МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Дальневосточный федеральный университет»

ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА

Кафедра «Финансы и кредит»

БОРИСЕНКО СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

по образовательной программе подготовки бакалавров
по направлению 38.03.01«Экономика»
профиль «Финансы и кредит»

г. Владивосток
2018

Автор работы _____
(подпись)

«_____» _____ 2018 г.

Консультант (если имеется)

_____ _____
(подпись) (Ф.И.О)

«_____» _____ 2018 г.

Руководитель ВКР __ст. преподаватель__
(должность, ученое звание)

_____

_____ ____Павленко Н.Э.___
(подпись) (Ф.И.О)

«_____»_____ 2018 г.

Назначен рецензент ___ _____
(ученое звание)

_____
(фамилия, имя, отчество)

Защищена в ГЭК с оценкой _____

Секретарь ГЭК (для ВКР)

_____

_____ _____
(подпись) (Ф.И.О)

«_____» _____ 2018 г.

«Допустить к защите»

Заведующий кафедрой к.э.н.,доцент
(ученое звание)

_____

_____ __Лялина Ж.И.__
(подпись) (Ф.И.О)

«_____»_____ 2018 г

ЗАВЕРЯЮ

_____ /_____/
Ф.И.О. Подпись

_____
Директор/ наименование структурного подразделения

«__» _____ 2018 г.

В материалах данной выпускной квалификационной работы не содержатся сведения, составляющие государственную тайну, и сведения, подлежащие экспортному контролю.

_____ /_____/
Ф.И.О. Подпись

_____
Уполномоченный по экспортному контролю

«___» _____ 2018 г.

Оглавление

Введение 10
1. Теоретические основы ипотечного кредитования в РФ 12
1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования 12
1.2 Основные зарубежные модели ипотечного кредитования 19
2. Анализ ипотечного кредитования и направления его совершенствования в ПАО «Сбербанк» 35
2.1 Экономическая характеристика ПАО «Сбербанк» и его кредитная политика 35
2.2. Анализ показателей ипотечного кредитования и оценка его эффективности в ПАО «Сбербанк России» 48
2.3. Проблемы и пути совершенствования системы ипотечного кредитования 63
Заключение 71
Список использованных источников 73

Введение

Ипотечное кредитование стало первым видом кредитования в России. Уже в XIII — XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления [1].

Слово «ипотека» происходит от греческого слова «hypotheke» — залог недвижимости (земли), с целью получения долгосрочной ссуды. Это определение было введено в начале VI века до нашей эры в Древней Греции. У имения должника ставили столб, который и назывался «ипотекой».

Ипотечное кредитование является нововведением в новой правовой системе Российской Федерации. Изменения, которые случились в 90-е годы, послужили причиной затруднительного положения в Российской экономике и политике. Основной проблемой было и всегда будет обеспечение жилья граждан нашей страны. Этот вопрос привел к необходимости находить новые способы удовлетворения потребностей граждан в доступном и качественном жилье.

Одним из основных способов решения этой проблемы стало долгосрочное ипотечное кредитование.

Ипотечное кредитование является мощным инструментом экономического развития во многих странах мира. Развитие ипотеки оказывает положительное влияние на развитие реального сектора экономики (рост строительства, модернизация производства и т.д.), положительно влияет на преодоление социальной нестабильности, (понижение безработицы, удовлетворение потребностей населения в жилье), повышает стабильность и эффективность банковской и общей финансовой системы страны [1].

На сегодняшний день формирование системы ипотечного кредитования является одним из основных направлений в системе регулирования вопросов по государственной жилищной политике. Таким образом, сама ипотека регулируется рядом нормативных документов. Считается, что в будущем

система должна стать полностью самостоятельной и независимой, а также определять место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании.

Тема ипотечного кредитования актуальна, но пока она не имеет массового характера из-за нестабильной экономики России, низких доходов граждан и высокой инфляции.

Целью исследования выпускной квалификационной работы является выявление проблем системы ипотечного кредитования в Сберегательном банке РФ и разработка мероприятий по их устранению. Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

- раскрыть понятие, сущность ипотечного кредитования и его особенности;
- исследовать ключевые аспекты организации ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк»;
- проанализировать динамику операций ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк» и оценить эффективность проводимых банком операций;
- выделить проблемы и оценить перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- разработать рекомендации по развитию ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк».

В ходе исследований в рамках итоговой квалификационной работы были использованы различные методы: финансовый, логический анализ, экономико-математический, метод экспертной оценки, табличный метод и сравнительный.

Объектом исследования является система ипотечного кредитования в Российской Федерации. Предметом является изучение современного состояния рынка ипотечных кредитов в РФ, на примере крупнейшего российского универсального банка ПАО «Сбербанк».

Информационной основой исследования являются законодательные и нормативные акты, специализированная и учебная литература, а также интернет-ресурсы, финансовая и бухгалтерская отчетность ПАО «Сбербанк».

1. Теоретические основы ипотечного кредитования в РФ

1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования

Ипотека является одной из форм залога, в роли которого выступает недвижимое имущество, цель которого является получение денежных средств, то есть ипотечного кредита. Ипотекой так же называют закладную − это документ, где указывается точность сдачи имущества в залог. При выдаче ипотечных кредитов ипотечная недвижимость остается в пользовании должника, а кредитор в свою очередь имеет право на изъятие данного недвижимого имущества при невыполнении обязательств должником.

Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, когда кредитор − залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, прежде всего перед другими кредиторами. Удовлетворение прав кредитора на погашение долга может быть произведено из доходов от продажи заложенного имущества на аукционе (подход, принятый в законодательстве России и ряда других стран), и путем автоматической, с соблюдением правил, передачи титула собственности кредитору (подход, применяемый в США) [2].

Ипотека как форма обеспечения наиболее часто применяется в банковском кредитовании. Ипотечное кредитование является одним из основных сегментов банковского бизнеса. Существует несколько подходов, которые определяют ипотечное кредитование и рынок, на котором формируются спрос и предложение по ипотечным кредитам. Определение термина «ипотечное кредитование» в узком смысле предполагает под ипотечным кредитованием разновидность потребительского кредитованиям, который является сегментом ссудного рынка. В широком смысле ипотечное кредитование рассматривается как целостный механизм, который не только позволяет объединить интересы заемщиков и кредиторов, но также включает инвесторов, риэлторов, застройщиков, страховые компаний и других участников рынка.

Несмотря на наличие второго, более широкого определения ипотечного кредитования, его основой по-прежнему являются непосредственно кредитные отношения. В связи с этим было бы более правильно рассматривать ипотечное кредитование как систему отношений, которые возникают на нескольких рынках по поводу выдачи, обслуживания, продажи и секьюритизации ипотечных активов. Собственно, такое комплексное рассмотрение ипотечного кредитования в системе рыночных отношений наиболее соответствует сегодняшнему уровню развития ипотечного рынка. В современных условиях в экономически развитых странах рынок ипотечного кредитования сформировался и активно развивается [2].

Ипотечный рынок − это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими организациями домашним хозяйствам с целью получения жилья под залог этого (или иного) жилья, и финансовых активов, которые размещают на рынке с целью привлечения ресурсов в ипотечное кредитование. Таким образом, из определения видно, что рынок ипотеки формирует ипотечный сегмент фондового рынка и сегменты рынка банковских услуг по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов. В этом заключается его конкретная условность. Однако, несмотря на это, руководствуясь теоретическим определением рынка как системы соглашений о купли-продаже товаров и услуг, мы можем говорить об ипотечном рынке как о системе отношений над покупкой (через механизмы фондового рынка) и продажей (путем выдачи кредитов) денежных средств на рынке. Понятие «ипотечный рынок» (mortgage market) относительно недавно появилось в западной экономической литературе. И оно было впервые использовано в профессиональных публикациях по рынку прикладного характера, постепенно вторгаясь и в научный оборот.

Рынок ипотеки делится на первичный и вторичный. На первичном рынке выдаются ипотечные кредиты, и они могут быть проданы. На вторичном рынке происходит продажа прав на получение процентных доходов по кредитам посредством выпуска специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право. Такие ценные бумаги имеют разные качественные

характеристики, такие как наличие кредитного риска, степень обеспеченности ипотечным пулом и т. д. Основными операторами на вторичном рынке являются специальные организации, основной задачей которых является покупка уже выданных ипотечных кредитов, пакетирование их в пулы в соответствии со стандартным качественным характеристикам и выпуск на основе сформированных пулов ипотечных ценных бумаг.

Ипотечные кредиты могут быть установлены на любой недвижимости, но кредитование под залог недвижимости является самой развитой (и важной) формой ипотечного кредитования. Особая роль рынка ипотечного кредитования жилья, помимо социально-экономических факторов, связана с тем, что жилье из-за его неотъемлемых характеристик – недвижимого характера, определенной стандартизации, легкой оценки, наличия ликвидного рынка недвижимости – выступает идеальным обеспечением по всем обязательствам домашних хозяйств (часто финансирование покупки недвижимости за счет кредита позволяет использовать имеющиеся средства для других потребительских нужд − автомобиль, мебель и т. д.). Кроме того, обеспечение финансовых обязательств семьи с собственным жильем и потенциальная угроза ее утраты является самым сильным мотивирующим фактором для своевременного выполнения обязательств [3, с.79].

Товаром (услугой) на рынке является кредит, предоставленный для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечение возврата которого вместе с будущим доходом заемщика является залог приобретаемого (иногда и другого) жилья. Основными характеристиками этого товара, как и любого другого кредита, являются: период кредитования, процентная ставка (размер и тип), план погашения кредита, требования по первому взносу. Емкость ипотечного рынка определяется эффективным спросом на ипотечные кредиты от домашних хозяйств [2, с. 126].

Спрос на рынке ипотеки формируется потребителями − семьями, традиционно называемыми домашними хозяйствами в экономической литературе (также появился новый термин − потребительские единицы).

Источником погашения кредитов домашними хозяйствами является доход, получаемый членами семьи. Мотивация потребителей заключается в стремлении улучшить качество своих жилищных условий путем приобретения новой квартиры (дома) за счет кредита (как правило, с небольшим вложением собственных средств в покупку). Основными потребителями ипотечных кредитов являются молодые семьи и семьи, состоящие из супругов среднего возраста. В зависимости от их потребительских стандартов и уровня ожиданий будущих доходов экономически активные семьи хотят больше потреблять, рассчитывая на будущие доходы. Если невозможно удовлетворить этот спрос на рынке, то для приобретения собственного жилья потребуется много лет для накопления.

Таким образом, основная роль ипотечного кредитования в системе рыночных отношений заключается в разрешении противоречия между ожиданиями, установленными уровнем жизни и планами потребления домашних хозяйств, и их текущими доходами, и сбережениями. Это и есть экономическая сущность ипотеки. Именно дисбаланс между текущими доходами и потребительскими стандартами, который возникает из-за высокой стоимости таких товаров, как жилье, и делает ипотечное кредитование востребованным в хозяйственном обороте.

Ипотечное кредитование может значительно увеличить потребление домашних хозяйств и тем самым увеличить совокупный спрос в экономике. Тем не менее, рост текущего потребления при принятии ипотечного кредита сопровождается сокращением потребления во время погашения кредита. Некоторые экономисты считают покупку жилья актом инвестирования. Например, согласно американским экономистам Макконелу и Брю, «Многоквартирные жилые дома являются инвестиционным товаром, поскольку подобно фабрикам и элеваторам они являются активами, приносящими доход. Другие жилые единицы, которые сдаются внаем, являются инвестиционным товаром по той же причине. Кроме того, жилые дома, занимаемые собственниками, относятся к инвестиционным товарам даже в том случае, если

их владелец не сдает их внаем (поскольку они могут быть сданы внаем, с тем чтобы приносить денежный доход)». К инвестиционным товарам относят недвижимость и некоторые российские исследователи. В основе этого вывода лежит особое место на рынке таких товаров, как жилая недвижимость, действующая как предмет инвестиций, так и как источник удовлетворения потребностей. Любая покупка квартиры может быть определена, с одной стороны, как акт потребления самого дорогого в бюджете домашнего хозяйства товара в целях удовлетворения жилищной потребности, с другой стороны, любой квартиры, даже первоначально закупленной для места жительства покупателя в любое время по просьбе владельца, может стать источником дохода от аренды [4, с.19].

Спрос на ипотечные кредиты имеет определенную эластичность и зависит от стоимости заемных средств и условий их предоставления: при снижении процентных ставок и увеличении сроков кредитования доля расходов на обслуживание ипотечного кредита (процентные платежи) в семейном бюджете снижается, а спрос на кредиты растет. С увеличением процентных ставок наблюдается обратный процесс. В дополнение к условиям предоставления кредитов спрос во многом зависит от уровня реальных доходов населения, соотношения семейных доходов и стоимости квартиры (часто используемым показателем является коэффициент доступности жилья, измеряемый как отношение средней рыночной стоимости стандартного жилья к среднегодовому доходу семьи), их динамики и степень пропорционального распределения групп населения по шкале доходов при условии наличия большой категории семей, принадлежащих к среднему классу.

Предложение на рынке ипотеки создается банками (универсальными, кооперативными и ипотечными), ссудо-сберегательными организациями, кредитными союзами, страховыми компаниями. Доля финансового учреждения на рынке ипотечного кредитования во многом зависит от исторического опыта создания национальной системы ипотечного кредитования, включая механизм

финансирования ипотечных жилищных кредитов и текущих рыночных тенденций.

Осуществление долгосрочных кредитов возможно благодаря организованной системе ипотечного кредитования. Система ипотечного кредитования является моделью организации взаимодействия между рынком ипотечного кредитования, рынком недвижимости и финансовым рынком. При формировании национальной системы ипотечного кредитования правительству и ипотечным кредиторам из-за длительного срока инвестирования в ипотечные активы необходимо решить, как рефинансировать фонды, используемые для ипотечного кредитования, для выдачи новых кредитов. Все методы финансирования ипотечных операций делятся на универсальные (присущие другим типам финансово-кредитных операций) и специальные методы, которые характерны только (или преимущественно) для ипотечного рынка.

Сравнение различных подходов к организации системы ипотечного кредитования показывает, что основным различием в разных странах в организации ипотечного рынка является формирование различных механизмов привлечения ресурсов для выдачи ипотечных кредитов. Различные эксперты в России имеют различные мнения о формировании системы ипотечных жилищных кредитов в России. Некоторые говорят о необходимости использовать так называемую немецкую модель, основанную на целевых сбережениях (следует отметить, не менее развитую в США − ссудо-сберегательные ассоциации) при создании национальной системы ипотечных жилищных кредитов. Источниками кредитных средств являются, главным образом, счета до востребования и срочные депозиты как физических, так и юридических лиц. Средства граждан, накопленные на депозитных счетах в специализированных сберегательных учреждениях с целью приобретения жилья в будущем, направляются на финансирование выдачи ипотечных кредитов заемщикам, которые готовы покупать жилье на данный момент. Другие эксперты считают, что необходимо создать полноценный вторичный рынок закладных, когда привлечение ресурсов осуществляется на рынке капитала, что

обычно осуществляется путем создания института вторичного рынка. Его целью является приобретение ипотечных кредитов, выданных банками, или рефинансирование этих кредитов каким-либо другим способом.

