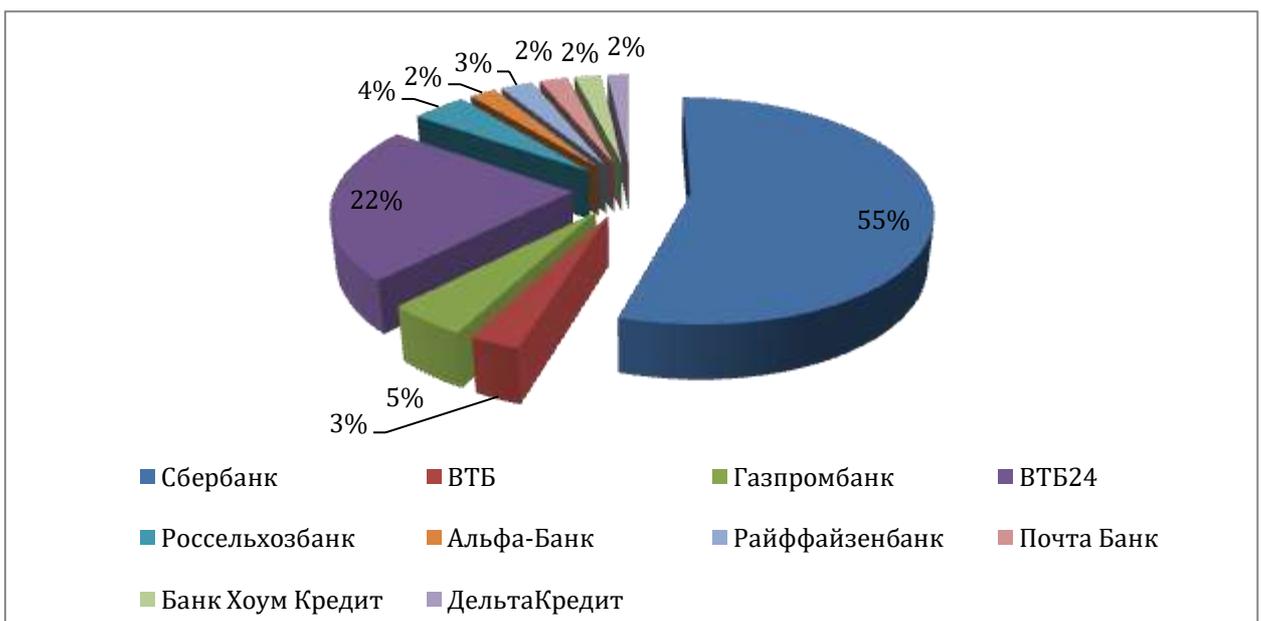
Источник: [48]

Структура банковского рынка Тюменской области по величине активов,  
млн. руб., по состоянию на 01.01.2018 г



Источник: [48]

Структура рынка ипотечного жилищного кредитования физических лиц в Тюменской области, %, по состоянию на 01.01.2018 г