Каждая система финансирования имеет свои плюсы и минусы. В дополнение к сравнительным характеристикам, среди недостатков модели сбережений, необходимо отметить необходимость перехода заемщика на сберегательную стадию, отвлечение значительных бюджетных средств на премиальные выплаты, нестабильность ссудо-сберегательной системы в условиях повышения процентных ставок на рынке и сокращения депозитной базы сберегательных учреждений. Составляя общее сравнение, можно сказать, что, если основой системы сбережений в строительстве является старый принцип кассы взаимопомощи, широко известный и разработанный на протяжении нескольких веков, модель ипотечных ценных бумаг основана на развитом финансовом рынке и передовых технологиях финансового инжиниринга.

Ипотечное кредитование оказывает существенное влияние на рынок недвижимости. Развитие ипотечного кредитования, рост предложения ипотечных кредитов, снижение процентных ставок значительно увеличивают спрос на недвижимость. Это, в свою очередь, может привести к увеличению стоимости недвижимости (при условии недостаточного предложения на рынке). Рост стоимости недвижимости приводит к снижению спроса на жилье, однако расширенное предложение ипотечных кредитов смягчает эту тенденцию.

С другой стороны, ухудшение условий заимствований, сокращение предложения ипотечных кредитов снижает покупательную способность и спрос на рынке недвижимости, что приводит к снижению цен на жилье и снижению спроса на ипотечные кредиты. Следует подчеркнуть, что описанное взаимодействие напрямую зависит от соотношения размеров обоих рынков и доли сделок на рынке недвижимости, финансируемых с участием ипотечного кредита.

В результате рынок ипотечного кредитования, по мере его развития, оказывает все большее влияние на рынок недвижимости, и когда он достигает

определенных размеров, он оказывает ключевое влияние на рынок недвижимости (что мы видим в Соединенных Штатах, где 70-80% покупок недвижимости осуществляется через ипотеку).

Взаимосвязь рынков в общем бизнес − цикле заключается в следующем: падение фондовых индексов, негативные ожидания инвесторов и повышение требований к прибыльности приводят к ухудшению условий заимствования на финансовом рынке, что в свою очередь приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам. Следствием этого станет спад на рынке недвижимости.

Из этого можно сделать вывод: чем более развит в национальной экономике система ипотечного кредитования, тем больше доля сделок с недвижимостью проводится с участием ипотечного кредита, тем больше рынок недвижимости зависит от конъюнктуры на финансовых рынках, текущей стоимости ресурсов.

1.2 Основные зарубежные модели ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование − эффективный инструмент, который стимулирует строительство новых объектов, формирует рынок недвижимости и ценных бумаг. В развитых странах существует несколько типов моделей ипотечного кредитования [5, с.13].

В усеченно-открытой модели (Великобритания, Израиль, Испания) ипотечные кредиты финансируются из различных источников, в том числе за счет собственного капитала банка, депозитов, межбанковских кредитов. Соответственно, каждый банк устанавливает параметры ипотечного кредитования, а ставка определяется текущей экономической ситуацией. Такой подход возможен в странах с устойчивой экономикой. Однако в странах переходной экономики инфляция, процентные ставки, обменный курс национальной валюты и, следовательно, доход граждан, подвержены сильным колебаниям. Поэтому использование этой модели недостаточно эффективно.

Тем не менее, многие российские банки на нынешнем этапе используют эту конкретную модель ипотечного кредитования граждан.

В расширенной открытой модели (США) банк предоставляет ипотеку конкретному гражданину на основе уровня его доходов и кредитной истории. В этой модели источником финансовых ресурсов является вторичный рынок ценных бумаг, обеспечением которых выступают закладные на недвижимость. Государство играет важную роль в формировании инфраструктуры рынка ценных бумаг и обеспечении его стабильности. Устанавливается баланс между ценой выпущенных ценных бумаг (торгуемых) на вторичном рынке и ценой закладных, служащих обеспечением эмиссии. Расширенная открытая модель является самой стабильной и универсальной. Заимствование на фондовом рынке в среднесрочной перспективе возможно по фиксированным ставкам и с учетом низкого риска при относительно низкой процентной ставке.

Таким образом, американская модель ориентирована прежде всего на стандартные финансовые продукты − закладные, ценные бумаги и недвижимость. Основным принципом этой модели является принцип стандарта (стандартные дома, стандартные ценные бумаги, стандартные условия для кредитов, стандарты обслуживания кредитов и т. д.).

Функционирование этого типа ипотеки связано с наличием четырех основных субъектов рынка − заемщика (залогодателя), ипотечного банка (залогодержателя), инвестора, государства.

Действуя в этой системе, человек, который хочет купить жилье, обращается к ипотечному банку, который рассматривает его запрос на получение кредита. После того, как банк выдал кредит, он формирует ипотечный пул, т. е. совокупность предоставленных кредитов (набор ипотечных кредитов). На этом этапе через специальные компании, занимающиеся продажей закладных по кредитам, и государство входит в игру.

Используя посредничество крупнейших фирм, государство выступает гарантом ипотечных ценных бумаг. Ценные бумаги (закладные) продаются инвестору, который получает от них постоянный небольшой доход. Кроме того,

должен существовать ряд организаций, таких как пенсионные фонды или страховые компании, которые будут (по закону) приобретать определенное количество ипотечных закладных.

Также можно получить кредит в ипотечном банке под залог земельного участка или квартиры. В этом случае банк оценивает ликвидность объекта обеспечения и выдает кредит в размере 60 − 70% от его рыночной стоимости. После этого развитие событий происходит в соответствии с предыдущей схемой.

Сбалансированная автономная модель (Германия) принципиально отличается. Граждане образуют своего рода кооператив и делают взносы в течение ряда лет. Как только половина стоимости будущего жилья накапливается, член кооператива получает право на заселение. Остальная часть стоимости уплачивается, как правило, в течение десяти лет, после чего имущество переходит в собственность. Эта модель наименее зависит от конъюнктуры финансовых рынков, поскольку кредитные ресурсы формируются не за счет средств фондового рынка, а путем привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу взаимопомощи. Остальная часть счетов членов-пайщиков начисляется низкий номинальный процент. В конце концов, целью вклада является создание сбережений для жилищного строительства, а не получение максимального дохода по вкладу. Кроме того, время покупки жилья откладывается, так как для строительства необходимо накопить первоначальную сумму [6, с.61].

Основное несоответствие основано на отношении европейцев к недвижимости как единичному, уникальному товару. Это приводит к тому, что каждая закладная осложняется многими деталями и не поддается объединению, чем ограничивается вторичный рынок закладных. Никто не решит купить ценную бумагу, условия которой в каждом случае разные. Следовательно, для поддержания баланса активов и пассивов немецкие ссудные компании и банки вынуждены активно выступать в качестве эмитентов своих собственных ценных бумаг и формировать довольно большой уставный фонд, что не обязательно в американской модели.

Эта модель представляет интерес для России, поскольку цены на первичном рынке жилья (дома-новостройки) обычно ниже, чем цены на вторичном рынке, а себестоимость строительства намного ниже рыночной цены на жилье. Поэтому создание строительных кооперативов, например, в рамках крупных организаций, позволит ускорить развитие ипотеки. Следует отметить, что эта модель широко использовалась в дореволюционной России.

Следует также отметить, что в зарубежной практике ипотечного кредитования в целях снижения кредитного риска как развития системы ипотечного кредитования были разработаны различные модели погашения задолженности.

В зависимости от условий погашения ипотечные кредиты могут быть разделены на две группы [2, с.267]:

- ипотечные обязательства с постоянными выплатами;
- ипотечные обязательства с переменными выплатами, но фиксируемой или корректируемой процентной ставкой.

Ипотечные кредиты с фиксированной процентной ставкой (равные платежи) − стандартная или самоамортизирующаяся является исторически первым типом ипотечных кредитов, наиболее распространенной в мире.

Стандартный кредит с фиксированной процентной ставкой требует равные ежемесячных платежи, которые включают:

- 1/12 фиксированной годовой процентной ставки, умноженной на сумму невыплаченного остатка по кредиту на начало месяца;
- часть невыплаченного остатка основной суммы кредита.

Кредит разработан таким образом, что заемщик выплачивает кредитору одну и ту же ежемесячную денежную сумму за весь период кредитования. Со временем пропорции между основной суммой долга и суммой процентов различаются. В первые годы большинство из них составляют проценты, поскольку сумма задолженности по-прежнему очень высока, постепенно уменьшается доля процентных платежей, а доля невыплаченного остатка кредита увеличивается.

Типом займа с фиксированной процентной ставкой является ипотечный кредит с постепенным увеличением платежей (graduated−paymentmortgage). Процентная ставка и срок займа фиксируются, как для кредита с равными платежами, но размер ежемесячных платежей по кредиту в первые годы ниже, чем в последующих. В условия займа включается ежегодная норма возрастания суммы ежемесячных платежей. Разница между платежами и начисленными процентами добавляется к основной сумме долга, и впервые кредит имеет отрицательную амортизацию долга. Более высокий уровень платежей в последующие годы рассчитывается таким образом, чтобы полностью погасить увеличенную основную сумму долга.

Эта модель кредита позволяет избежать проблемы «наклона» основного финансового бремени к первоначальному периоду заимствования.

Такой кредит позволяет покупателям недвижимости немедленно приобретать жилье, которое им подходит, в ожидании будущего роста доходов. Поскольку увеличение суммы платежей происходит ежегодно, заемщик должен оправдать свою возможность увеличивать платежи в будущем. Сумма первоначального взноса, т.е. разница между стоимостью недвижимости и суммой кредита, выплачиваемой заемщиком из собственных средств по таким кредитам, также зачастую выше, чем по другим моделям займов.

Ипотечные кредиты с фиксированной процентной ставкой, фиксированные процентные платежи (fixed−ratetiered−paymentmortgage).

Эта модель дает кредиторам важное конкурентное преимущество на рынке ипотечного кредитования − возможность предлагать заемщику низкие первоначальные платежи, что увеличивает покупательную способность по сравнению со стандартным кредитом по фиксированной процентной ставке [6, с.87].

Различные модели кредитов предлагают разные способы реализации низких начальных платежей. Эта модель решает эту проблему особым образом. Проценты по ипотечному кредиту устанавливаются на уровне рыночной процентной ставки, срок составляет 15 или 30 лет. Платежи рассчитываются не

на основе процентной ставки по кредиту, а по ставке, которая на 3−5% ниже. Отрицательной амортизации задолженности не предусмотрено, и если платежей недостаточно для покрытия процентов по фактической ставке (и они увеличиваются ежегодно), разница между платежами заемщика и требуемой суммой погашения процентов уплачивается со специального счета, открытого заемщиком, продавцом, строителем или другой стороной. Платежи ежегодно пересматриваются и не могут увеличиваться более чем на 7,5% в год.

Основное отличие от кредита с постепенным увеличением платежей заключается в том, что этот вид займа не включает отрицательную амортизацию и обычно имеет срок погашения 15 лет.

Ипотечный кредит с «шаровым» платежом (balloonpaymentmortgage) предусматривает большую выплату основного долга через 5 или 7 лет, возможно, в другие периоды. Такие кредиты обычно предоставляются в течение 30 лет с фиксированной процентной ставкой и привлекательны для заемщиков, поскольку процентные ставки по ним значительно ниже, чем для стандартных кредитов со сроком погашения 30 лет. В течение определенного периода времени основная сумма долга либо не погашается вообще, либо небольшая часть ее погашается. Возможны следующие модели оплаты:

− замораживание платежей до истечения срока кредита. Такой кредит целесообразно взять на короткое время, иначе сумма долга будет очень высокой.

− выплата только процентов, затем − «шаровой» платеж. Этот вид займа предусматривает периодическую выплату процентов. По окончании периода кредитования основная сумма долга выплачивается.

− частичная амортизация долга с окончательным «шаровым» платежом.

Многие кредитные соглашения по таким кредитам предоставляют заемщику возможность получить у кредитора другой ипотечный кредит для оплаты «шарового» платежа (рефинансирования долга). Чтобы получить второй кредит, заемщик не должен нарушать условия платежей по первому кредиту в течение 12 месяцев, должен использовать заложенное имущество в качестве

основного места жительства и не иметь новых обременений в этом имуществе. Процентная ставка по новому кредиту превышает ставку по «шаровому» по кредиту не менее чем на 5%.

В отличие от рассмотренных моделей погашения ипотечного долга, связанных с отсроченными платежами, типы кредитов, перечисленных ниже, обеспечивают быструю амортизацию долга. Вместо того, чтобы делать низкие платежи в первый период кредитования (как в кредите с постепенным увеличением платежей), заемщик делает крупные платежи для погашения кредита как можно быстрее.

Ипотечный кредит с быстрым сроком погашения. Это кредит с фиксированной процентной ставкой, платежи по которому постоянно растут. Однако, в отличие от кредита с постепенным увеличением платежей, нет отрицательной амортизации, т. е. сумма долга не накапливается. Первоначальный платеж такой же, как и для кредита с равными платежами. Увеличение суммы платежей происходит с целью более быстрого погашения долга. Увеличение суммы платежей происходит по заранее согласованной ставке или на основе изменяющегося индекса. Процентная ставка для такого кредита обычно на 1/3 ниже, чем процентная ставка по стандартным кредитам.

Ипотечный кредит с погашением каждые две недели. Платежи по такому виду кредита осуществляются раз в две недели, только 26 раз в год. Каждый платеж составляет половину ежемесячного платежа за стандартный 30−летний кредит с фиксированной процентной ставкой. Такой кредит погашается в среднем за 21 год. Доход заемщика, подающего заявку на этот вид кредита, должен быть, безусловно, выше.

Кроме того, кредиты с фиксированной процентной ставкой включают:

Ипотечный кредит с дополнительным обеспечением сберегательным счетом. Цель появления такой модели кредитования была такой же, как и для кредитов с постепенным увеличением платежей − для обеспечения более низких ежемесячных платежей заемщикам. Ежемесячные деньги изымаются со счета в качестве дополнения к сумме платежей по кредиту. Первоначальный платеж по

таким кредитам не требуется. Поскольку счет заемщика постоянно снижается, а это означает, что стоимость обеспечения снижается, это приводит к увеличению кредитного риска кредитора.

Ипотечный кредит с участием кредитора при увеличении стоимости жилья [7, с.115]. В случае использования этого вида кредита, кредитор предоставляет более низкую процентную ставку, чем рыночная, в обмен на долю в увеличении стоимости недвижимости или доли в текущем доходе, которая может быть определена как процент от регулярного поступление денег. Увеличение стоимости может быть рассчитано на момент продажи жилья, или, если имущество не продается, основывается на оценке в конце определенного периода. Платежи кредитору могут быть сделаны либо за раз, либо добавлены к сумме долга. Такие кредиты, как правило, предоставляются в период высокой инфляции и только с ростом цен на этот тип недвижимости.

Ипотечные кредиты с регулируемыми процентными ставками. Кредит с переменной (регулируемой) процентной ставкой направлен на более справедливое распределение процентного риска, предоставляя кредиторам возможность периодически изменять процентную ставку по долгосрочному кредиту, оперативно и адекватно реагировать на изменения рыночных условий и ценовой ситуации на рынке капитала.

Появление такого типа кредитов увеличило гибкость системы ипотечного кредитования с точки зрения схемы оплаты. Процентные ставки по таким кредитам периодически пересматриваются в соответствии с конкретным индексом (проценты по казначейским векселям, депозитным сертификатам).

Этот вид кредита − лучший способ защитить кредитора от риска процентных ставок. Для того, чтобы заемщик не находится в состоянии полной неопределенности относительно будущей процентной ставки по кредиту, рекомендуется установить максимальный уровень годовой процентной ставки, а также максимум, превышающий процентную ставку по кредиту, который не может подниматься в течение всего срока действия кредита.

Процентные ставки по кредитам могут варьироваться в зависимости от трех основных схем:

− ставка кредита может быть равна выбранному индексу плюс определенный процент, 2−3% в зависимости от рыночных условий, характеристик кредита, а также стоимости обслуживания долга. Индекс меняется в течение срока действия займа, и спрэд остается неизменным.

− ставка кредита устанавливается на уровне индекса без добавления спрэда.

− по кредиту устанавливается определенная процентная ставка, согласованная с заемщиком, которая изменяется следующим образом: при изменении выбранного индекса ставка увеличивается (уменьшается) на величину этого изменения.

Условия кредита часто включают в себя изменение суммы ежемесячных платежей по мере изменения процентной ставки. Однако часто платежи заемщика могут оставаться на прежнем уровне, тогда происходит увеличение срока кредита, поскольку происходит отрицательная амортизация долга, накопление задолженности.

Для привлечения заемщиков кредиторы устанавливают процентную ставку ниже текущей стоимости индекса плюс спрэд. Такие кредиты называются «поддразнивающими».

Ипотечный кредит с переменной (регулируемой) ставкой. Этот тип кредита был особенно популярен за последние 10 лет, обычно такой кредит предоставляется в течение 30 лет. В Великобритании такие кредиты предоставляются строительными обществами. В Канаде разработана модель краткосрочных ипотечных кредитов сроком от 1 года до 5 лет, что позволяет кредитору изменить условия кредитного соглашения на дату истечения срока действия, изменив процентную ставку. Такой обновленный кредит называется канадским ролловером. Ролловерные займы также включают период в 25−30 лет. По ним проценты и размер платежей периодически пересматриваются. Если

заемщик не согласен с новыми условиями займа, он может рефинансировать кредит у другого кредитора.

В США Федеральная национальная ипотечная ассоциация также разработала модель двухэтапного ипотечного кредита. Начальная процентная ставка устанавливается на 7 лет и обычно на 1, 2, 3, 4% ниже, чем ставка по стандартным кредитам с фиксированной процентной ставкой. Через 7 лет процент пересматривается.

Ипотечный кредит с переменной процентной ставкой и постепенным увеличением платежей. При использовании этого вида кредита проценты по кредиту варьируются в зависимости от выбранного индекса. В этом случае сумма платежей также может измениться при изменении индекса. Кроме того, разница между текущей процентной ставкой по кредиту и индексом может быть добавлена к основной сумме долга и накапливаться.

В некоторых случаях колебания суммы платежей приводят к увеличению периода заимствования из-за увеличения накопления задолженности. Поэтому в ряде кредитных соглашений предусматривается пересмотр суммы ежемесячных платежей, если долг превышает первоначальный долг на определенный процент.

Ипотечный кредит, регулируемый в соответствии с индексом цен. При использовании этой модели размер долга увеличивается в зависимости от индекса цен. Сумма платежей остается постоянной в реальном выражении, однако изменяется в номинальном выражении. Первоначальный платеж незначителен, так как процентная ставка по кредиту не включает премию за инфляцию. На практике реализация такой модели затруднена.

Существует также гибридная модель ипотечных кредитов с фиксированной и регулируемой процентной ставкой. Как правило, эти займы устанавливают фиксированную процентную ставку в течение первых 5,7 или 10 лет, затем ставка начинает «плавать», как и проценты по регулярному кредиту с регулируемой процентной ставкой в соответствии с определенными условиями, установленными кредитным соглашением.

Особые виды ипотечных кредитов в зарубежной практике:

− ипотечный кредит с участием в праве собственности других лиц. В этой модели две или более стороны имеют долю участия в праве собственности на недвижимость.

− кредитные линии, обеспеченные жильем.

Распространенным методом финансирования на протяжении многих лет является залог недвижимости, уже по крайней мере один раз заложенный, для получения кредита, то есть так называемой «второй» закладной. Однако необходимо различать другую аналогичную процедуру финансирования потребительских нужд − залог жилья для предоставления кредитной линии, которая действует в течение длительного периода времени (в отличие от «второй» закладной, которая включает в себя оплату определенной суммы единовременно). Такая кредитная линия позволяет заемщику проявлять определенную гибкость, финансируя различные потребности. Проценты выплачиваются только по кредиту, который используется аналогично счету по кредитной карточке. Процентная ставка обычно периодически пересматривается.

Итак, более приемлемым для российских условий является выбор расширенно-открытой модели ипотечного кредитования, обусловленный возможностью ее быстрой реализации в значительных объемах, в отличие от системы контрактных сбережений, требующей значительного по времени начального периода накопления средств физических лиц.

Проведенный анализ различных моделей ипотечного кредитования позволяет сделать вывод о целесообразности первоочередного применения в России именно расширенно-открытой модели ипотеки для повышения доступности жилья.

Преимущества внедрения в России расширенно-открытой модели очевидны с точки зрения экономического прогресса. Ее реализация способна привести к эффективному функционированию вторичного рынка, к увеличению числа кредиторов и снижению процентных ставок с увеличением срока

кредитования. Кроме того, внедрение данной модели будет служить своего рода катализатором в процессе совершенствования законодательства и стабилизации экономики страны.

1.3 Особенности ипотечного кредитования коммерческими банками в Российской Федерации

В зависимости от объекта кредитования, кредитной политики и организационной структуры каждый коммерческий банк определяет свою технологию ипотечного кредитования. При многомерном характере различных элементов организации процесса кредитования можно заявить, что во всех банках существуют следующие пять основных этапов технологии выдачи и погашения ипотечного кредита:

- предварительное рассмотрение заявки на кредит и собеседование с предполагаемым заемщиком;
- андеррайтинг;
- принятие решения о выдаче ипотечной ссуды;
- оформление кредитного договора и договора о залоге;
- сопровождение кредита и контроль за исполнением договора.

На первом этапе банк разъясняет заемщику условия выдачи ипотечного кредита и предлагает заполнить заявление на него, которая по существу может рассматриваться как анкета, содержащая информацию, представляющую интерес для банка, с точки зрения минимизации рисков, связанных с кредитованием. Уже на первом этапе процесса кредитования важно, по возможности, более полно оценить риски. Если во время собеседования кредитный сотрудник не получит удовлетворительных ответов на ключевые вопросы, связанные с выдачей кредита, то запрос на его выдачу отклоняется, и необходимо обоснованно объяснить, почему кредит не может быть предоставлен. Если кредитный специалист принял положительное решение, он информирует возможного заемщика о том, какие документы и информация необходимы банку для дальнейшего рассмотрения заявки на получение кредита.

Второй этап − оценка потенциальной способности заемщика брать кредит и оценить степень его обеспечения. На этом этапе эксперты из банка или фирмы оценивают залог, юридическую службу и службу безопасности банка. Если существующая квартира заемщика предлагается в качестве залога, то изучается следующее: состав помещений, планировка, общая и жилая площадь; продолжительность эксплуатации; состояние конструкций, стен, полов и потолков; состояние инженерных коммуникаций − отопление, водоснабжение, электричество, канализация и т. д.; потребность в ремонте или модернизации сейчас или в будущем. В результате изучения этих факторов определяется стоимость предполагаемого залога. Другие виды недвижимости также могут предлагаться в качестве залога, например, земельный участок или дача, а также движимое имущество, такое как автомобиль, ювелирные изделия или коллекции произведений искусства. Эксперты оценивают каждый предмет. Если строящаяся квартира предлагается в качестве залога, то изучаются проектно-сметная документация, сроки строительства, репутация компании-застройщика и подрядчика. Следует отметить, что в настоящее время в России разрабатывается ипотечный кредит, когда денежные средства на покупку квартиры предоставляются на покупку квартиры, под залог имеющегося жилья.

Результаты анализа используются для определения в будущем суммы кредита, возможного первоначального взноса собственных средств и предварительного срока погашения кредита. Для этих целей учитываются следующие доходы: заработная плата, премии, доход в виде комиссионного вознаграждения, доход в идее дивидендов и процентов, пенсионные выплаты, доход в идее арендной платы и т.д., а также финансовые обязательства: оплата жилья, коммунальные платежи, налоги, страховые платежи, ранее принятые долговые обязательства, медицинское страхование и т.д.

Результаты андеррайтинга выписываются в форме справки или заключения и представляются на рассмотрение кредитного комитета.

На третьем этапе кредитный комитет рассматривает материалы, полученные в процессе андеррайтинга, и рассматривает соответствующие

документы, после чего принимает решение о предоставлении кредита или отказе от его представления. При положительном решении кредитного комитета соответствующий сотрудник делает приблизительную оценку для клиента расходов, связанных с исполнением ипотечного кредита. В оценке могут быть предусмотрены следующие статьи: комиссия риэлторам; затраты на оценку залога; оплата за получение документов по ипотеке у органов регистрации недвижимости; нотариальный сбор за регистрацию договора купли-продажи; нотариальный сбор за регистрацию договора залога; страхование залога. Результаты андеррайтинга выписываются в форме сертификата или заключения и представляются на рассмотрение кредитного комитета.

На третьем этапе кредитный комитет рассматривает материалы, полученные в процессе андеррайтинга, а также соответствующие документы, после чего принимает решение о предоставлении кредита или отказе от его представления. При положительном решении кредитного комитета соответствующий сотрудник делает приблизительную смету расходов клиента, связанных с исполнением ипотечного кредита. В смете могут быть следующие статьи: комиссия риэлторам; затраты на оценку залога; оплата за получение документов по ипотеке у органов регистрации недвижимости; нотариальный сбор за регистрацию договора купли−продажи; нотариальный сбор за регистрацию договора залога; страхование залога.

На четвертом этапе банк заключает кредитный договор с заемщиком. По заключению договора стороны руководствуются основными положениями, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом специфики кредитной политики банка. В соответствии с кредитным договором банк-кредитор обязуется предоставлять денежные средства, т.е. кредит, в суммах и на условиях, предусмотренных в договоре, заемщик также обязуется своевременно вернуть полученные деньги и выплатить проценты за него. В каждом кредитном соглашении помимо таких разделов, как данные о сторонах, заключивших соглашение, существуют разделы, регулирующие права и обязанности сторон:

– сумма кредита и размер банковского процента;

– порядок и сроки выдачи кредита;

– порядок и сроки погашения процента;

– описание и цена обеспечения, предусматриваемые в отдельном договоре залога;

– размер санкций, уплачиваемых стороной, нарушивший условия договора.

Одновременно с заключением кредитного договора заключается договор о залоге и оформляется закладная, а также заключается договор страхования в пользу банка. Без этих документов выдача ипотечного кредита не может быть начата.

На пятом этапе производится сопровождение кредита, которое включает:

– выдачу кредита в порядке, предусмотренном в кредитном договоре;

– контроль за целевым использованием кредита в период строительства или реконструкции объектов кредитования;

– контроль за сохранностью и состоянием залога, взятого для обеспечения кредита;

– контроль над регулярными, в соответствии с условиями погашения займа и начисленными процентами, ранее согласованными на момент заключения договора.

В случае нарушения срока погашения кредита и выплаты процентов банки в определенных случаях предоставляют отсрочки заемщику для выполнения своих обязательств с начислением за период использования отложенного кредита с более высоким процентом. В случае нарушения повторных сроков погашения кредита, ссуда переносится на счет просроченных ссуд, и начинаются операции по реализации залога [8, с.377].

На сегодняшний день крупнейшие банки, работающие с ипотечными кредитами, разработали множество ипотечных программ, предназначенных для разных секторов общества, с разными условиями и т.д.

Основным критерием использования кредитных средств является эффективность их использования, которая выражается в концепции «финансового рычага». Под финансовым рычагом понимается использование заемных средств инвестором с целью увеличения его покупательной способности и рентабельности инвестиций (доход на собственный капитал) в инвестиционных проектах. Коэффициент финансового рычага рассчитывается как отношение заемных средств и собственного капитала.

Различают следующие виды финансового рычага:

− положительный (ставка годовой финансовой выгоды от активов, приобретенных с привлечением заемных средств, превышает процентную ставку по кредиту). В этом случае инвестор зарабатывает деньги, привлекая ссуды.

− отрицательный (стоимость активов, приобретенных с использованием кредита, не увеличивается или если выгоды от них не превышают процентные ставки по кредитам). Отрицательный левередж работает против владельца недвижимости.

− нейтральный (имущество дает доход, равный процентам по привлеченному кредиту) [2, с.290].

Таким образом, положительное или отрицательное влияние заемных средств, а также интенсивность этого влияния определяются соотношением ставок доходности по всему инвестированному и заемному капиталу.

Следует отметить, что эффективность такого влияния (плечо рычага) определяется отношением суммы заемного капитала к общему вложенному капиталу, то есть коэффициенту ипотечного долга.

2. Анализ ипотечного кредитования и направления его совершенствования в ПАО «Сбербанк»

2.1 Экономическая характеристика ПАО «Сбербанк» и его кредитная политика

Головной кредитной организацией банковской Группы ПАО «Сбербанк России» является Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее Банк). Сокращённое фирменное наименование Банка: ПАО «Сбербанк России». Банк зарегистрирован по следующему адресу: ул. Вавилова, 19, Москва, Российская Федерация.

Банк является акционерным обществом; он был основан в 1841 году и с этого времени осуществлял операции в различных юридических формах. Банк зарегистрирован и имеет юридический адрес на территории Российской Федерации.

ПАО Сбербанк − открытая рыночная компания, акции которой свободно обращаются на Московской бирже, а также на Лондонской, Франкфуртской биржах и внебиржевом рынке США в форме АДР.