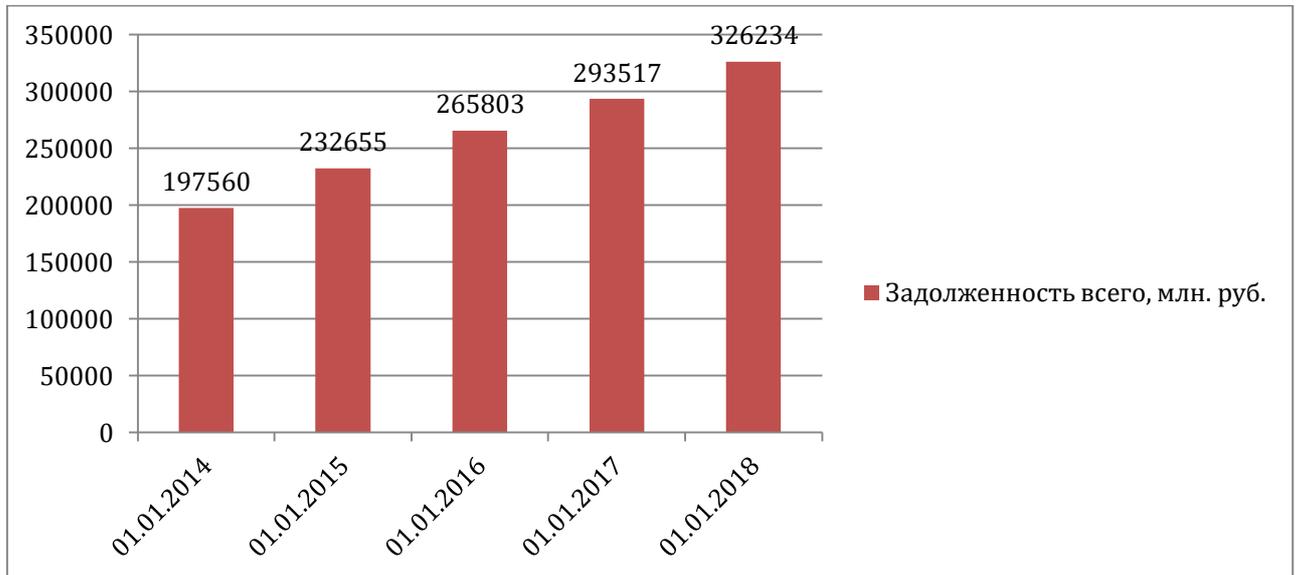
Источник: [48]

Динамика жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях в Тюменской области в 2014 – 2018 гг.

Показатели	На 1 января каждого года					Изменения	
	2014	2015	2016	2017	2018	абсол., +/-	отн., %
Количество предоставленных кредитов, единиц	36706	36921	31088	36810	48237	17149	155,16
Объем предоставленных кредитов, млн. руб.	82308	82670	62436	73409	101387	38951	162,38
Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб.	197560	232655	265803	293517	326234	60431	122,73
-В том числе просроченная	206,1	207,4	192,6	197,6	194,8	2,2	101,14
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев по выданным с начала года	216,4	199,7	194,2	200,5	195,2	1	100,51
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев по кредитам, выданным в течение месяца	12,27	12,28	13,34	12,7	10,62	-2,72	79,61
Средневзвешенная ставка, % по выданным с начала года кредитам	12,2	12,92	12,67	12,01	9,72	-2,95	76,71
Средневзвешенная ставка, % по кредитам, выданным в течение месяца	206,1	207,4	192,6	197,6	194,8	2,2	101,14

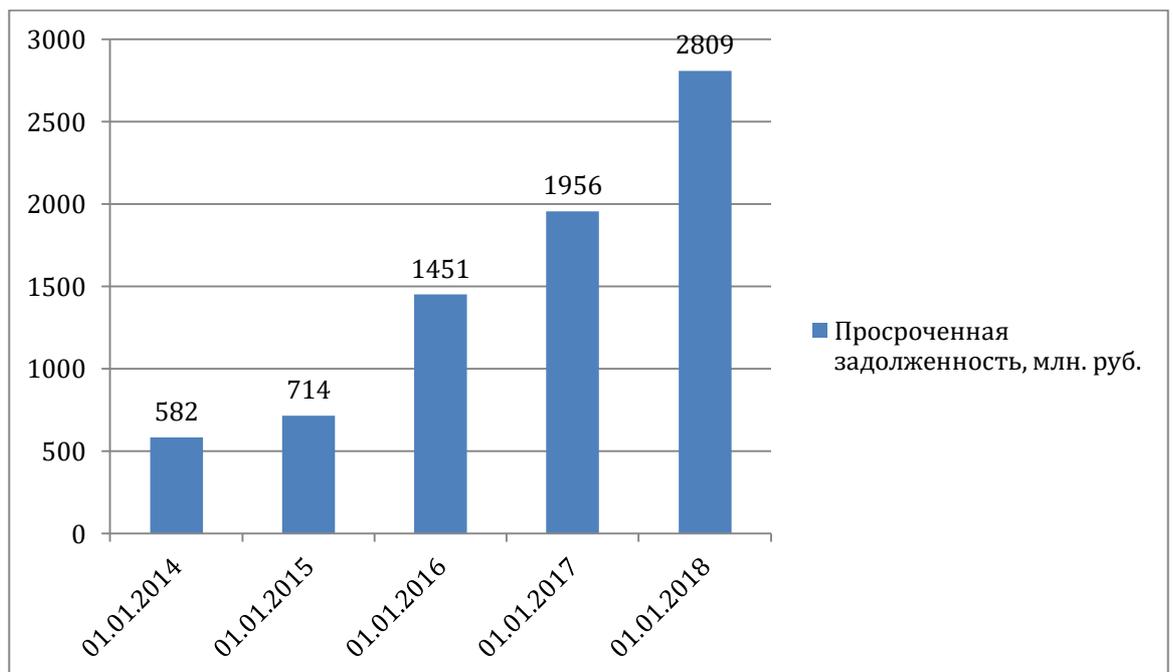
Источник: [48]