С момента акционирования Сбербанка в июне 1991 года среди инвесторов (российских и иностранных физических и юридических лиц) размещено 13 выпусков акций Сбербанка. Уставный капитал сформирован в сумме 67,76 млрд рублей и состоит из 21586948000 обыкновенных и 1000000000 привилегированных акций номинальной стоимостью 3 рубля каждая [55].

Основным акционером Сбербанка является Банк России, доля которого в уставном капитале ПАО Сбербанк составляет 50% плюс одна голосующая акция, в голосующих акциях − 52,32 %.

Банк работает на основании генеральной банковской лицензии, выданной Банком России, с 1991 года. Банк имеет лицензии, необходимые для хранения и осуществления торговых операций с ценными бумагами, а также проведения прочих операций с ценными бумагами, включая брокерскую, дилерскую деятельность, функции депозитария и управления активами.

Банк объединяет 7 отделений. 447 дополнительных офисов, расположенных от Северо-Курильска до Благовещенска и от Находки до Охотска.

Центральный офис Дальневосточного банка находится в г. Хабаровске − столице Дальневосточного федерального округа.

Филиалы Сбербанка России не наделены правами юридических лиц и действуют на основании Положений, утверждаемых Правлением Сбербанка России, имеют баланс, который входит в баланс Сбербанка России, имеют символику Сбербанка России.

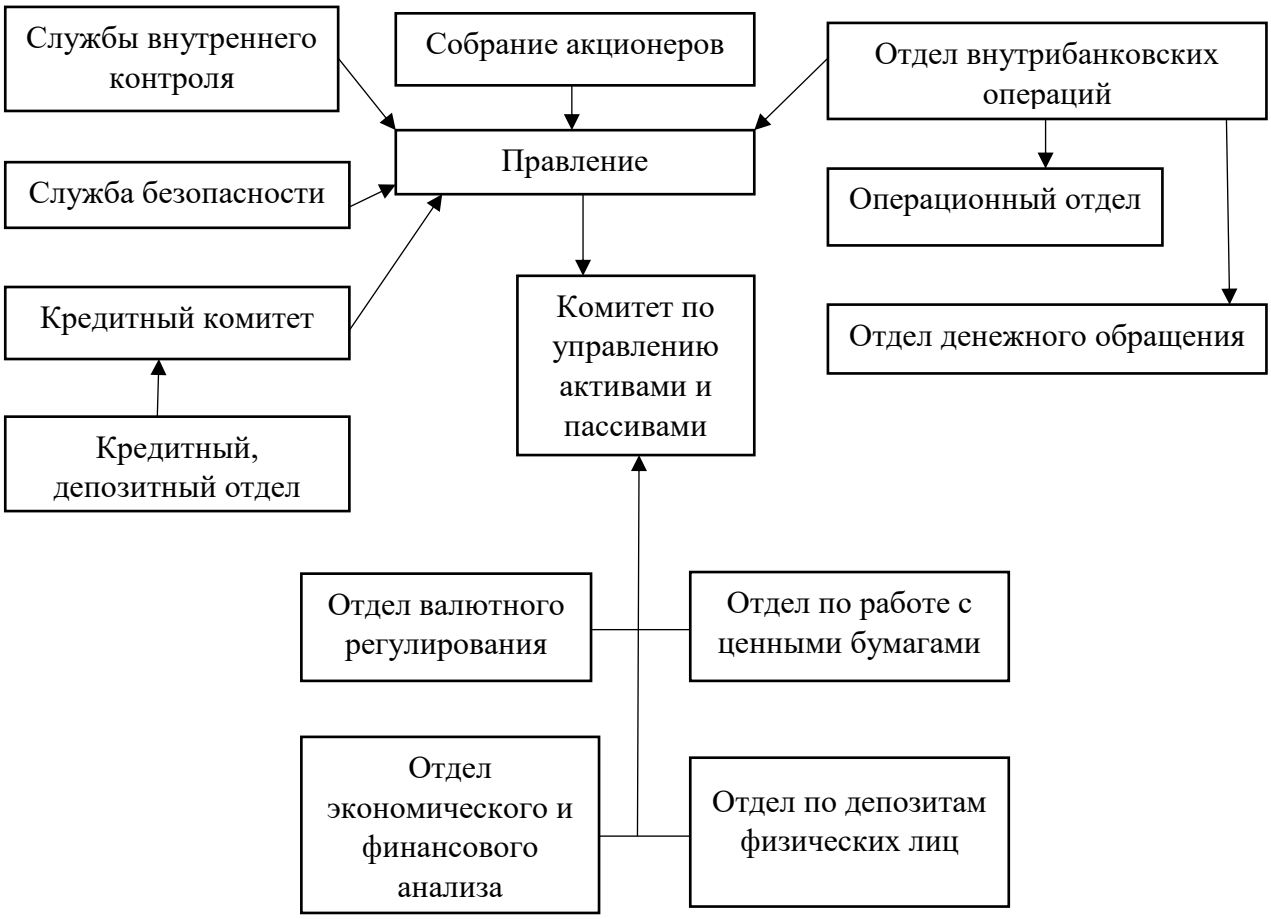
В 2016 − 2017 гг. ПАО «Сбербанк» продолжил усиливать свои позиции на розничных рынках, в то же время доля в корпоративном сегменте снизилась. На рынке кредитования частных клиентов заметно увеличил долю по кредитным картам, а также кредитам наличными. Однако на рынке ипотечного кредитования конкуренция серьезно обострилась, в том числе из-за Программы государственной поддержки ипотеки, в связи с чем доля ПАО «Сбербанк» немного снизилась. На рынке вкладов населения сохранилась положительная динамика портфеля, ПАО «Сбербанк» и другие банки с государственным участием усилили свои позиции за счет изменения предпочтений вкладчиков в пользу более надежных институтов [55].

ПАО «Сбербанк» сохранил лидирующие позиции во всех основных сегментах финансового рынка Российской Федерации, а также является главным банком страны, что определяет беспрецедентные требования к нам как финансовому институту: мы являемся индикатором здоровья и стабильности финансовой системы России. Банк является партнером для подавляющего числа жителей (более 83 млн) и предприятий России (1,8 млн).

Банк выстраивает доверительные и ответственные отношения не только с клиентами, но и с другими стейкхолдерами: государством, акционерами, сотрудниками и партнерами. Это является безусловным приоритетом и отражено в Политике Сбербанка в области корпоративной и социальной ответственности, соответствующей стандартам ISO 26000 и направленной на управление

взаимоотношениями со стейкхолдерами и гармонизацию воздействия Сбербанка на национальную экономику, социальную сферу и экологию.

Организационная структура Сбербанка России представлена на рисунке 1.



Источник: составлено автором на основании данных[55]

Рисунок 1 – Организационная структура ПАО «Сбербанк России».

Управление Сбербанком России основывается на принципе корпоративности в соответствии с Кодексом корпоративного управления, утвержденным годовым Общим собранием акционеров Банка. Органами управления Банка являются:

– Общее собрание акционеров – высший руководящий орган Сбербанка России. На Общем собрании акционеров принимаются решения по основным вопросам деятельности Банка.

– Наблюдательный совет. Наблюдательный совет Банка состоит из 17 директоров, среди которых 11 представителей Банка России, 2 представителя Сбербанка России и 4 независимых директора.

− Правление Банка. Правление Банка состоит из 13 членов. Возглавляет Правление Банка Президент, Председатель Правления Банка.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Сбербанка, принимающим решения по основным вопросам его деятельности.

Наблюдательный совет осуществляет общее руководство деятельностью Сбербанка, за исключением решения вопросов, отнесенных законодательством и Уставом Сбербанка к компетенции Общего собрания акционеров. Компетенция Наблюдательного совета определена в Уставе и разграничена с компетенцией исполнительных органов. Вопросы, отнесенные к компетенции Наблюдательного совета, не передаются на решение исполнительным органам Сбербанка. Наблюдательный совет подотчетен Общему собранию акционеров, а информация о его работе раскрывается в составе Годового отчета [55].

Наблюдательный совет возглавляет Председатель, который избирается из числа членов Наблюдательного совета. Председатель Наблюдательного совета не может быть одновременно Президентом, Председателем Правления Сбербанка. Председатель руководит работой Наблюдательного совета и организует разработку плана этой работы, утверждает повестку дня заседаний Совета, председательствует на Общем собрании акционеров Сбербанка.

Правление Сбербанка является коллегиальным исполнительным органом управления, возглавляемым Президентом, Председателем Правления, который осуществляет общее руководство текущей деятельностью Сбербанка. Правление не реже одного раза в год представляет Наблюдательному совету Отчет о ходе выполнения Стратегии Сбербанка, об исполнении решений Наблюдательного совета и Общего собрания акционеров, ежеквартально − Доклад о результатах финансово-хозяйственной деятельности Сбербанка и уровне принятых Сбербанком рисков. Члены Правления назначаются на должность и освобождаются от должности решением Наблюдательного совета.

Президент, Председатель Правления Сбербанка возглавляет Правление и руководит его работой, осуществляет оперативное руководство Сбербанком, обеспечивает выполнение решений Наблюдательного совета и Общего собрания

акционеров, организует работу Правления, распределяет обязанности между членами Правления, председательствует на заседаниях Правления. Президент, Председатель Правления избирается Общим собранием акционеров сроком на четыре года.

Президент, Председатель Правления несет ответственность за организацию системы подготовки и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Сбербанка, своевременное раскрытие информации и предоставление акционерам, клиентам и иным заинтересованным лицам сведений о деятельности Сбербанка.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Сбербанка годовым Общим собранием акционеров избирается Ревизионная комиссия. В соответствии с Уставом Сбербанка численный состав Ревизионной комиссии составляет семь членов. Члены Ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами Наблюдательного совета, а также занимать иные должности в органах управления Сбербанка.

Сбербанк, являясь кредитной организацией и публичной компанией, внимательно следит за развитием корпоративного законодательства и практик корпоративного управления в России и за рубежом, следуя в своей деятельности: рекомендациям Базельского комитета по банковскому надзору и Совета по финансовой стабильности, предъявляемым к финансовым организациям; принципам и рекомендациям, закрепленным в Кодексе корпоративного управления Банка России, а также иным требованиям регулятора (Банка России) в области корпоративного управления; требованиям Правил листинга Московской, Лондонской и Франкфуртской бирж; Принципам корпоративного управления G20/O3CP; международным нормам поведения и принципам, закрепленным международными стандартами в области корпоративной социальной ответственности и устойчивого развития.

Корпоративное управление лежит в основе всей системы управления и контроля Сбербанка и включает в себя организационную модель, внешние и

внутренние механизмы контроля и мониторинга, корпоративные ценности и руководящие принципы.

Основными элементами системы корпоративного управления Сбербанка являются:

- Общее собрание акционеров;
- двухуровневая система управления с прозрачным и эффективным разделением руководства между Наблюдательным советом и Правлением с возможностью представительства членов Правления в составе Наблюдательного совета, но не более 1/4 состава Совета; независимый внешний аудит;
- Ревизионная комиссия;
- многоуровневые системы внутреннего контроля и управления рисками (с подотчетностью Комитету Наблюдательного совета по рискам);
- корпоративный секретарь.

Корпоративные ценности и руководящие принципы ПАО «Сбербанк» сформулированы и нашли свое отражение во внутренних документах: Кодексе корпоративного управления, Кодексе этики, Политике по противодействию коррупции, Политике по управлению конфликтом интересов, Политике корпоративной социальной ответственности.

Все органы управления Банком формируются на основании Устава Банка и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПАО «Сбербанк России» обладает уникальной филиальной сетью и в настоящее время в нее входят 18 территориальных банков и более 19100 подразделений по всей стране. Дочерние банки Сбербанка России работают в Казахстане, в Украине и в Белоруссии. Банк в своей клиентской политике ориентируется на удовлетворение потребностей в банковском обслуживании всех групп юридических и физических лиц, предоставляя широкий набор банковских услуг, от коммунальных расчётов и вкладов до брокерского обслуживания для физических лиц и от расчётно-кассового обслуживания до организации выпуска облигационных займов для юридических лиц.

Таким образом, основной целью банка является извлечение прибыли и повышение благосостояния его акционеров.

В таблице 1 представлены основные экономические показатели ПАО «Сбербанк России» за 2015−2017 гг. по данным бухгалтерской отчетности.

Таблица 1 − Динамика основных экономических показателей ПАО «Сбербанк» за 2015−2017 гг., млн. р.

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное отклонение		Темп роста,%	
				2016 / 2015	2017 / 2015	2016 / 2015	2017 / 2016
Активы	22706916	21721078	23158920	-985838	452004	95,6	106.6
Капитал	2658051	3124381	3668107	466330	1010056	117,5	117,4
Прибыль до налогообложения	306900	647895	845886	340995	538986	211,1	130,5
Прибыль после налогообложения	218387	498289	653565	279902	435178	228,2	131,2
Среднесписочная численность персонала, чел.	275723	271231	259990	-4492	-249724	-98,4	-9,42

Источник: составлено автором на основании [финансовой отчетности ПАО «Сбербанк»]

Активы ПАО «Сбербанк России» в 2017 году увеличились на 1437842 млн р., в основном за счет роста чистой ссудной задолженности и чистых вложений в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Капитал по состоянию на 1 января 2018 года увеличился на 543726 млн р. по сравнению с 1 января 2017 года. Основным фактором, увеличившим капитал, является заработанная чистая прибыль.

Переход Банком на требования Базель III в части расчета капитала, связанный с новыми требованиями Банка России по учету вложений в акции финансовых компаний, переоценки ценных бумаг и предоставленных субординированных кредитов, осуществляется постепенно в течение 5 лет, начиная с 2014 года. Перечисленные факторы влияют на капитал разнонаправленно.

Среднесписочная численность персонала ПАО «Сбербанк России» за 2015−2017 гг. сократилась на 100 тыс. чел. и составила в 2017 г. 250 тыс. чел., что связано с оптимизацией состава кадров.

Банку присвоен кредитный рейтинг по национальной шкале Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством на уровне AAA (RU) (прогноз по рейтингу Стабильный).

Основные направления преобразований, происходящих в настоящее время в ПАО «Сбербанк России»:

− максимальная ориентация на клиента и превращение ПАО «Сбербанк России» в «сервисную» компанию по обслуживанию индивидуальных и корпоративных клиентов;

− технологическое обновление Банка и «индустриализация» систем и процессов;

− рационализации деятельности по всем направлениям за счет внедрения Производственной Системы ПАО «Сбербанк России» на базе Lean;

− развитие операций на международных рынках, в странах СНГ.