Динамика количества и объема задолженности ипотечных кредитов физическим лицам в рублях в Тюменской области в 2014-2018 гг.



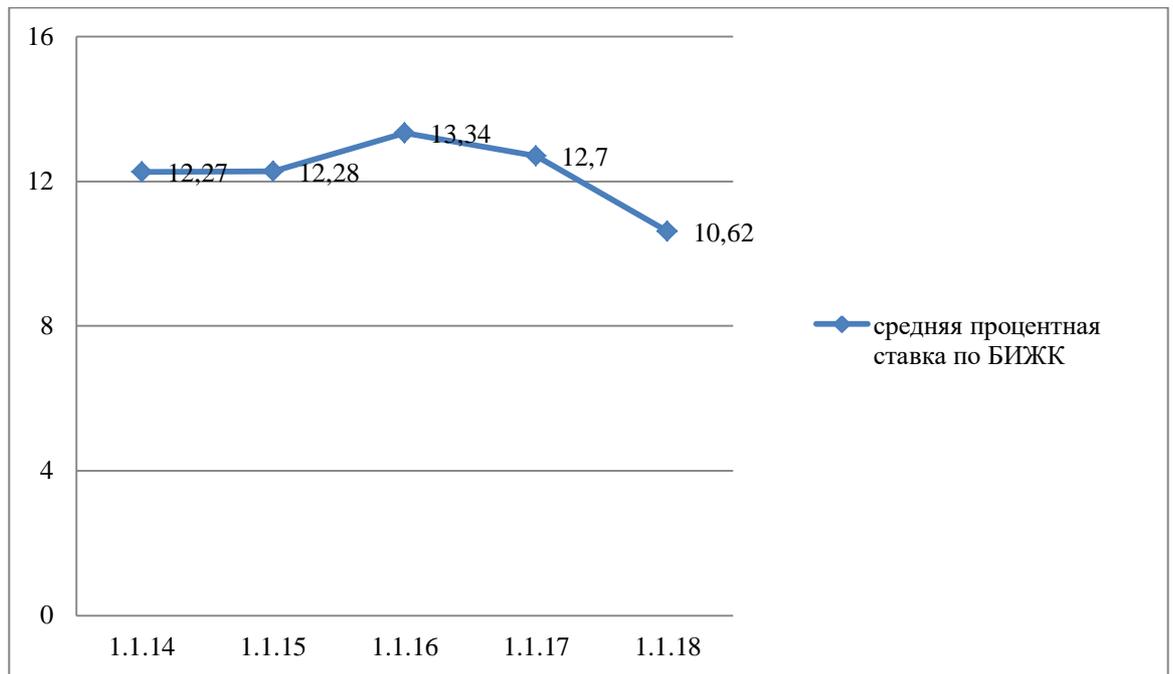
Источник: [48]

Динамика количества и объема просроченной задолженности ипотечных кредитов физическим лицам в рублях в Тюменской области в 2014-2018 гг.