Реализуемая ПАО «Сбербанк России» политика по управлению кредитными рисками направлена на повышение конкурентных преимуществ ПАО «Сбербанк России» за счет расширения круга контрагентов и перечня предоставляемых кредитных продуктов и продуктов финансовых рынков, реализации системного подхода к управлению кредитными рисками, в том числе обеспечивающих сохранение или снижение уровня реализованных кредитных рисков, оптимизации отраслевой, региональной и продуктовой структуры кредитных портфелей.

ПАО «Сбербанк России» применяет следующие основные методы управления кредитными рисками:

− предупреждение кредитного риска путем идентификации, анализа и оценки потенциальных рисков на стадии, предшествующей проведению операций, подверженных кредитному риску;

– планирование уровня кредитного риска путем оценки уровня ожидаемых потерь;

– внедрение единых процессов оценки и идентификации рисков;

– ограничение кредитного риска путем установления лимитов и/или ограничений риска;

– структурирование сделок;

– управление обеспечением по сделкам на финансовых рынках; мониторинг и контроль уровня кредитного риска;

– применение системы полномочий принятия решений; формирование резервов для возмещения потерь.

В ПАО «Сбербанк России» разработана многоуровневая система лимитов для каждой линии бизнеса, основанная на ограничении кредитного риска по операциям кредитования и операциям на финансовых рынках.

В части розничных кредитных рисков устанавливаемые на кредитный риск физических лиц лимиты группируются следующим образом:

– структурные лимиты (к данной группе относятся следующие типы лимитов: лимит кредитования по схеме, лимит по продукту / группе одобренных продуктов);

– лимиты полномочий (подразделяются на две подгруппы: лимиты полномочий коллегиального органа и персональные лимиты);

– лимиты концентрации рисков по величине кредитных продуктов, предоставленных заемщику (к данной группе относится лимит по объему задолженности заемщика);

– лимиты на кредитующее подразделение (к данной группе относится лимит на сумму принятой заявки).

В ПАО «Сбербанк России» функционирует система внутренних рейтингов, в основе которой лежат экономико-математические модели оценки вероятности дефолта контрагентов. Оценка кредитных рисков контрагентов ПАО «Сбербанк России» зависит от типов контрагентов:

− корпоративных клиентов, кредитных организаций, финансовых компаний, субъектов малого бизнеса, стран, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, страховых и лизинговых компаний − на основании системы кредитных рейтингов, а также путем построения моделей прогнозных денежных потоков или иных существенных показателей;

− физических лиц и субъектов микро-бизнеса − на основании оценки платежеспособности контрагентов в соответствии с внутренними нормативными документами Группы, с применением скоринга в соответствии с правилами банка и экспресс-оценкой.

Система кредитных рейтингов обеспечивает дифференцированную оценку вероятности неисполнения/ненадлежащего исполнения контрагентами своих обязательств на основе анализа количественных (финансовых) и качественных (рыночные факторы и факторы внешнего влияния, характеристики качества управления, оценка деловой репутации и другое) факторов кредитного риска, степени их влияния на способность контрагента обслуживать и погашать принятые обязательства.

Внутренними нормативными документами ПАО «Сбербанк России» предусматривается оценка совокупности факторов, перечень которых стандартизирован в зависимости от типов контрагентов: обязательной оценке и контролю подлежат факторы риска, связанные с финансовым состоянием контрагента и тенденциями его изменения, структурой собственности, деловой репутацией, кредитной историей, системой управления денежными потоками и финансовыми рисками, информационной прозрачностью, позицией клиента в отрасли и регионе, наличием поддержки со стороны органов государственной власти и материнских компаний (в случае вхождения контрагента в холдинг), а также так называемых предупреждающих факторов. На основании анализа указанных факторов риска проводится оценка вероятности дефолтов контрагентов с последующей их классификацией по рейтингам.

ПАО «Сбербанк России» уделяет пристальное внимание контролю концентрации крупных кредитных рисков и соблюдению пруденциальных

требований регулятора, анализу и прогнозу уровня кредитных рисков. При анализе, контроле и управлении концентрацией кредитного риска используются следующие этапы:

- ведение списка групп связанных заемщиков основанного на сложных критериях экономической и юридической связанности заемщиков;
- контроль предоставления крупных кредитов единичным заемщикам внутри группы связанных заемщиков;
- контроль уровня отраслевого и странового риска.

Основным инструментом снижения кредитного риска, обусловленного невыплатой по кредитным договорам, является наличие обеспечения. Для ограничения кредитного риска может быть принято несколько видов обеспечения. При выдаче кредитов ПАО «Сбербанк России» использует оптимальное сочетание требований к уровню кредитоспособности заемщика и требований к обеспечению, что существенно повышает эффективность кредитного процесса. В соответствии с политикой ПАО «Сбербанк России» требования к обеспеченности кредитного продукта зависят от совокупности факторов, определяющих уровень кредитного риска и степень кредитоспособности заемщика.

Разработана Залоговая политика (как часть кредитной политики), определяющая принципы и элементы организации работы с залоговым обеспечением в процессе кредитования.

Залоговая политика нацелена на повышение качества кредитного портфеля в части залогового обеспечения. Качество залога определяется вероятностью получения денежных средств в размере предполагаемой залоговой стоимости при обращении взыскания на предмет залога или его реализации. Качество залога косвенно характеризуется перечнем и существенностью сопряженных с залогом рисков и определяется рядом факторов (ликвидность; достоверность оценки справедливой стоимости; риски обесценения; подверженность рискам утраты и повреждения; риски, обусловленные причинами правового характера, и прочие).

Одновременно с этим в ПАО «Сбербанк России» действует многомерная система полномочий, позволяющая определить уровень принятия решений по каждой кредитной заявке. Каждому территориальному подразделению Банка и дочерним обществам присваивается профиль риска, определяющий полномочия данного подразделения по принятию самостоятельных решений в зависимости от категории риска заявки. В свою очередь, категория риска заявки зависит от совокупного лимита и категории риска заемщика/группы связанных заемщиков, а также от категории кредитного продукта. Таким образом, действующие системы лимитов и полномочий позволяют оптимизировать кредитный процесс и надлежащим образом управлять кредитным риском.

ПАО «Сбербанк России» осуществляет постоянный контроль процессов взыскания проблемной задолженности на всех стадиях сбора. При выявлении триггеров снижения уровня эффективности сбора, роста проблемного портфеля в отдельных регионах, клиентских или продуктовых сегментах осуществляется оптимизация процесса взыскания и кредитования.

Процессы взыскания просроченной и проблемной задолженности в ПАО «Сбербанк России» построены по принципу максимальной автоматизации и стандартизации, что обеспечивает исключение человеческого фактора на различных уровнях работы с проблемной задолженностью и позволяет применять единый подход к процессу взыскания.

В процессе урегулирования проблемной задолженности ПАО «Сбербанк России» используется набор инструментов, соответствующих мировым практикам: дистанционные коммуникации, выезды, реструктуризация задолженности, работа с коллекторскими агентствами, судебное и исполнительное производство и прочее. Применение того или иного инструмента определяется гибкой стратегией в зависимости от уровня риска по клиенту и кредиту.

При совершении сделок по уступке прав требований основными задачами являются привлечение ликвидности и управление достаточностью капитала. Для привлечения ликвидности в декабре 2014 года Сбербанк уступил ООО

«Ипотечный агент СБ-2014» права требования по портфелю ипотечных кредитов в размере 10429,2 млн р. Сбербанк был первоначальным кредитором по уступленным кредитам. При уступке прав требования Сбербанк сохранил кредитный риск по ипотечным кредитам:

− предоставил кредит, который абсорбирует потери по ипотечным кредитам, так как обязательства по кредиту исполняются после удовлетворения требований по облигациям;

− выкупил младший транш облигаций, выпущенных ООО «Ипотечный агент СБ-2014»;

− принял на себя обязательство по номиналу выкупать ипотечные кредиты, попавшие в дефолт;

− принял на себя обязательство при снижении номинала непогашенных ипотечных кредитов ниже определенного лимита выкупить оставшиеся кредиты.

В апреле−мае 2017 года Банк совместно с Агентством ипотечного жилищного кредитования (АО «АИЖК») через дочернюю компанию АО «АИЖК», ООО «Ипотечный агент Фабрика ИЦБ» (далее − ООО ФИЦБ), организовал сделку секьюритизации, в рамках которой:

− Банк продал ООО ФИЦБ портфель ипотечных кредитов физическим лицам стоимостью 48 216,9 млн р., признание которых было прекращено Банком по результатам сделки;

− ООО ФИЦБ выпущены ипотечные ценные бумаги общей номинальной стоимостью 49999,8 млн р. Облигации выпущены одним траншем с датой окончательного погашения в сентябре 2049 года. Облигации обеспечены ипотечными кредитами физическим лицам, выкупленными ООО ФИЦБ у Банка, и гарантией АО «АИЖК», которое также приняло обязательства по приобретению дефолтных кредитов по номинальной стоимости. Процентная ставка по облигациям является расчетной и зависит от погашения ипотечных кредитов физическим лицам, являющихся обеспечением по облигациям.

2.2. Анализ показателей ипотечного кредитования и оценка его эффективности в ПАО «Сбербанк России»

Доля ПАО «Сбербанк России», на рынке российского ипотечного кредитования по итогам 2017 г. составила 55,6 % (48,1% по итогам 2016 г.). Занимая лидирующие позиции на ипотечном рынке, Сбербанк вынужден оперативно реагировать на быстроизменяющуюся конъюнктуру рынка, которая зависит как от макроэкономических (изменение ключевой ставки ЦБ РФ и, как следствие, ставок на кредиты, в т.ч. ипотечные), так и от микроэкономических (поведение на рынке банков-конкурентов) факторов.

Ипотечным кредитование в ПАО «Сбербанк России» занимается отдел ипотечного кредитования. Основными задачами отдела ипотечного кредитования является разработка стандартов кредитной работы и кредитование физических лиц от имени ПАО «Сбербанк России» за счет кредитных ресурсов Банка в целях удовлетворения экономических интересов клиентов Банка и обеспечение увеличения доходов, и повышение рентабельности Банка, своевременность и правильность отражения на счетах бухгалтерского учета банковских операций.

Отдел ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» выполняет следующие функции:

- осуществляет все операции, предусмотренные Положением о ипотечном кредитовании и другими внутрибанковскими Положениями, касающихся отдела;
- на основании предоставленных необходимых документов анализирует кредитоспособность клиентов Банка, обеспеченность исполнения обязательств по кредитным договорам;
- идентифицирует клиентов банка согласно внутренней инструкции; на основании распоряжения о выдаче кредита осуществляет выдачу кредита;
- контролирует соблюдение графика платежей по выданным отделом кредитам;

– контролирует ежедневно соблюдение условий кредитных договоров с заемщиками, передает данные о просроченной ссудной задолженности в Службу безопасности Банка;

– оказывает консультационные услуги клиентам Банка по вопросам, относящимся к компетенции отдела;

– составляет и в установленные сроки представляет Правлению Банка отчетность о деятельности отдела;

– не реже 1 раза в месяц начисляет проценты по размещенным средствам, контролирует своевременность погашения основного долга и процентов по нему клиентами Банка;

– своевременно и в полном востребованном объеме формирует отчетность и предоставляет данные для составления консолидированной отчетности в отдел отчетности Банка.

Отделом руководит начальник, назначаемый на должность и освобождаемый от должности управляющим ПАО «Сбербанк России».

В непосредственном подчинении у начальника Отдела находятся следующие сотрудники:

– Ведущий специалист по выдаче ипотечного кредита (3 человека);

– Ведущий специалист по сопровождению ипотечного кредита (2 человека).

Начальник отдела ипотечного кредитования выполняет следующие функции:

– организует работу отдела по размещению кредитных ресурсов и выполнению решений Совета Банка и Правления Банка по увеличению доходов и повышению рентабельности Банка;

– координирует работу специалистов отдела по кредитованию клиентов и обеспечению эффективного применения кредитных ресурсов, обеспечению возвратности выданных ссуд;

– организует систематическое изучение специалистами отдела новых законодательных и других нормативных актов по вопросам банковской деятельности;

– распределяет обязанности между сотрудниками отдела ипотечного кредитования, при необходимости обеспечивает взаимозаменяемость сотрудников отдела.

Ведущий специалист отдела ипотечного кредитования обязан:

– осуществлять анализ кредитоспособности клиентов;

– ежедневно представлять начальнику отдела документы для проверки правильности;

– предоставлять необходимую информацию в отдел отчетности.

Для достижения поставленных целей ведущий специалист отдела сотрудничает и обменивается информацией с другими подразделениями Банка.

ПАО «Сбербанк России» предлагает своим клиентам несколько ипотечных программ, их описание представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Ипотечные программы ПАО «Сбербанк России» в 2018 г.

Вид ипотечной программы	Описание	Сумма	Срок	Процентная ставка, %
Приобретение строящегося жилья	Кредит предоставляется на приобретение строящейся квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости	От 300 000	До 30 лет	От 6,7
Приобретение готового жилья	Кредит предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости	От 300 000	До 30 лет	От 8,6
Рефинансирование ипотеки	Возможность снизить ежемесячный платеж по ипотеке и другим кредитам при переводе их в Сбербанк.	От 300 000	До 30 лет	От 9,5
Ипотека с господдержкой для семей с детьми	Новая программа государственной поддержки по ипотеке для семей, в которых с 01.01.2018 года по 31.09.2022 года родится второй или третий ребенок.	До 8 000 000	До 30 лет	От 6,0
Строительство жилого дома	Кредит на индивидуальное строительство жилого дома.	От 300 000	До 30 лет	От 10,0

Окончание таблицы 2

Вид ипотечной программы	Описание	Сумма	Срок	Процентная ставка, %
Загородная недвижимость	Предоставляется на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения.	От 300 000	До 30 лет	От 9,5
Нецелевой кредит под залог недвижимости	Предоставляется на любые цели под залог недвижимости, имеющейся у клиента.	До 10 000 000	До 20 лет	От 12 %
Ипотека плюс материнский капитал	Приобретая готовое или строящееся жилье в кредит с помощью Сбербанка, можно использовать средства материнского капитала для первоначального взноса или его части.	От 300 000	До 30 лет	От 8,9
Военная ипотека	Предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости, а также на приобретение на первичном рынке недвижимости.	До 2 330 000	До 20 лет	От 9,5

Источник: составлено автором на основании данных [55]

Требования ПАО «Сбербанк России» к Заемщику ипотечных кредитов:

- гражданство РФ;
- регистрация по месту жительства / месту пребывания на территории Российской Федерации;
- осуществление трудовой деятельности в местах присутствия подразделений региональной сети банка и на территории близлежащих административно-территориальных образований;
- наличие непрерывного трудового стажа на последнем месте работы не менее 3 месяцев, общего трудового стажа не менее 6 месяцев;
- возраст заемщика на момент заключения кредитного договора должен составлять не менее 20 лет, и не должен превышать 65 лет на момент окончания срока, установленного кредитным договором;
- отсутствие судебных исков, предъявленных к заемщику.