Источник: [48]

Динамика средней процентной ставки по кредитам БИЖК в  
Тюменской области в 2014-2018 гг., %



Источник: [48]

Структура кредитного портфеля ПАО Сбербанк в 2014 – 2018 гг., %

Показатель	На 1 января каждого года				
	2014	2015	2016	2017	2018
Коммерческое кредитование корпоративных клиентов	55,7	52,1	52,1	53,2	54,62
Специализированное кредитование корпоративных клиентов	21,0	24,7	23,0	19,9	24,06
Ипотечное жилищное кредитование частных клиентов	8,2	9,6	12,9	14,8	10,46
Потребительские и прочие ссуды частным клиентам	11,0	10,4	8,4	8,4	7,07
Кредитные карты и овердрафты	3,5	2,9	2,9	3,1	3,12
Автокредитование частных клиентов	0,6	0,3	0,7	0,6	0,67
Итого кредитов и авансов клиентам до вычета резерва под обесценение кредитного портфеля	100	100	100	100	100

Источник: [47]

**Перечень и условия ипотечных кредитных продуктов от ПАО  
Сбербанк, действующих на 01.01.2018 г.**

Ипотечная программа	Процентная ставка	Мин. сумма	Макс. сумма	Срок кредита	Условия кредитования
Ипотека с господдержкой для семей с детьми	От 6%	300 000 рублей	До 8 млн. руб.	до 30 лет	Граждане РФ, у которых родился второй или третий ребенок в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 г., имеющие гражданство РФ.
Новостройки	от 7,4%	300 000 рублей	85% от стоимости объекта	до 30 лет	Подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка
Приобретение готового жилья	от 8,6%	300 000 рублей	80% от стоимости объекта	до 30 лет	Подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка
Строительство жилого дома	от 10%	300 000 рублей	75% от стоимости объекта	до 30 лет	Подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка
Загородная недвижимость	от 9,5%	300 000 рублей	75% от стоимости объекта	до 30 лет	Подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка
Военная ипотека	9,5%	300 000 рублей	2 220 000 рублей	до 20 лет	Военнослужащий - участник накопительно-ипотечной системы
Рефинансирование ипотеки	От 9,5%	От 1 млн. руб.	80% от стоимости объекта	До 30 лет	Возраст 21-75 лет, подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, отсутствие просроченной задолженности

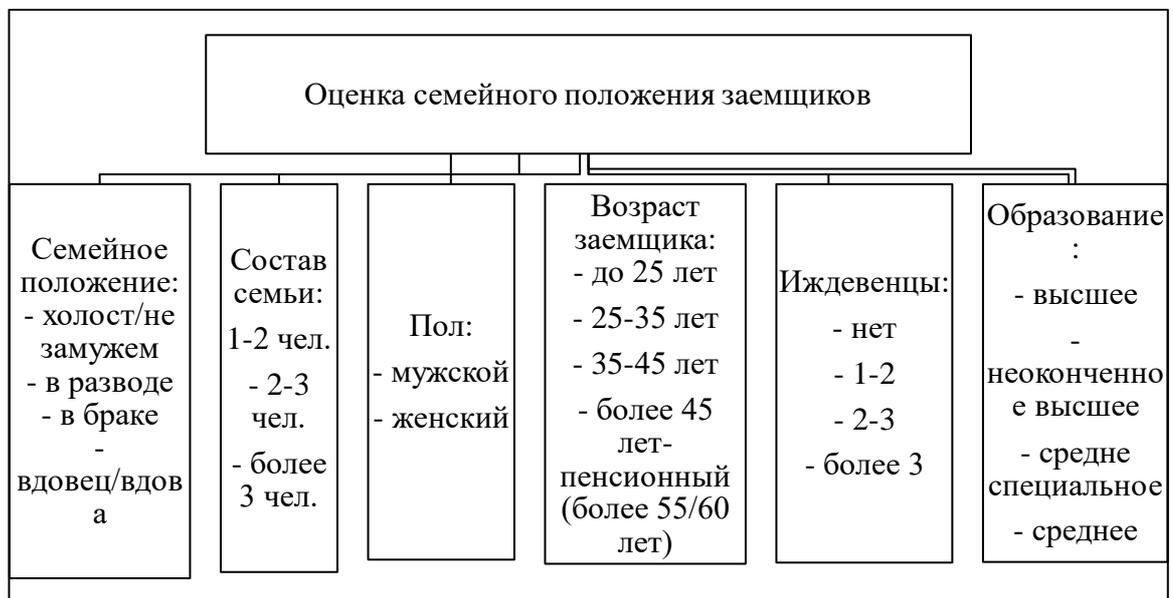
Источник: [47]