Заемщик предоставляет специалисту банка следующие документы:

− заявление на выдачу кредита (либо анкета-заявление);

− документ, удостоверяющий личность (как правило, паспорт гражданина РФ);

− любой второй документ на выбор (водительское удостоверение, военный билет, загранпаспорт, страховое свидетельство государственного пенсионного страхования РФ, Свидетельство о регистрации в ИМНС, удостоверение личности офицера РФ, удостоверение сотрудника правоохранительных органов);

− справка с места работы о среднемесячном доходе за последние 12 месяцев по форме 2-НДФЛ (срок действия справки 21 день с даты выдачи). Для ПБОЮЛ декларация по форме 3-НДФЛ/4-НДФЛ с отметкой налогового органа о получении (срок действия − 30 дней с даты выдачи). Для сотрудников ПБОЮЛ - трудовой договор, заверенный в отделе трудовых отношений администрации города (населенного пункта) и справка 2-НДФЛ за последние 12 месяцев. Документом, подтверждающим доходы может также выступить выписка с текущего банковского счета за последние 12 месяцев либо справка о доходах по форме банка;

− ИНН;

− военный билет;

− свидетельство о заключении брака;

− копия трудовой книжки, заверенной организацией-работодателем.

Страхование:

− жизни и трудоспособности заемщика/поручителя (при необходимости);

− приобретаемой квартиры от рисков повреждения (после оформления права собственности на приобретенный объект);

− недвижимости, находящейся в собственности заемщика/членов его семьи, оформляемой в залог банку в качестве дополнительно обеспечения на инвестиционный период, от рисков утраты и повреждения.

Страхование осуществляется в рекомендованной страховой компании.

Кредитный специалист в соответствии с видом кредита и условиями кредитования оформляет документы по типовым формам, утвержденным банке:

- кредитный договор;
- договор залога;
- договор о поручительстве (если имеется поручительство);
- договор текущего банковского счета;
- заявление на открытие текущего банковского счета;
- договор о купле-продаже с использованием ипотечных средств;
- распоряжение на перечисление денежных средств;
- информационный расчет;
- план сделки.

Проведем анализ ипотечного кредитного портфеля по видам кредитов.

Для этого первоначально выделим долю ипотечных кредитов в общем кредитном портфеле физических лиц.

Таблица 3 − Динамика кредитного портфеля физических лиц в ПАО «Сбербанк» в 2015−2017 гг., млн р.

Наименование	2015	2016	2017	Изменение 2017/2015	
				+, -	%
Ипотечные кредиты	2174833	2392387	2764474	589641	27,1
Автокредиты	30165	12314	4818	-25347	-84,02
Потребительские кредиты	1929773	1932684	2156530	226757	11,8
Итого	4134771	4337385	4925822	791051	19,1

Источник: составлено автором на основании данных [55]

Как видим из проведенного анализа в таблице 3 ипотечное кредитование ПАО «Сбербанк России» демонстрирует положительную динамику. Рост за анализируемый период составил 27,1%, сумма автокредитов снизилась на 84,02% или 25347 млн р., потребительские кредиты демонстрируют положительную динамику – 226757 млн р. или 11,8 %.

Таблица 4 − Структура кредитного портфеля физических лиц в ПАО «Сбербанк» в 2015-2017 гг., %

В %

Наименование	2015	2016	2017	Изменение 2017 / 2015
Ипотечные кредиты	52,6	55,2	56,1	3,5
Автокредиты	0,7	0,3	0,1	-0,6
Потребительские кредиты	46,7	44,5	43,8	-2,9
Итого	100	100	100	-

Источник: составлено автором на основании данных [55]

Как видим из проведенного анализа в таблице 4 ипотечное кредитование ПАО «Сбербанк России» демонстрирует положительную динамику и в структуре кредитного портфеля физических лиц. Рост за анализируемый период составил 3,5%, сумма автокредитов снизилась на 0,6%, потребительские кредиты снижаются в общем объеме кредитного портфеля физических лиц − 2,9%.

Один из основных финансовых рисков в деятельности кредитной организаций является кредитный риск, который связан с вероятностью неисполнения своих обязательств.

Проведем анализ качества, просроченных и не просроченных ипотечных кредитов.

Таблица 5 − Качество ипотечного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг., млн р.

Наименование	2015	2016	2017	Изменение 2017/2015	
				+, -	%
Ипотечные кредиты с задержкой платежа	123,5	121,2	121,6	-1,9	-1,5
до 30 календарных дней	88,1	87,2	86,1	-2,0	-2,3
от 31 до 90 календарных дней	11,9	10,8	10,3	-1,6	-13,5
от 91 до 180 календарных дней	11,4	13,2	13,3	1,9	16,7
свыше 180 календарных дней	12,1	10	11,9	0,2	1,6

Источник: составлено автором на основании данных [55]

Объем ипотечных кредитов с задержкой платежа снизился с 2015 года на 1,5 %.

Объем кредитов с задержкой платежа распределился следующим образом:

- до 30 календарных дней − сокращение на 2,3%;
- от 31 до 90 календарных дней – сокращение на 13,5 %;
- от 91 до 180 календарных дней – рост на 16,7 %;
- свыше 180 календарных дней – рост на 1,6 %.

Постоянные изменения внешней экономической среды, динамика и интенсивность развития российского ипотечного рынка обусловливают необходимость для коммерческих банков, в первую очередь, лидеров ипотечного кредитования, предпринимать комплекс различного рода мероприятий для формирования и эффективного управления портфелем ипотечных кредитов.

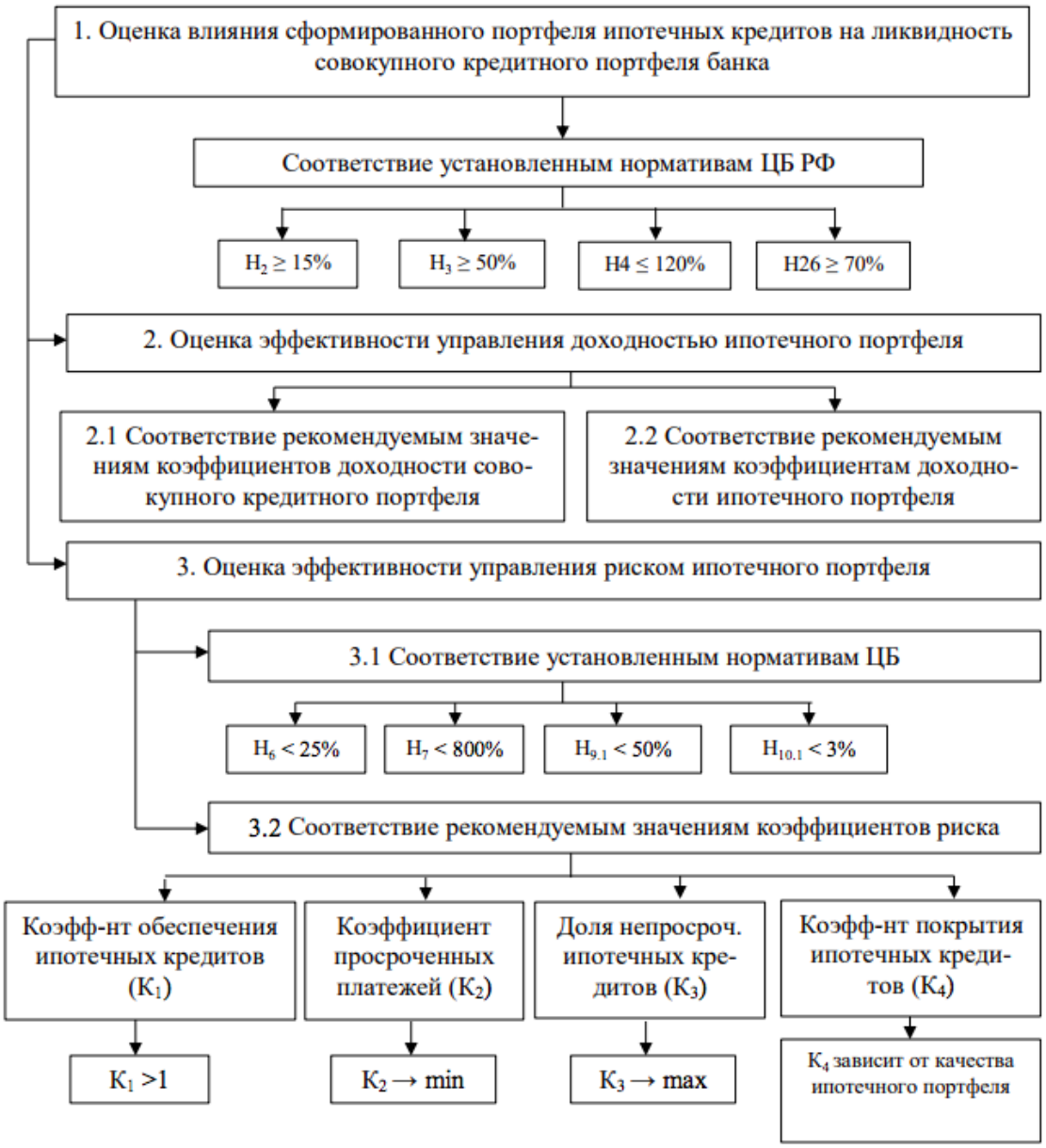
Обособление ипотечных кредитов в отдельный портфель позволяет исследовать место ипотечного кредитования в общей деятельности банка, его долю в совокупном кредитном портфеле; проанализировать тенденции развития, оценить влияние различных факторов на изменения объемов ипотечного кредитования; выявить степень риска и доходности этих операций, определить перспективы дальнейшего развития указанного сегмента банковского кредитования.

Актуальность реализации такого рода мероприятия в современных экономических условиях определяется особой ролью, которую играет ипотечное кредитование в российской экономике, а также тем обстоятельством, что на сегодняшний день оно становится одним из наиболее приоритетных направлений среди активных операций коммерческих банков. Поэтому в целях разработки отдельных мер, предназначенных для повышения эффективности управления портфелем ипотечных кредитов, представляется крайне важным иметь возможность проводить объективную и всестороннюю оценку.

Проведение такой оценки базируется, в первую очередь, на соответствии стратегических целей банка его кредитной политики в области ипотечного

кредитования, обосновании доли портфеля ипотечных кредитов в совокупном и розничном кредитном портфеле отдельного банка.

Оценку эффективности управления портфелем ипотечных кредитов целесообразно проводить по разработанному ранее и представленному ниже алгоритму, представленному на рисунке 2.



Источник: составлено автором на основании данных [54]

Рисунок 2 – Алгоритм оценки эффективности управления портфелем ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк России»

Оценка эффективности управления портфелем ипотечным кредитов была проведена на основе представленного выше алгоритма.

Эффективность управления ликвидностью в ПАО «Сбербанк России» определялась посредством оценки влияния сформированного портфеля ипотечных кредитов на ликвидность совокупного кредитного портфеля банка, которая измеряется на основании установленных ЦБ нормативов ($Н_2$, $Н_3$, $Н_4$ и $Н_{26}$), фактические значения которых по итогам 2015−2017 гг. представлены в таблице 6.

Таблица 6 − Показатели эффективности управления ликвидностью кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» в 2015- 2017 гг.

Показатели	2015	2016	2017	Норматив ЦБ РФ	Норматив Сбербанка
Норматив мгновенной ликвидности ($Н_2$)	116,4	217,0	161,1	⩾15%	⩾20%
Норматив текущей ликвидности ($Н_3$)	154,4	301,6	263,8	⩾ 50%	⩾50%
Норматив долгосрочной ликвидности ($Н_4$)	65,5	55,4	57,6	⩽120%	⩽115%
Норматив краткосрочной ликвидности ($Н_{26}$)	-	75	74	⩾70%	⩾70%

Источник: составлено автором на основании данных [55]

Фактически полученные показатели нормативов ликвидности Сбербанка значительно превышают их минимально предельные значения, установленные Банком России, а также предельные значения, установленные самим ПАО «Сбербанк России». Соответственно, можно утверждать, что совокупный кредитный портфель банка характеризуется избыточной ликвидностью.

Следует отметить, что подход к управлению ликвидностью на протяжении 2015−2017 гг. во многом определялся сложившейся макроэкономической ситуацией и состоянием российского финансового сектора (санкциями против России со стороны Европейского союза и США, волатильностью курса рубля и прочими факторами). Тем не менее, благодаря гибкой процентной политике и эффективному управлению активной и пассивной базой за 2016−2017 гг. ПАО «Сбербанк России» полностью погасил дорогостоящие заимствования у Банка

России преимущественно за счет привлечения средств клиентов, оставив средства Банка России, привлеченные в рамках субординированного кредита и специальных инструментов рефинансирования по льготной ставке. При этом в рамках оптимизации управления наличными остатками ПАО «Сбербанк России» удалось сократить объем наличных денежных средств. На 01.01.2017 г. ПАО «Сбербанк России» поддерживал объем резервов как в рублях, так и в иностранных валютах на достаточном уровне для реагирования в случае ухудшения ситуации с ликвидностью. Кроме того, с 01.01.2016 г. Банк России установил норматив краткосрочной ликвидности «Базель III» ($Н_{26}$) в качестве пруденциальной нормы. Минимально допустимое значение норматива на 2016 г. составило 70%. На протяжении всего года $Н_{26}$ также соблюдался со значительным запасом. Таким образом, в связи с эффективным управлением ликвидностью совокупного кредитного портфеля банка и формированием значительного объема ликвидных активов, рост ипотечной ссудной задолженности никаким образом не оказал отрицательного влияния на состояние ликвидности банка, более того, наблюдется увеличение фактических значений установленных нормативов, т.е. определяется значительный запас ликвидности для дальнейшего роста ипотечного кредитного портфеля.

На следующем этапе была проведена оценка эффективности управления доходностью как кредитным портфелем в целом, так и доходностью ипотечных кредитных операций. Фактические значения коэффициентов, характеризующих доходность кредитного портфеля представлены в таблице 7.

Таблица 7 − Показатели эффективности управления доходностью кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» в 2015−2017 гг.