Существующая модель скоринговой системы оценки кредитоспособности заемщиков при принятии решений о выдаче ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк



Источник: составлено автором по [40]

Оценка семейного положения заемщика в существующей модели скоринговой системы ПАО Сбербанк



Источник: составлено автором по [40]

## Оценка экономического положения заемщика первый блок

Оценка экономического положения заемщиков первый блок					
Среднемесячный доход: - до 15 тыс. р. - 15-25 тыс. р. - 25-50 тыс. р. - более 50 тыс. р.	ОПФ работодателя: - ПАО - ЗАО - ООО - ЗАО - ИП - государственное - финансовые организации	Сфера деятельности: - торговля - услуги - промышленность - бюджетная сфера - госслужба - силовые структуры - пенсионер	Должность: - рабочий - специалист - руководитель среднего уровня - менеджер - руководитель высшего уровня	Стаж общий: - 0-12 мес. - 12-36 мес. - 36-60 мес. - 60-120 мес. - более 120 мес.	Стаж на последнем месте работы: - 0-12 мес. - 12-36 мес. - 36-60 мес. - 60-120 мес. - более 120 мес.

Источник: составлено автором по [40]

## Оценка экономического положения заемщика второй блок

Оценка экономического положения заемщиков второй блок					
Чистый среднемесячный доход	Доля по отрасли: - среднемесячный доход - среднемесячный доход по отрасли	Доля платежа по кредиту: - чистый ежемесячный доход - платеж по кредиту (сумма кредита, % ставка, срок)	Срок проживания по месту жительства: - 0-12 мес. - 12-36 мес. - 36-60 мес. - 60-120 мес. - более 120 мес.	Тип населенного пункта: - село - поселок городского типа - сельское поселение - городское поселение - город - краевой центр - областной центр	Способ найма жилья: - собственное - арендованное

Источник: составлено автором по [40]