Показатели	2015	2016	2017	Изменение (+/-)	Рекомендуемые значения	Соответствие рекомендуемым значениям (+/-)
Коэффициент доходности кредитного портфеля	5,15	7,57	7,58	+2,43	3,5-7%	+
Коэффициент процентной маржи	3,75	5,57	5,59	+1,84	3,5-6%	+

Окончание таблицы 7

Показатели	2015	2016	2017	Изменение (+/-)	Рекомендуемые значения	Соответствие рекомендуемым значениям (+/-)
Коэффициент рентабельности кредитных вложений	5,48	8,13	8,16	+2,68	5-7%	+
Коэффициент реальной доходности кредитных вложений	12,17	13,82	13,95	+1,78	увеличение	+
Коэффициент доходности ипотечных операций	0,95	1,06	1,14	+0,19	увеличение	+

Источник: составлено автором на основании данных [55]

Так, показатели доходности кредитного портфеля в целом продемонстрировали полное соответствие рекомендуемым значениям, что свидетельствует о достаточной доходности кредитного портфеля в целом. Более того, используемые для оценки показатели продемонстрировали увеличение за анализируемый период. В частности, коэффициент доходности ипотечных операций, рассчитанный как отношение процентных доходов, полученных банком по ипотечным кредитам за каждый год анализируемого периода, к сформированному на конец года ипотечному портфелю, демонстрировал свое увеличение, что свидетельствует о росте его дохода по сравнению с предыдущем периодом, несмотря на снижение процентных ставок по ипотечным кредитам и, соответственно, о формировании ипотечного кредитного портфеля с достаточной доходностью.

На следующем этапе была проведена оценка эффективности управления риском ипотечного кредитного портфеля.

Во-первых, была оценена эффективность управления риском совокупного кредитного портфеля на основе соответствия фактических значений установленных нормативов их рекомендуемому уровню. Соответствие фактических значений обязательных нормативов представлены в таблице 8.

Таблица 8 − Соответствие фактических значений обязательных нормативов их показателям, установленным ЦБ РФ в 2015−2017 гг., %

Показатели	2015	2016	2017	Норматив
Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков $Н_6$	max 20,0 min 0,3	max 17,9 min 0,1	max 16,6 min 0,0	max 25%
Норматив максимального размера крупных кредитных рисков $Н_7$	197,5	129,8	115,5	max 800%
Норматив максимального размера кредитов, банк. гарантий и поручительств, предоставленных акционерам (участникам) $Н_{9.1}$	0,0	0,0	0,0	max 50%
Норматив совокупной величины риска по инсайдерам $Н_{10.1}$	0,8	0,5	0,4	max 3%

Источник: составлено автором на основании данных [54]

Так, все значения нормативных показателей риска кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» по итогам 2015−2017 гг. значительно ниже предельного установленного уровня. При этом отмечается их снижение за анализируемый период. Особо следует отметить показатель $Н_7$ (норматив максимального размера крупных кредитных рисков), который уменьшился на 82%.

Во-вторых, определены показатели эффективности управления риском ипотечного портфеля банка с использованием таких показателей, как: коэффициент обеспечения ипотечных кредитов, коэффициент просроченных платежей, доля непросроченных кредитов в ипотечном портфеле и коэффициент покрытия ипотечных кредитов.

В частности, коэффициент обеспечения позволяет оценить, насколько возможные убытки, связанные с невозвратами ипотечных кредитов, покрыты залогом на недвижимое имущество.

Объем обеспечения отражается на внебалансовом счете 91312 «Имущество, принятое в обеспечение по размещенным средствам, кроме ценных бумаг и драгоценных металлов» в разрезе лицевых счетов, открываемых на каждый вид обеспечения и каждый договор.

Таблица 9 − Показатели эффективности управления риском ипотечного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» в 2015−2017 гг.

Показатели	2015	2016	2017	Изменение	Рекомендуемые значения	Соответствие рекомендуемым значениям
Исходные данные для расчета коэффициентов, млрд. р.						
Имущество, принятое банком (кроме ценных бумаг и драг, металлов)	10323	9692	9543	-780	-	X
Ипотечный кредитный портфель	2554.6	2750.9	2764,4	209,8	-	X
Просроченные ипотечные кредиты	123,5	121,2	121,6	-1,9	-	X
Непросроченные ипотечные кредиты	2431,1	2629,7	2642,8	211,7	-	X
Резерва на возможные потери по ипотечным кредитам	57,3	46,6	46,3	-11,0	-	X
Коэффициенты						
K_1	4,04	3,52	3,45	-0,59	>1	+
K_2	0,048	0,044	0,044	-0,004	снижение	+
K_3	0,952	0,956	0,956	0,004	рост	+
K_4	0,022	0,017	0,017	-0,005	-	-

Источник: составлено автором на основании данных [55]

На основании данных, представленных в таблице 4, были сделаны следующие выводы. Коэффициент обеспечения ипотечных кредитов очень высок, значительно превышает установленное рекомендуемое значение (> 1), что отражает особенность ипотечных кредитов как полностью обеспеченных недвижимым имуществом. За период наблюдается снижение коэффициента просроченных платежей и, соответственно, доли непросроченных платежей, что является положительной динамикой, отражающей улучшение качества ипотечного портфеля банка по критерию риска. Коэффициент покрытия ипотечных кредитов невысок, что отражается относительно небольшими объемами сформированного резерва под обесценение, что, в свою очередь, также характеризует высокое качество рассматриваемого портфеля.

В целом полученный результат определяется реализуемой банком консервативной политикой управления кредитным портфелем, в т.ч. портфелем ипотечных кредитов, т.е. политикой, направленной, в первую очередь, на обеспечение финансовой безопасности. Помимо осуществления стандартных мероприятий по управлению финансовыми рисками (предупреждение кредитного риска путем идентификации, анализа и оценки потенциальных рисков; планирование уровня кредитного риска путем оценки уровня ожидаемых потерь; создание резервов для возмещения потерь и др.), в Сбербанке разработана многоуровневая система лимитов для каждой линии бизнеса, основанная на ограничении кредитного риска по операциям кредитования. Так, в части ипотечных кредитных рисков устанавливаемые лимиты базируются на оценке риска заемщика и группируются следующим образом: максимальная сумма ипотечного кредита, выдаваемая одному заемщику; лимит ипотечной задолженности на одного заемщика.

Таким образом, оценка эффективности управления ипотечным кредитным портфелем в Сбербанке, проведенная по основным его качественным характеристикам, позволяет сделать вывод, что по итогам 2016г. портфель ипотечных кредитов Сбербанка характеризовался высоким уровнем финансовой безопасности (низкой степенью кредитного риска) при сохранении приемлемой доходности и избыточной ликвидности, что характеризует эффективное управление им в разрезе выделенных характеристик.

Однако изменяющиеся внешние экономические условия (снижение ключевой ставки ЦБ РФ) и ориентация Сбербанка на снижение процентных ставок по ипотечных кредитам с начала 2017г. и, соответственно, планируемое увеличение объема ипотечного кредитного портфеля (в связи с восстановлением спроса на ипотеку на первичном и вторичном рынке жилья) определяют необходимость разработки дополнительных мер, направленных на повышение эффективности управления им в целях сохранения качества данного портфеля на высоком уровне, что является предметом дальнейшего исследования

Качество ипотечного портфеля ПАО «Сбербанк России» сохраняется на высоком уровне.

Итак, по итогам проведённого анализа можно сделать вывод о динамичном развитии ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России».

Система ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, высокую инфляцию, ограниченную платежеспособность населения и учитывать макроэкономические условия.

2.3. Проблемы и пути совершенствования системы ипотечного кредитования

Развитие ипотечного кредитования в нашей стране затруднено различными факторами. Главная проблема − состояние инвестиционной и строительной деятельности в России.

До сих пор сложный процесс − устранение административных барьеров, препятствующих внедрению нормальных рыночных механизмов в инвестиционную и строительную деятельность.

При небольших объемах жилищного строительства велика зависимость инвесторов строительства от местных администраций в вопросах выделения земли. Срочное решение проблем, связанных с предоставлением земли для строительства, получением исходно-разрешительной документации, координацией и внедрением экспертизы градостроительной и проектной документации. Конкурентные процедуры предоставления земельных участков на аукционах не применяются, поскольку они не являются императивным предписанием законодательства.

Кроме того, органы местного самоуправления не заинтересованы в них экономически. Половина вырученных средств перенаправляется в более высокие бюджеты. Это делает выгодным для муниципалитетов натуральную форму (в

виде квартир) расчета за предоставленные земельные площадки, сохранение непрозрачных схем общения с инвесторами–застройщиками.

Нет общедоступной информации о разрешенном использовании земли, что объясняется отсутствием законодательства, которое предусматривает обязательное развитие правил землепользования и развития. Проблема предоставления долгосрочных прав на землю требует ее решения. Только в самое последнее время разрешена проблема кредитования ипотечных кредитов на земельные участки (за исключением земель в государственной и муниципальной собственности). На самом деле, нет института девелопмента.

Серьезным препятствием является юридические нерешенные вопросы выделения земли в случаях реконструкции территорий, занимаемых объектами недвижимости, принадлежащими третьим сторонам, а также отсутствия правовых и экономических механизмов для преобразования производственных зон, их более эффективного использования с экономической, социальной и экологической точек зрения, включая цели жилищного строительства.

Сегодня, наряду с наличием высоких административных барьеров, недостаточной прозрачностью и трудоемкостью процедур лицензирования, нерегулируемым законодательством о земле и градостроительстве, основным препятствием для участия банков со своими кредитными линиями в жилищном строительстве является отсутствие свободных земельных участков, оборудованных с инженерной и социальной инфраструктурой.

Следует отметить, что в настоящее время доля массового строительства в общем объеме жилищного строительства составляет 60% (около 21–22 миллиона квадратных метров). Если учесть, что три региона (Москва, Московская область и Санкт-Петербург) вводят в совокупности около 9 миллионов квадратных метров жилья, то, за исключением объема элитного строительства во всех других регионах Российской Федерации, всего 7–8 миллионов квадратных метров жилья для граждан со средними (и ниже среднего) доходами.

Параллельно с этим необходимо решать вопросы финансирования коммунальной инфраструктуры. Сложность этой проблемы заключается в том, что значительное увеличение объема жилищного строительства возможно только в результате перехода от точечной к комплексному развитию на основе концепций городского планирования, одобренных муниципалитетами.

Сдвиг в полном объеме финансирования инженерного размещения объектов для инвестора жилищного строительства приведет к увеличению цен на жилье и, как следствие, снижению его доступности.

В дополнение к проблемам, связанным с развитием инвестиционной и строительной деятельности, по-прежнему существует ряд проблем и препятствий, которые препятствуют развитию ипотечного кредитования.

Основными препятствиями для увеличения объема ипотечных жилищных кредитов для населения являются высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, а также отсутствие достаточных долгосрочных ресурсов у кредитных организаций.

В то же время вопрос о привлечении средств Пенсионного фонда Российской Федерации к системе ипотечных жилищных кредитов для рефинансирования кредитных организаций не был разрешен одновременно.

Для системы ипотечного кредитования наиболее важным компонентом является надежный и финансово прозрачный механизм накопления средств граждан с целью приобретения жилья. Они в нашей стране нуждаются в дальнейшем развитии и совершенствовании.

Таким образом, подведем итог, что развитию ипотечного кредитования в России препятствует большое количество факторов. Но при определенном вмешательстве правительства в процесс расширения границ ипотечного кредитования значительно улучшится система ипотечного кредитования, что, в свою очередь, улучшит состояние экономики и рыночных отношений в Российской Федерации.

Для решения проблем, связанных с развитием системы ипотечного кредитования, прежде всего необходимо начать с решения проблем, связанных с развитием инвестиционной и строительной деятельности в России.

Требуется внести более четкие определения:

– в градостроительном кодексе Российской Федерации о формировании земельных участков с точки зрения территориального планирования, и установления правил разрешенного использования недвижимого имущества;

– в земельном кодексе Российской Федерации, в части предоставления сформированных участков из государственных и муниципальных земель.

Необходимо ввести в названные законы механизмы, инициирующие органы местного самоуправления по разработке правил землепользования и развития, а также правовые последствия неприменения этих правил.

Также требуется:

– установить, что содержание и порядок зонирования территорий с установлением правил разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости определяются законодательством о городском планировании;

– регулировать в этой части соотношение между нормами градостроительного и земельного законодательства;

– создать специальный правовой режим для подлежащих реконструкции территорий.

Одновременно с вышесказанным необходимо внести изменения в Бюджетный кодекс Российской Федерации, позволяя вплоть до разграничения государственной собственности на землю направлять средства от предоставления земли для строительства целиком в местные бюджеты, что будет способствовать дальнейшему развитию территорий.

Следует также рассмотреть возможность освобождения от операций с добавленной стоимостью от продажи земли для строительства.

Будет важно упростить процедуры проведения государственных экспертиз градостроительной и проектной документации. Они должны основываться на следующих принципах:

– установление формализованных требований в форме технических регламентов для всех видов проводимых в настоящее время экзаменов;

– создание единого государственного экспертно-контрольного органа с упразднением всех других органов экспертизы;

– отмена государственной экспертизы документации по землеустройству с учетом того, что такая документация носит чисто технический характер и должна быть подготовлена на основе документов территориального планирования, которые уже прошли государственную экспертизу.

Кроме того, необходимо упростить процедуру проведения государственной экспертизы проектной документации.

Для устранения существующих препятствий, связанных с наличием высоких административных барьеров, отсутствия прозрачности и длительных процедур лицензирования и нерегулируемого законодательства о земле и градостроительстве, необходимо создать рыночную систему управления жилищным фондом и его эксплуатацию с построением всех договорных отношений с четким разделением этих процессов и обеспечением возможности участия в организациях всех форм собственности, формирования понятной и прозрачной системы тарифного регулирования вашей эльфийской местной монополии и т. д.

Это потребует принятия следующих федеральных законов: «О финансовом оздоровлении предприятий жилищно-коммунального хозяйства», «О концессиях в коммунальной сфере», «О тарифном регулировании коммунальных услуг», а также других нормативных правовых актах.

Что касается проблем, связанных с ипотечным кредитованием (высокими процентными ставками по ипотечным кредитам, а также отсутствием

достаточных долгосрочных ресурсов у кредитных учреждений), то эти проблемы решаются:

- снижение кредитных рисков путем совершенствования процедур обращения взыскания на заложенную жилую недвижимость, включая определение процедур формирования временных расчетных фондов и проживания в них граждан, более точное регулирование деятельности органов опеки и попечительства, прав семьи члены домовладельца, формирование кредитных историй граждан;
- повысить привлекательность ипотечных жилищных кредитов для банковского сектора экономики в связи с увеличением объема выданных ипотечных кредитов и целевой регулирующей деятельности Банка России;
- повысить привлекательность ипотечных жилищных кредитов для населения за счет снижения высоких транзакционных издержек (аннулирование обязательного нотариального удостоверения ипотечных контрактов, совершенствование процедур государственной регистрации и снижение платы за регистрацию прав на рынке жилья), внедрение и совершенствование механизмов страхования в ипотечном кредитовании, введении налоговых льгот;
- повысить прозрачность сделок с недвижимостью путем улучшения налогообложения сделок с недвижимостью, осуществляемых с участием физических и юридических лиц;
- обеспечение реального привлечения долгосрочных финансовых ресурсов к ипотечным жилищным кредитам путем совершенствования Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах»;
- совершенствование налогообложения для эмитентов и инвесторов в ипотечных ценных бумагах, принятие нормативных актов Банка России и ФКЦБ России;
- принятие изменений в закон о банкротстве в отношении исключения активов, предоставляющих ипотечные облигации из имущества банкротства.