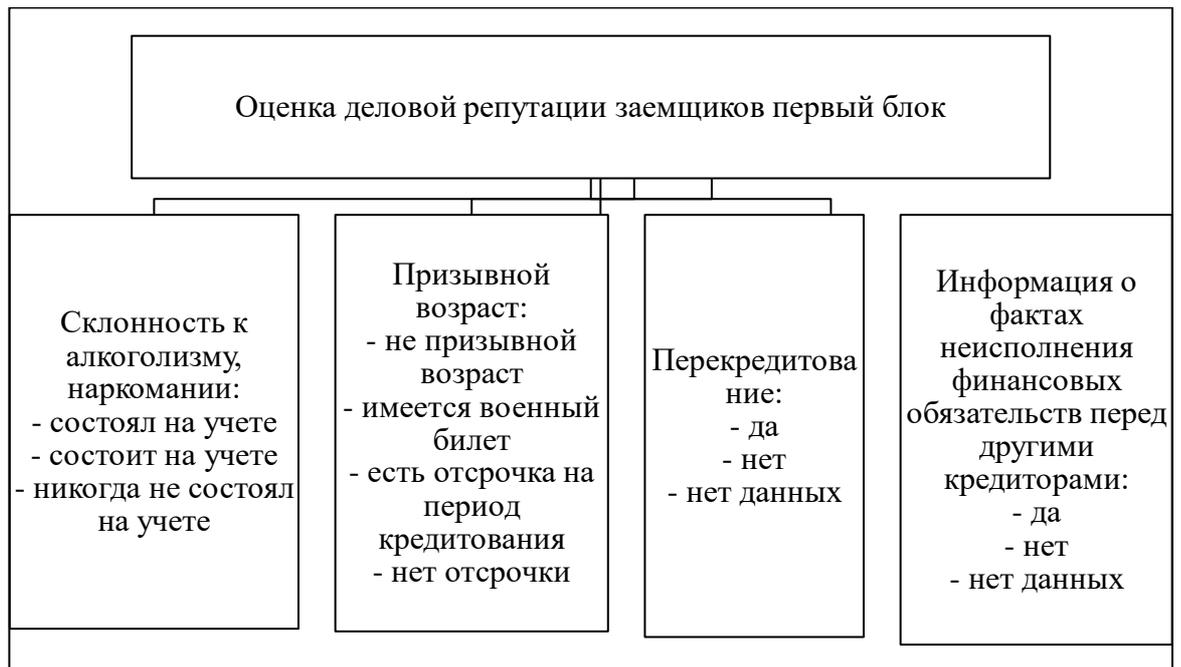
## Оценка имущественного положения заемщика в скоринговой системе

## ПАО Сбербанк



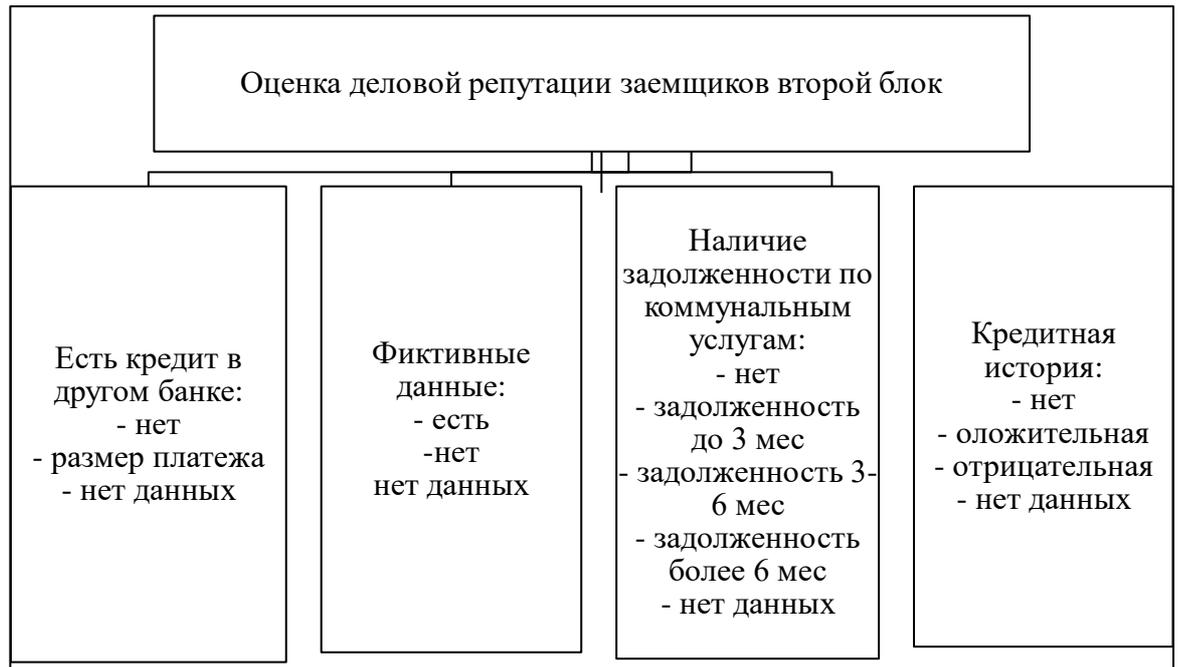
Источник: составлено автором по [40]