Вопрос рефинансирования кредитных организаций также остается открытым.

Естественным источником рефинансирования кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, могут быть резервы Банка России, вложенные в первичные или ценные вторичные ипотечные ценные бумаги. В связи с этим необходимо разработать комплекс мер, которые позволят сформулировать требования к ценным ипотечным бумагам и их эмитентам, что позволит включить в систему ипотечных жилищных кредитов два вышеупомянутых источника рефинансирования.

И последняя проблема, которую мы рассматриваем, связана с разработкой надежных и финансово прозрачных механизмов накопления средств гражданами с целью приобретения жилья.

Для развития массового ипотечного кредитования потребуется также осуществление следующих организационных мер:

− совершенствование государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с целью увеличения «пропускной способности» при регистрации сделок с ипотекой недвижимого имущества;

− организация процесса мониторинга качества портфелей ипотечных кредитов и кредитного риска банков;

− завершение процедуры регистрации Некоммерческого партнерства «Национальная ассоциация участников ипотечного рынка», созданная 28 января 2011 года в целях усиления координации деятельности профессиональных участников всех сегментов этого рынка (банки, риэлторы , страховщики, оценщики, участники фондового рынка, ипотечные компании и т. д.) осуществление информирования общественности и разъяснение целей, задач, технологий и преимуществ покупки жилья в кредит, а также организация подготовки профессиональных кадров и т. д.;

− организация и проведение эксперимента по обеспечению дополнительного строительства и жилищного строительства в 2011−2016 годах в нескольких регионах Российской Федерации.

В итоге в рамках федеральной программы «Жилище» должна быть разработана подпрограмма «Обеспечение жильем граждан Российской Федерации на основе системы ипотечных жилищных кредитов».

Следует подчеркнуть, что принятие нормативных правовых и организационных мер должно сопровождаться разработкой разумной политики в отношении финансового участия государства на начальном этапе развития системы ипотечного жилищного кредитования. Опыт всех зарубежных стран с развитым рынком ипотеки свидетельствует о том, что темпы развития системы во многом зависят от объема первичных бюджетных инвестиций

Заключение

Ипотека как форма обеспечения чаще всего используется в банковском кредитовании. Ипотечное кредитование является одним из основных сегментов банковского бизнеса. Существует несколько подходов, которые определяют ипотечное кредитование и рынок, на котором формируются спрос и предложение по ипотечным кредитам. Определение термина «ипотечное кредитование» в узком смысле подразумевает при ипотечном кредитовании своеобразное потребительское кредитование, которое является сегментом кредитного рынка. В широком смысле ипотечное кредитование рассматривается как единый механизм, который не только позволяет сочетать интересы заемщиков и кредиторов, но также включает инвесторов, риэлторов, девелоперов, страховых компаний и других участников рынка.

В настоящей работе рассмотрено несколько вопросов, связанных с ипотечным кредитованием. В частности, его сущность и особенности рассматриваются в США, Западной Европе и России. Российское законодательство в последнее время, несомненно, сделало огромный шаг в плане создания условий для развития ипотеки, однако ряд нерешенных проблем все еще ставит под вопрос его дальнейшее развитие.

Основным препятствием на пути развития ипотеки является общая экономическая и социальная нестабильность. Только государственная власть может бороться с этим. Никакие собственные «ходы» банка в плане продвижения ипотечного кредитования здесь бессильны.

В ходе проделанной работы можно сказать, что система долгосрочного ипотечного кредитования в России должна опираться на зарубежный опыт, учитывать макроэкономические условия, высокую инфляцию и ограниченную платежеспособность населения.

Вопрос о жилье в нашей стране по-прежнему занимает лидирующие позиции. Спрос на ипотечное кредитование в Сбербанке России с каждым годом все больше набирает обороты. Таким образом, Банк ввел новые программы и изменения в ипотечном кредитовании, чтобы заинтересовать больше клиентов.

Важными факторами формирования и развития механизма ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» являются международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базе с учетом условий, присущих современной российской экономике, в частности, 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 с начала инвестирования (выдача ипотечного кредита) на получение завершенного строительства намного короче, чем при кредитовании отрасли

Для ПАО «Сбербанк России» ипотечное кредитование физических лиц является очень прибыльным делом, и оно не собирается отдавать его другим кредитным учреждениям. Однако в этой области банковского бизнеса также существуют определенные проблемы: во-первых, это значительное снижение платежеспособности и благосостояние граждан; во-вторых, присутствие монопольных операторов на рынке ипотеки и, как следствие, завышенная стоимость конечного ипотечного продукта, недоступного большинству заемщиков; в-третьих, отсутствие доступных программ социальной ипотеки с государственной поддержкой, которые действительно будут работать. Современная российская практика ипотечного кредитования требует ее улучшения, как с точки зрения расширения объектов кредитования, так и для дифференциации условий предоставления кредитов. Необходимо развивать комплексные банковские услуги для населения.

Ипотечное кредитование всегда будет стоять на первом месте, так как оно удобно и надежно. Главный фактор − это, конечно, возможность залога. Залог имущества − это самый надежный способ обеспечить выполнение всех обязательств как перед банком, так и с заемщиком.

Я считаю, что недвижимость всегда будет занимать высшую нишу в экономике, поскольку это отличный способ инвестировать свои финансовые активы в капитал, а цены на недвижимость растут изо дня в день.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – ст. 3301.
2. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. от 05.02.2014) № 6 - ФКЗ // Российская газета. – 1993. – 25 декабря.
3. О банках и банковской деятельности: федеральный закон от 02.12.1990 (ред. от 06.05.2014), № 395-1 // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 6. - Ст.492.
4. О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России): федеральный закон от 10.07.2002 (ред. от 05.05.2014), № 86-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 28. - Ст.2790.
5. Агарков М.М. Основы банкового права: Курс лекций. М.: высш. шк., 2014. – 216 с.
6. Ачкасов, А.И. Активные операции коммерческих банков. – М.: Консалбанкир, 2014. – 312 с
7. Бабич А.М., Павлова Л.Н. Финансы. Денежное обращение. Кредит: Учебник. – М: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – 513 с.
8. Банковское дело: учебник / под ред. О.И. Лаврушина. – М.: Банковский и биржевой научно-консультационный центр, 2014. – 504 с
9. Банковское дело: Учебник. — 4-е изд., перераб. и доп./ Под ред. проф. В.И. Колесникова, проф. Л.П. Кроливецкой. — М.: Финансы и статистика, 2015.
10. Банковское дело. Учебник / Под ред. Г.Г. Коробовой. – М.: Юрист, 2015. − 415 с.
11. Банковское дело. Учебник / Под ред. Колесников а В.И. − М.: Финансы и статистика, 2016. – 564 с.
12. Банковское дело. Учебник / Под. Ред. Г.Н. Белоглазовой, Л.В, Кролипецкой. – 5-е изд., Перераб. и доп. − М.: Финансы и статистика, 2014. – 592 с.
13. Банковское дело: управление и технологии / Под ред. А.М. Тапасиева. − М.: ЮНИТИ, 2015. – 294 с.
14. Батракова, Л.Г. Экономический анализ деятельности коммерческого банка. – М.: Высшая школа, 2016. – 131 с.
15. Бойцова И.В., Орехов С.А. Анализ факторов спроса на рынке ипотечного кредитования // Транспортное дело России. 2013. №6-2. С. 130-132.
16. Братко, А.Г. Система расчетов и Центральный банк // Банковское дело, 2017, №1, с. 15-19.
17. Букато В.И., Львов Ю.И. Банки и банковские операции в России. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 147 с.
18. Быкова Н.С., Лаврентьева Л.В. Страхование кредита на современном этапе развития банков страхования Российской Федерации // Актуальные вопросы финансов и страхования России на современном этапе сборник статей

по материалам II региональной научно-практической конференции преподавателей вузов, ученых, специалистов, аспирантов, студентов. − Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВПО НГПУ им К. Минина, 2015. С. 20-24.

19. Гамидов, Г.М. Банки и банковская система. – М.: Банковское и кредитное дело, 2015. – 411 с.

20. Гарипова З.Л. Развитие институтов регулирования на рынке жилищного кредитования // Деньги и кредит. – 2016.− №6.−137 с.

21. Годовые отчеты ПАО «Сбербанк России» за 2015 − 2017 гг.

22. Горчаков А. А., Воловников В.А. Тенденции развития кредитного рынка России // Банковское дело, 2014. - №3. − с. 19-24.

23. Долан Э.Дж., Кэмвбелл К.Д., и др. Деньги, банковское дело и денежно-кредитная политика. М.− Л., 2016. – 234 с.

24. Егоров А.Е. Проблемы деятельности коммерческих банков на современном этапе развития экономики// Деньги и кредит. − 2015. − № 6. − с. 4.

25. Ерпылева Н.Ю. Банковское право. − М.: Юрист, 2013. – 194 с.

26. Жуков, Е.Ф. Банки и банковские операции. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2014. – 378 с.

27. Иванов А.Н. Кредитные операции банков в России //Деньги и кредит. – 2013. − № 9. – 59 с.

28. Иванов В.В. Все об ипотеке. – М.: МТ—Пресс, 2017. – 531с.

29. Иванов В.В. Ипотечное кредитование. – М.: Информ.—внедр. Центр «Маркетинг», 2016. – 293 с.

30. Каурова Н.Н. Ипотечное жилищное кредитование как механизм социальных инвестиций государства // Банковское кредитование. 2015. – 194 с.

31. Коммерческая оценка инвестиций /под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2017. – 236 с.

32. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России // Вопросы управления. 2015. №2 (14). С. 116-121.

33. Коростелева Т.С. Российский рынок жилья и ипотечного кредитования в 2014 году: состояние, проблемы и механизмы государственного регулирования // Жилищные стратегии. 2014. Т. 1. №1. С. 25-44.

34. Кредит и обращение денег в сфере безналичного оборота / Под ред. Ц.М. Хайтиной. − Саратов, 2013. − 217 с.

35. Колесникова, В. И. Банковское дело: учебник / В.И. Колесникова, Л.П. Кролипецкая. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 298 с.

36. Колядинский Н.Ф. Банки. Инвестиции. Недвижимость. // Деньги и кредит. − 2014. − №2. − С. 15-26.

37. Лаврушин О.И. Банковское дело: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 344 с.

38. Лаврушин О.И. Организация и планирование кредита. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 320 с.

39. Лещенко Е.С., Мансуров Р.Ш., Ожерельева Н.К. Методологические основы кластеров в предпринимательской деятельности // Экономика и предпринимательство. 2014. №8 (49). С. 807-812.

40. Маркова О.М., Сахарова Л.С., Сидоров В.Н. Коммерческие банки и их операции. – М.: ЮНИТИ, 2014. – 457 с.

41. Маркунцов С.А. Банковская деятельность. − М.: Финансы и статистика, 2013. − 127 с.

42. Милоидов Д.А. Современное банковское дело. − М.: ИНФРА-М, 2014. – 335 с.

43. Основы банковского дела в Российской Федерации: Учеб. Пособие /Под ред. Пригожина А.И. − Ростов н /Д: Феникс, 2015. – 448 с.

44. Цылигна Г.А. Ипотека: жилье в кредит. − М.: Экономика, 2017. – 325 с.

45. Огородова М.В., Курылева О.И. Страхование: Учебное пособие / М.В. Огородова, О.И. Курылева. - Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВПО НГПУ им К. Минина, 2015. − 103 с.

46. Саничев М.С. Банковская система в условиях рыночной экономики. − М.: Банки и биржи, 2013. – 418 с.

47. Семенюта О.Г. Банковское дело и банковское законодательство. − М.: Банки и биржи, 2014. – 453 с.

48. Парадеева И.Н. Развитие инновационной деятельности в сфере малого предпринимательства на региональном уровне // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. 2014. №3-4. С. 51-52.

49. Салапаева А.А., Лаврентьева Л.В. Актуальные проблемы кредитно-инвестиционной деятельности российских банков // Актуальные вопросы финансов и страхования России на современном этапе сборник статей по материалам II региональной научно-практической конференции преподавателей вузов, ученых, специалистов, аспирантов, студентов. - Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВПО НГПУ им К. Минина, 2015. С. 166−170.

50. Тенденции и проблемы развития банковского сектора России, Под ред. Соколинской Н.Э.,М: Социально-политическая мысль, 2014. – 130 с.

51. Уткин Э.А. Банковский маркетинг. − М.: ИНФРА-М, 2013. − 300 с.

52. Ширинская, Е.Б. Операции коммерческих банков: российский и зарубежный опыт. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 351 с.

53. Яшина Н.И., Огородова М.В., Савиных Л.А. Применение метода оценки финансового состояния страховых организаций на основе определения коэффициента финансовой стабильности // Гуманитарные науки в XXI веке. − М.: Изд-во ООО "Издательство "Спутник+", 2014. № XXI. − С. 83-86.

54. Официальный сайт Центрального Банка РФ. – Режим доступа: http://www.cbr.ru.

55. Официальный сайт ПАО «Сбербанка России». – Режим доступа: http://www.sberbank.ru

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Дальневосточный федеральный университет»

ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА

Кафедра «Финансы и кредит»

ОТЗЫВ РУКОВОДИТЕЛЯ

на выпускную квалификационную работу студентки Борисенко Светланы Сергеевны
(фамилия, имя, отчество)

Специальность (направление) 38.03.01 «Экономика» «Финансы и кредит», группа Б1401фб

Руководитель ВКР старший преподаватель Павленко Наталья Эдуардовна

на тему: « Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в РФ на примере ПАО «Сбербанк»

Дата защиты ВКР «__» июня 2018 г.

Выпускная квалификационная работа актуальна. Цель работы достигнута, задачи выполнены в полном обьеме.

При подготовке исследования студентка проявила умение анализировать материал, делать аргументированные выводы, работать с литературой, подбирать статистические данные.

Первая глава работы посвящена теоретическим основам ипотечного кредитования в России. Во второй главе проанализировано ипотечное кредитование и направления его совершенствования в ПАО «Сбербанк».

ВКР полностью соответствует требованиям ГОСТ.

Недостатки работы: значимые недостатки были выявлены в ходе проверки ВКР и исправлены.

В целом, работа выполнена на должном уровне. Результаты могут быть использованы в учебном процессе ШЭМ ДВФУ.

Степень оригинальности ВКР 79 %.

Заключение: в случае успешной защиты, заслуживает оценки «хорошо» и присвоения квалификации «Бакалавр» по направлению подготовки 38.03.01 Экономика

Руководитель ВКР ст. преподаватель _____ Павленко Н.Э.
(уч.степень, уч.звание) (подпись) (Ф.И.О.)

«19» июня 2018 г.