## Оценка деловой репутации заемщика первый блок



Источник: составлено автором по [40]

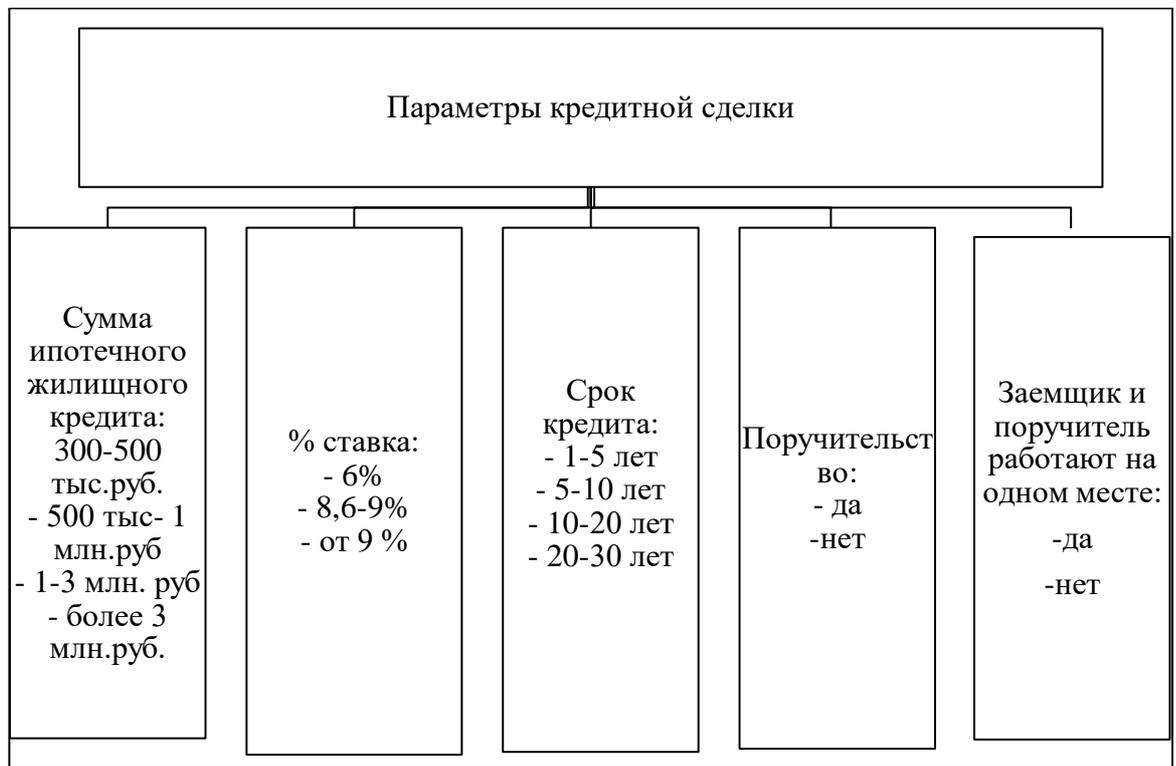
## Оценка деловой репутации заемщика второй блок



Источник: составлено автором по [40]

## Оценка параметров кредитной сделки в скоринговой системе ПАО

## Сбербанк



Источник: составлено автором по [40]

Группировка проблем рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ в современных условиях



Источник: составлено автором по [51]

Условия ипотечного кредитования в различных странах

Страна	Размер	Срок	Ставка
США	До 70%	До 30 лет	от 3,0%
Великобритания	До 70%	До 20 лет	от 3,1%
Германия	До 60%	До 20 лет	от 2,7%
Испания	До 60%	До 40 лет	от 4,3%
Кипр	До 70%	До 40 лет	от 3,6%
Франция	До 80%	До 25 лет	от 2,9%
Израиль	До 60%	До 30 лет	от 3,5%

Источник: составлено автором по [51]